

Введение

В последние годы бум на рынке загородной недвижимости не прекращается. Все большее количество пригородов превращается в современные коттеджные поселки с развитой инфраструктурой. Неудивительно, что жители мегаполисов предпочитают спокойную жизнь на свежем воздухе суете и неблагоприятной экологической обстановке больших городов.

Иметь собственный загородный дом не только престижно, но и выгодно. Построенный с соблюдением всех правил, он послужит не одному поколению, позволит почувствовать себя настоящим хозяином своей жизни и реализовать собственные представления о комфорте.

В стремлении построить дом своей мечты и обустроить его по своему вкусу будущий владелец неизбежно сталкивается с целым рядом проблем. Как спроектировать дом, чтобы он отвечал потребностям всех членов семьи? Кому доверить разработку проекта и его реализацию? Из каких материалов

строить дом? Как сделать его теплым и при этом сэкономить на отоплении? Можно ли рационально организовать пространство и в то же время сделать интерьер модным и стильным? Где лучше разместить на участке бассейн и как разбить сад? Это далеко не полный перечень вопросов, на которые придется искать ответ.

На первый взгляд строительство загородного дома не представляется слишком уж сложным делом. Множество фирм предлагает услуги по проектированию и возведению строений любой площади. При наличии средств легко позволить себе и многоэтажный особняк в замковом стиле с роскошной внутренней отделкой, и уютный, без архитектурных излишеств, но вместе с тем оборудованный по последнему слову техники деревянный дом. Можно вести строительство годами, используя традиционные технологии, или буквально за несколько месяцев возвести на участке дом из модульных конструкций.

К сожалению, неискушенному человеку трудно продумать до мелочей весь

план строительства. Даже если работы по возведению дома будут доверены надежной фирме, хозяину неизбежно придется контролировать все его этапы. А для этого необходимо разбираться в многообразии строительных материалов и сферах их применения, особенностях выполнения работ на всех циклах строительства, начиная с закладки фундамента и заканчивая наклеиванием обоев. Только в этом случае можно гарантировать качество и избежать дополнительных расходов. Определенные навыки пригодятся и в том случае, если возникнет желание лично участвовать в возведении стен и крыши, укладке паркета или установке электрооборудования. Это позволит не только сэкономить, но и даст повод гордиться созданным своими руками уютом.

Избежать самых распространенных ошибок и стать мастером на все руки поможет эта книга. В ней подробно описывается весь цикл строительства, даются советы по выбору материалов и применению различных строительных технологий.

1

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЗАГОРОДНОГО ДОМА



Решение построить загородный дом неизбежно влечет за собой проблему выбора проекта здания и приобретения земельного участка под индивидуальное жилищное строительство. От того, насколько ответственно будущий хозяин отнесется к этим вопросам, во многом зависит и успех строительства в целом, и комфортная жизнь в загородном доме.

Выбор земельного участка под строительство

Собственный загородный дом был, есть и будет не только показателем положения в обществе и благосостояния, он объединяет членов семьи и разные поколения, дает чувство стабильности в нашем беспокойном, полном стрессов мире.

Люди, уставшие от городской суеты, загазованности воздуха и шума магистралей, рано или поздно начинают стремиться приобрести загородную недвижимость, чтобы стать таким образом ближе к природе. И здесь они встают перед выбором: купить готовый дом или построить его самостоятельно. И тот и другой вариант имеет свои плюсы и минусы.

При покупке дома под ключ можно быть уверенным в том, что затраченные на него деньги окупятся сразу. Другими словами, можно будет сразу же начать пользоваться преимуществами жизни за городом. Еще одним несомненным плюсом является то, что в этом случае не придется тратить слишком много времени и усилий, чтобы стать обладателем собственного жилья: достаточно обратиться в риелторскую фирму, ко-



Приобретение участка в благоустроенном коттеджном поселке избавит владельца дома от многих хлопот

торая подберет подходящие варианты и поможет с оформлением дома в собственность.

Покупка участка с последующим возведением на нем дома гораздо более хлопотный процесс независимо от того, будет ли строительство с начала и до конца вестись собственными силами либо часть работ или весь их комплекс будут доверены фирме-подрядчику. Но во многих случаях игра стоит свеч.

Решившись на самостоятельное возведение дома, можно обустроить участок по собственному вкусу и построить дом, отвечающий потребностям всех членов семьи. К тому же, контролируя все этапы строительства, нетрудно лично убедиться в качестве выполненных работ, а в случае с готовым домом придется верить на слово продавцу.

Основной же недостаток строительства по сравне-

нию с покупкой готового жилья заключается в том, что придется тщательно рассчитывать бюджет проекта и стараться скрупулезно ему следовать, в противном случае стройка может превратиться в черную дыру, в которую будут уходить все денежные средства.

Широко распространено мнение, что строительство обходится намного дешевле, чем покупка готового дома. Это не всегда верно, поскольку часто в расчет не берутся такие факторы, как затраты на приобретение земельного участка, прокладку коммуникаций и т. д. Поэтому решение все же лучше принимать после изучения конкретных проектов и сравнения их с имеющимися на рынке загородного жилья предложениями готовой загородной недвижимости. И если после всего этого основополагающим фактором будет стремление реализовать представления о собственном жилье, то строительство дома станет идеальным выходом.

Отсюда вытекает проблема выбора и приобретения участка под застройку дома. Это очень ответственный момент, ведь придется решать множество сложных вопросов, начиная от выбора местности, где будет впоследствии

расположен коттедж (это может быть как коттеджный поселок, так и участки за его пределами), и заканчивая оформлением документов и получением разрешения на строительство.

Критерии выбора участка

Прежде чем приступить к выбору участка на местности, определитесь с его площадью. Участок для индивидуального жилищного строительства не должен быть ни слишком большим, ни слишком маленьким, чтобы строения на нем смотрелись органично.

Обычно специалисты рекомендуют рассчитывать площадь участка, исходя из площади дома, который будет на нем расположен. Идеальным считается соотношение 10 : 1, то есть для коттеджа площадью 250 м² имеет смысл приобретать земельный участок площадью не менее 25 соток.

Разумеется, можно приобрести и меньший участок, если есть желание сэконо-



После постройки дома на участке должно остаться свободное место для сада и зоны отдыха

мить на стоимости земли, но следует учитывать, что в будущем это может отрицательно сказаться на ликвидности недвижимости.

Для того чтобы более точно определиться с площадью участка, излишним будет представить его планировку, ведь, помимо собственно дома, на нем будут располагаться и другие постройки, а часть пространства обязательно нужно отвести под зону отдыха.

В большинстве случаев земельные участки разделяют на три основные зоны:

- жилую. Здесь находится коттедж и расположенные в непосредственной близости от него сооружения: бассейн, спортивная площадка, а также цветники и газоны. Гараж можно разместить в цоколе дома, это удобно и позволяет рационально использовать площадь участка;
- бытовую. Эта часть предназначена для размещения хозяйственных построек, бани и т. д.;

- зеленую. Участок, отведенный под сад, теплицы и т. п. Здесь же может располагаться зона отдыха в виде беседки, декоративный водоем, площадка для барбекю и т. д.



Для строительства такого дома потребуется большой земельный участок

Определившись с площадью участка, можно перейти к его поискам. Удобнее всего обратиться в риелторскую фирму, поскольку самостоятельный сбор информации может занять значительное время. При анализе предложений следует обратить внимание на три основных момента: физические характеристики грунта, наличие коммуникаций и юридические аспекты.



Где на участке лучше разместить коттедж и хозяйственные постройки?

Коттедж рекомендуется строить так, чтобы его фронтальная часть располагалась минимум в 6 м от проезжей части, а бытовые сооружения лучше разместить в глубине участка, поскольку они зачастую не представляют никакой архитектурной ценности.

Физические характеристики грунта определяют саму возможность строительства дома на участке и некоторые технологические его особенности. Так, некоторые виды грунтов (скальные сплошные и слоистые, скальные обломочные, песчаные крупнозернистые и плотные глинистые) считаются наиболее подходящими для возведения фундаментов, а другие совершенно непригодны для этой цели (наносные, насыпные, торф, растительная земля).

Значение имеет степень пучинистости грунтов, а также глубина и равномерность их промерзания. Подробнее о типах грунтов, методах определения их качества и влиянии на технологию строительства будет рассказано далее.

Следует отметить, что инженерно-изыскательские работы целесообразно проводить до того, как будет принято решение о выборе того или иного проекта. Поручить их лучше всего специализированной организации.

Наличие или отсутствие коммуникаций — второй по важности фактор, влияющий на решение о приобретении земельного участка. Подведение коммуникаций — процесс сложный, длительный и дорогостоя-

ящий, поэтому, несмотря на то что их отсутствие, как правило, существенно снижает стоимость земли, вряд ли такого рода экономия будет уместной. Проводить самостоятельно газ, воду и электричество не только дорого, но и хлопотно, поскольку придется согласовывать все работы с соответствующими инстанциями.



Наличие удобной дороги и коммуникаций — решающий фактор при выборе участка под строительство



Как определить качество воды на участке?

Можно сделать это самостоятельно, прокипятив небольшое количество воды и исследовав ее на наличие осадка, но лучше всего ознакомиться с заключением СЭС на предмет содержания бактериологических и химических примесей в воде.

Подача воды на участок в загородных районах может осуществляться двумя способами: индивидуальным (на участке расположены колодец или скважина) или от коллективного источника (городского или

поселкового водопровода, кооперативной артезианской скважины).

Если на участке нет ни того ни другого, следует иметь в виду, что пробурить скважину самостоятельно далеко не так просто, как это кажется на первый взгляд. Помимо того, что это довольно дорого, существенным препятствием может стать большая глубина залегания водоносного слоя или особенности грунта, затрудняющие процесс бурения.

Что касается канализации, преимуществом будет пользоваться участком, подключенный к коммунальным канализационным сетям. В этом случае будущему хозяину дома

достаточно будет лишь получить разрешение на сброс стоков в соответствии с потребностями и возможностями самих сетей. Если таких коммуникаций нет, неизбежно встанет вопрос о создании

локальных систем, что не только дорого, но и хлопотно.

Приобретая участок под индивидуальное жилищное строительство, специалисты советуют обратить внимание не только на наличие энергетических, канализационных и иных технических сетей, но и на их состояние.

Перед совершением сделки нужно убедиться, что на них есть разрешительные документы. Обязательно должны быть указаны разрешенные мощности, потому что нередко хозяева только после новоселья узнают, что отведенных на дом мощностей не хватает для его жизнеобеспечения и в любой момент они могут быть лишены электричества или водоснабжения.

Так, при подключении к электросетям следует учитывать, что по существующим нормам на один дом выделяется не более 9,6 кВт, в то время как для обеспечения бесперебойного пользования электрическими приборами в доме площадью 200 м² нужно 20 кВт. Поэтому придется либо получать в местной администрации дополнительную мощность, либо строить за свой счет или вместе с соседями собственную подстанцию.

Еще одним выходом является поиск альтернативных источников энергии, например установка дизельного электрогенератора. Это поможет также обезопасить себя от проблемами, связанных с перебоями в подаче электроэнергии.

- для поселений;
- особо охраняемые территории и объекты;
- лесной фонд;
- водный фонд;
- запас.

Нельзя использовать земельный участок не по назначению.



Что влияет на стоимость земельного участка?

Если в престижном районе выставлен на продажу участок по цене значительно ниже рыночной, перед покупкой обязательно нужно проверить правильность оформления участка предыдущим собственником и выяснить наличие или отсутствие обременений. Именно правовые проблемы зачастую снижают стоимость земли.

Под юридическими аспектами многие неискушенные покупатели понимают прежде всего надлежащее оформление земельного участка в собственность. Однако есть вопросы, которыми следует интересоваться до приобретения земли, как раз на этапе выбора участка.

Нелишним будет поинтересоваться целевым назначением земли. По действующему Земельному кодексу РФ земли разделяют на следующие категории:

- сельскохозяйственного назначения;
- для поселений;
- промышленного и иного специального назначения;

Если характер возведенного объекта не соответствует виду разрешенного использования земли, постройка может быть признана самовольной. Конечно, заманчиво построить коттедж с видом на живописный водоем, но из-за излишней близости к береговой линии дом может оказаться в природоохранной зоне, что повлечет за собой проблемы, вплоть до сноса.

Следует узнать также, было ли проведено межевание участка. Определение границ участка на местности проводится землеустроительными компаниями на основании предварительного заключенного дого-

вора. В результате выдается документ, содержащий описание границ участка и топографический план с указанием месторасположения подземных коммуникаций. Если межевание не проводилось, границы могут быть оспорены, что повлечет за собой дополнительные затраты.

Помимо перечисленных выше факторов, при выборе участка под строительство загородного дома следует обратить внимание на такие моменты, как наличие инфраструктуры (доступность магазинов, лечебных учреждений, эксплуатационных служб, почты, пляжа, спортивных сооружений и площадок, наличие централизованной доставки почты и вывоза мусора), состояние дорог и их обслуживание, экологическая и криминальная обстановка в районе (можно расспросить уже живущих здесь людей), наличие или отсутствие ограничений на высоту построек, удаленность выбранного участка от соседних строений, возможность застраховать недвижимость в этом районе и т. д.

Приобретение и оформление в собственность

Получить участок под ИЖС можно двумя способами: обратиться

с просьбой о выделении земли к главе администрации района или купить его на вторичном рынке. В первом случае придется столкнуться с необходимостью сбора многочисленных документов и хождением по инстанциям. Начать нужно с подачи соответствующего заявления в муниципальные органы, затем получить постановление главы администрации о выделении земли под застройку и разрешение на строительство дома. Окончательно оформить землю в собственность можно будет после завершения строительных работ (оформления права собственности на дом, получения на руки кадастрового плана и постановки участка на кадастровый учет).

Если участок приобретается на вторичном рынке, приступать к заключению сделки лучше после тщательного анализа всех факторов, влияющих на выбор земли. Не вдаваясь во все юридические тонкости, заметим, что не стоит покупать участок под ИЖС, если продавец не может предоставить хотя бы один документ из приведенного ниже списка:

- свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок или свидетельство старого образца о праве собственности на земельный участок;

- выписка из Государственного земельного кадастра (кадастровый план земельного участка, где в графе «Сведения о правах» в качестве вида права должно быть указано: «Собственность», а в графе «Цель предоставления» должна быть пометка: «В соответствии с заявлением для продажи»);
- технический паспорт на строения на земельном участке, если они есть (действителен в течение 6 месяцев с момента получения), или справка из БТИ об отсутствии строений;
- выписка из регистрационной палаты об отсутствии арестов и запретов на объект недвижимости (земельный участок и строения на нем);
- нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на продажу земельного участка;
- справка из администрации поселения или налоговой инспекции об отсутствии задолженностей по оплате налогов за землю;
- справка из отдела архитектуры районной администрации об отсутствии возражений на продажу земельного участка;
- справка в установленной форме об отсутствии прописанных лиц по адресу земельного участка.



Как юридически оформляется покупка земли?

При покупке земельного участка между продавцом и покупателем заключается договор купли-продажи земли (купчая), который заверяется нотариально.

Перечень документов внушительный, но непосредственно в процессе заключения сделки могут потребоваться и другие выписки и справки. Срок действия многих из них ограничен, поэтому получать их стоит непосредственно в процессе подготовки сделки.

Оформление земельного участка в собственность осуществляется по правилам, установленным федеральным и региональным законодательством.

Виды проектов

Став счастливым обладателем земельного участка, можно приступить к следующему этапу строительства — проектированию будущего дома. Архитектурный проект представляет собой пакет документов, включающий в себя изображения фасадов и интерьеров дома, поэтажный план строения, а также всевозможную строительную, расчетную и сметную документацию. Он необходим для получения разрешения на строительство и оформления недвижимости в собственность.

Экономить на составлении проекта ни в коем случае не следует — это может обернуться серьезными проблемами в будущем. За готовым проектом лучше обращаться к профессиональным архитекторам, причем желательно отдать предпочтение уже зарекомендовавшим себя фирмам. К ним же нужно идти и в том случае, если хочется построить что-то особенное. Разумеется, можно рискнуть и обратиться в малоизвестную компанию, недавно начавшую работу, или к архитектору-частнику, но в этом случае результат может быть непредсказуемым. С одинаковым успехом можно будет получить за небольшие деньги как оригинальный, талантливо выполненный проект, так и откровенную халтуру.

Следует знать о существовании двух различных групп проектов (типовых и индивидуальных) и четко представлять себе их преимущества и недостатки, о которых пойдет речь ниже. Кроме того, различают основной и сопутствующие проекты. Основной

проект относится собственно к загородному дому, а сопутствующие — ко всем остальным постройкам и сооружениям, которые планируется разместить на участке (гараж, баня, бассейн, беседка и т. д.).

Индивидуальные и типовые проекты

Итак, есть индивидуальные и типовые проекты строительства загородных домов. Основное различие между ними состоит в том, что в первом случае заказчик досконально определяет, каким он хочет видеть будущий дом, и поручает архитектору составить проект, исходя из собственных предпочтений. Во втором случае он выбирает из существующих предложений, которые в достаточном количестве есть у любой уважающей себя архитектурной или строительной компании.



Построенный по типовому проекту дом не поразит воображения соседей, зато обойдется сравнительно дешево

На первый взгляд кажется несомненным, что индивидуальный проект предпоч-

тительнее типового. Действительно, только индивидуальный проект позволяет реализовать все представления об идеальном загородном доме, начиная с общего облика строения, количества этажей и комнат и заканчивая мельчайшими деталями интерьера.



Индивидуальное проектирование позволяет построить оригинальный дом

Проект, созданный на основании пожеланий заказчика, будет полностью отвечать всем его требованиям, и вряд ли конечный результат принесет разочарование (если, разумеется, на этапе проектирования были оговорены все тонкости).

К тому же в этом случае будущий счастливый владелец загородной недви-

жимости получит возможность участвовать в процессе строительства с самого начала и будет иметь достаточно точное представление как о стоимости работ, так и о сроках их завершения.

К сожалению, при несомненных преимуществах индивидуальное проектирование имеет и существенные недостатки. Прежде всего это существенно повлияет на общую стоимость жилья.

Стоимость полного проекта загородного дома составляет обычно 5–10% от общей стоимости возведения жилья, что в абсолютном выражении представляет довольно внушительную сумму, в несколько раз превышающую стоимость типового проекта. Если же заказчик хочет получить еще и проект интерьера (так называемый дизайн-проект), за него придется платить отдельно.

Минусом являются и сроки разработки проекта: в зависимости от сложности они могут занять от 1 месяца до года.

После завершения индивидуального проекта придется согласовывать его с уполномоченными органами, получать разрешение на строительство и подключение к системам инженерных коммуникаций. Все это тоже не приблизит срок начала строительства и потребует финансовых вложений.

Суммируя сказанное выше, можно прийти к выводу, что заказ индивидуального проекта оправдан в том случае, если хочется иметь дом, совершенно отличающийся от остальных как по размерам, так и по архитектурному решению. Данный вариант идеально подойдет для тех, кто хочет принять непосредственное участие в создании дома своей мечты, поскольку на каждом этапе выполнения работ у заказчика будет возможность встретиться с архитектором и обсудить нюансы.

Типовые проекты гораздо дешевле и идеально подходят людям, не имеющим ничего против стандартного жилья. Поскольку дома по ним уже неоднократно строились, можно быть уверенным в том, что все выявленные на этапе строительства дефекты были обнаружены и, соответственно, изменения в документацию были внесены.



Что такое авторский надзор за строительством?

Для того чтобы быть уверенным в том, что строители точно воплотят проект в жизнь, за дополнительную плату архитектор, создавший его, может осуществлять контроль за выполнением работ.

Твой дом

От проекта до реализации

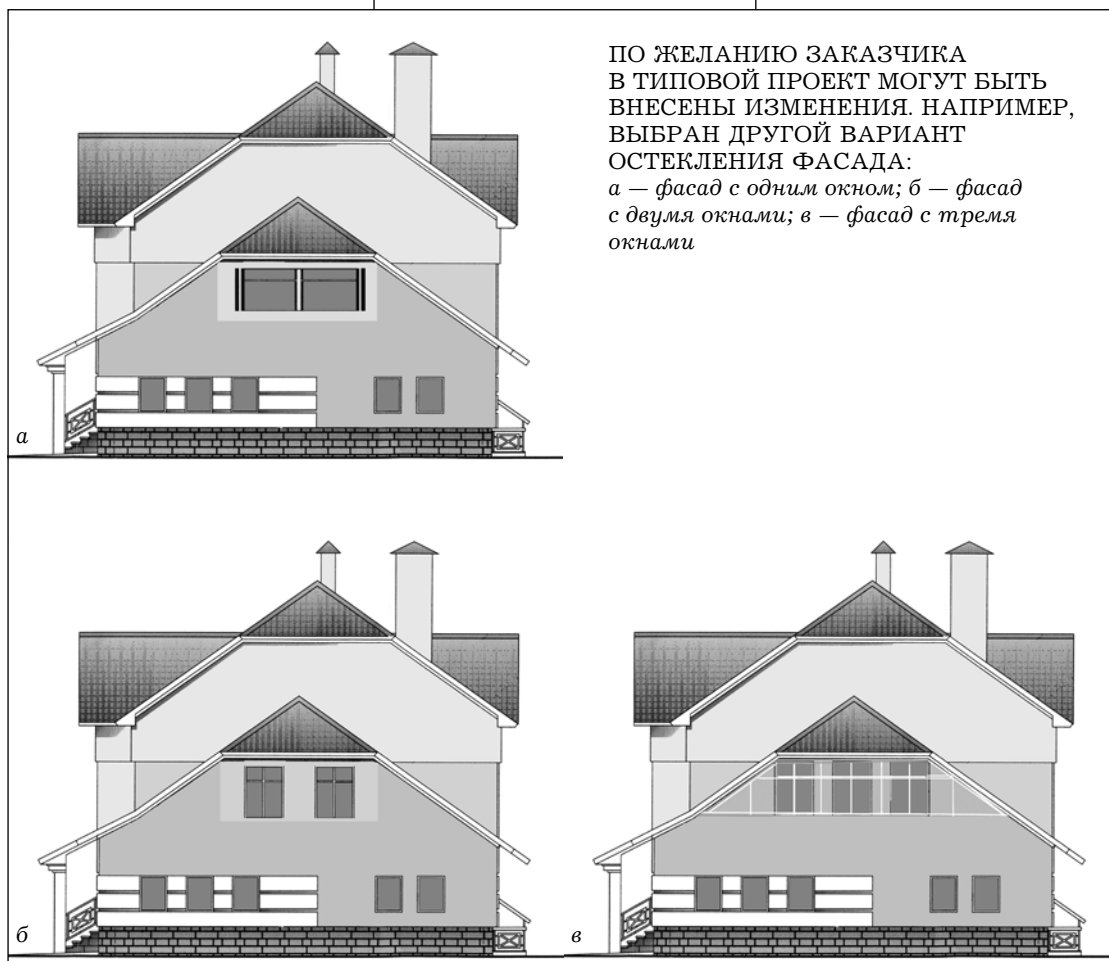
Проекты такого рода соответствуют СНиПам и ГОСТам и уже прошли согласование в соответствующих инстанциях, поэтому и разрешение на строительство получить будет легче.

Распространено мнение о том, что выбор типовых проектов недостаточно велик, из-за чего построенный дом будет похож на тысячи других. Это не совсем верно, поскольку ведущие строительные ком-

пании предлагают, как правило, от нескольких десятков до нескольких сотен проектов, разработанных профессиональными архитекторами с учетом современных тенденций в индивидуальном жилищном строительстве. Среди них можно без труда выбрать вариант, устраивающий со всех точек зрения: площади, этажности, архитектурного стиля, используемых материалов, стоимости и сроков исполнения.

При желании заказчик может внести в выбранный типовой проект изменения, касающиеся как внешнего облика дома, так и внутренней его планировки. Конечно, это приведет к некоторому повышению стоимости проекта, но в любом случае он обойдется дешевле индивидуального.

Естественно, построить эксклюзивный загородный дом по типовому проекту не получится, но это не самый большой минус.





Что именно можно изменить в типовом проекте?

Заказчик может попросить изменить положение внутренних перегородок (но не несущих стен), расположение и размеры окон и дверей, выбрать отличающиеся от предложенных облицовочные и кровельные материалы.

Самым существенным недостатком является то, что типовые проекты, в отличие от индивидуальных, не слишком подробны. Некоторые детали могут корректироваться и реализовываться строителями непосредственно при возведении дома, поэтому придется нанимать опытных строителей, способных обеспечить качество выполняемых работ. А это неизбежно приведет к дополнительным расходам.

Составление и согласование проекта

Создание проекта поручается архитектору и строится на основе технического задания, которое предоставляет заказчик.

В техническом задании должны быть описаны основные параметры и характеристики дома: площадь, количество этажей, распределение жилых и нежилых помещений по этажам, архитектурный стиль дома.

На любом этапе проектирования можно обговорить любые вопросы, выслушать предложения архитектора и либо согласиться с ними, либо настоять на своем видении будущего дома.

Для того чтобы заказчик мог получить проект дома, соответствующий его представлениям, он должен достаточно подробно объяснить архитектору свои пожелания. Не стоит отделяться общими фразами, любой момент следует обговаривать в деталях. Разумеется, опытный специалист во многих вопросах разбирается лучше заказчика, но, для того чтобы он мог работать эффективно, ему нужно знать, от чего отталкиваться.

Об этапах проектирования речь пойдет ниже, а пока остановимся на вопросах архитектурных стилей загородных домов и вариантах оформления интерьера. Все это не менее важно, чем технические характеристики строения, и лучше иметь о них представление

до того, как заказывать проект.

Архитектурный стиль выбирает заказчик и совместно с архитектором воплощает его в проекте. Следует заметить, что, несмотря на то что выбор внешнего вида дома основывается прежде всего на личном вкусе хозяина, существует ряд внешних факторов, которые рекомендуется учитывать.

Специалисты советуют обязательно принять во внимание особенности рельефа, природный ландшафт, а также стиль, в котором построены соседние дома. На первый взгляд такие моменты могут показаться незначительными, но пренебрежение ими может привести к тому, что построенный дом будет чужеродным элементом на окружающем фоне. Вряд ли стоит в стремлении к оригинальности забывать о гармонии. С течением времени диссонанс дома и окружающей среды может вызвать у проживающих в нем людей серьезный дискомфорт.

Еще большие проблемы могут возникнуть, если при проектировании и выборе стройматериалов не будут учтены климатические условия в том районе, где расположен земельный участок. В зави-

симости от того какие материалы используются для возведения стен, загородные дома можно разделить на три основные группы:

- строения с каменными, кирпичными и бетонными стенами;
- полностью деревянные дома (рубленые, брусчатые, каркасные и панельные);
- комбинированные (стены нижнего этажа возводят из камня или кирпича, а остальные делают деревянными).



Кирпичные дома пользуются неизменной популярностью

Специалисты, к примеру, не советуют строить деревянные дома в местности с сырым климатом, ведь прослужат они гораздо меньше, чем строения из более устойчивых к повышенной влажности материалов. Каменные дома, напротив, долговечны, поскольку этот материал гораздо лучше, чем дерево, противостоит неблагоприятным погодным условиям. Но и у каменных строений есть свои недостатки:



Что такое архитектурный стиль?

Под архитектурным стилем понимается совокупность основных черт и признаков архитектуры определенного времени и места. Стиль проявляется не только во внешнем облике здания и не ограничивается лишь декоративными, художественными особенностями. Он определяет конструктивные и функциональные особенности дома, оказывает влияние на выбор строительных и отделочных материалов. Архитектурный стиль обязательно пересекается и с внутренним оформлением дома, и со стилем земельного участка.

в местности с влажным климатом в них будет неуютно и сыро, а в холодное время года потребуются увеличить расходы на отопление.

Погодные условия влияют не только на выбор стройматериалов, но и на конструктивные особенности отдельных элементов дома. Морозные зимы заставят отказаться от дома со стеклянными стенами или просторными открытыми верандами (такие дома часто можно встретить за границей, где климат намного мягче). При постоянных сильных осадках лучше построить крышу с высокими крутыми скатами, которые не позволят накапливаться на крыше снежным и водяным массам, а если в местности господствует сильный ветер, то крышу придется делать пологой, чтобы она

была устойчивой. Подобных тонкостей достаточно много, и разобраться в них может только специалист. Поэтому, определившись с архитектурным стилем загородного дома, нужно будет уточнить, как он повлияет на конструктивные особенности.

Стили в архитектуре и оформлении интерьеров

Когда начался бум индивидуального строительства, повсюду стали расти похожие как две капли воды коттеджи из красного кирпича. Каждый владелец стремился выразить свои представления о том, как должен выглядеть дом состоятельного человека, но результаты оказались далекими от какого бы то ни было архитектурного стиля. Эти коттеджи не были похожи ни на старинные замки, ни на классические усадьбы, они



Архитектурный стиль определяет конструктивные особенности дома и подбор стройматериалов

представляли собой невероятное смешение стилей разных эпох и порой выглядели достаточно нелепо. К счастью, довольно скоро ситуация изменилась. Появилось множество архитектурных бюро, а владельцы загородной недвижимости стали более компетентными в этом вопросе.

К настоящему времени в архитектуре загородных домов сложилось несколько направлений. Проектируются и строятся коттеджи в классическом, венецианском и замковом стиле, в стилях кантри, модерн, конструктивизм, шале и т. д. Для того чтобы выяснить, что именно представляет собой тот или иной архитектурный стиль, можно изучить спе-



циальную литературу, ознакомиться с готовыми проектами и посмотреть фотографии существующих коттеджей. Нерационально обращаться к архитектору, имея смутное представление о стиле, ведь в этом случае заказчику и разработчику проекта будет трудно понять друг друга, и проектирова-

ние может занять слишком много времени.

Классический стиль

К направлению классицизма при проектировании и строительстве загородной недвижимости обращаются, пожалуй, чаще всего. Этот стиль, сформировавшийся в XVII в. во Франции под влиянием

античного стиля, до сих пор нравится многим. Характерные для него строгость форм и четкость линий, пропорциональность и уравновешенность композиции создают гармоничный облик дома, прекрасно вписывающийся в окружающий ландшафт.

Загородные дома в классическом стиле подходят спокойным, уверенным в себе людям, знающим, чего они хотят, и умеющим добиваться поставленной цели.

Классический стиль не изобилует причудливыми архитектурными деталями, для него не характерна вычурность форм и излишняя декоративность. Классика — это скорее не лишние очарования и элегантности сдержанность и консерватизм.

Примером классицизма в чистом виде являются русские дворянские усадьбы XVIII–XIX вв. с главным корпусом и симметрично расположенными боковыми флигелями. Ха-

актерными чертами домов в стиле классицизма являлись треугольные фронтоны, колонны, лепнина, а также украшающие их скульптуры. Нередко именно такие усадьбы и служат образцом для подражания при строительстве загородных домов.



Дом в стиле классицизма

Современные особняки, построенные в классическом стиле, состоят из 2–3 этажей. Фасады окрашивают в традиционные желтый и белый цвета, используют также оттенки зеленого, голубого и розового в сочетании с белым цветом. В качестве декоративных элементов выступают колонны, балюстрады, карнизы, лепные украшения.

Следует заметить, что не обязательно следовать всем классическим канонам при строительстве дома. Можно взять их за основу и обыграть, используя современные материалы и способы оформления.

Для того чтобы внутреннее пространство дома не вступало в противоречие с его обликом, интерьеры лучше всего оформлять в том же стиле. Это правило необязательно, нередко используется и смешение стилей, но для того, чтобы подобная эклектика была оправдана и дала положительный результат, нужно обладать вкусом и чувством меры.



Колонны — характерная деталь классического стиля



В каком стиле должны быть выполнены бытовые постройки?

Специалисты советуют выдерживать все имеющиеся на участке строения в одном стиле, а подчеркнуть это единство позволяет ландшафтный дизайн. Если загородный дом построен в стиле классицизма, то лучшим решением будет оформление участка в виде регулярного сада.

Если интерьеры отдельных помещений все же выполняются в разных стилях, они должны быть объединены либо цветом, либо освещением, либо элементами декора, чтобы

во внутреннем убранстве дома прослеживалась общая линия.

Создание интерьера — задача не из легких, ведь он должен отвечать вкусам и привычкам человека еще в большей степени, чем архитектурный стиль самого загородного дома. Если семья большая, для каждого ее члена должен найтись свой уютный уголок, в котором он будет чувствовать себя комфортно. Стиль интерьера определяет, как будет решено внутреннее пространство, какие материалы потребуются для отделки, какая будет нужна мебель, бытовая техника и т. д.

В классическом оформлении интерьеров выделяют три направления — по тем странам, где они зародились. Это английский, французский и русский классицизм. Всем трем присущи общие черты: сдержанность, строгость линий, консерватизм в выборе материалов и предметов обстановки, симметрия в расположении декоративных элементов.

Классический интерьер предполагает использование для отделки натуральных материалов: камня, дерева в сочетании со стеклом, тканью и металлом.

Пол делают паркетным или из высококачественного ламината, в отдель-

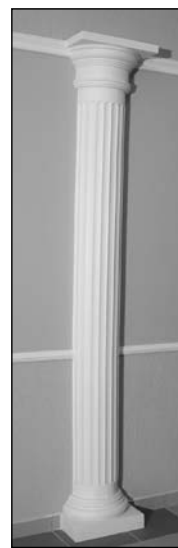
ных помещениях, например на кухне, в качестве напольного покрытия используют плиты из керамики или керамогранита. Стены обшивают деревянными панелями, обивают тканью, отделывают декоративной штукатуркой либо подходящими по стилю обоями. Потолок в классическом доме может быть одноуровневым, украшенным лепниной (отдельные ее элементы обязательно располагают симметрично) или многоуровневым со встроенными точечными светильниками.

Подчеркивают стиль арки, колонны и полуколонны, карнизы, лестницы с деревянными перилами и ограждениями, мраморные камни с коваными решетками, большие окна, нередко разделенные переплетами на множество квадратов

и прямоугольников и в некоторых случаях украшенные витражами из цветного стекла.

Тона преобладают спокойные, нейтральные, преимущественно теплые: оливковый, песочный, различные оттенки коричневого. Используют также глубокий синий, малиновый и малахитово-зеленый цвета.

Дома в стиле классицизма обставляют солидной мебелью из массива дерева или отделанную шпоном ценных пород древесины. Она имеет, как правило, достаточно простые формы и обязательно украшена резьбой. Для украшения интерьера используют бронзовую скульптуру, антикварный фарфор, большие зеркала, картины в резных рамах, опять же симмет-



Элементы интерьера в классическом стиле



В чем различие между английским, французским и русским классицизмом?

Английский классический стиль интерьера наиболее сдержанный из всех, французскому присуще большее количество декоративных элементов, лепнины, позолоты. Русский классицизм сочетает изысканность французской классики и благородство английской.

рично расположенные на стенах.

Современное прочтение классического стиля позволяет использовать в декоре новые приемы и материалы, что делает интерьер более уютным и сглаживает излишнюю строгость линий. Следование канонам классицизма не означает, что в загородном доме не будет ничего современного, в нем найдется место и для сложной бытовой техники, и для оригинальной системы освещения.

Ампир

Данный стиль был характерен для европейской архитектуры начала XIX в. и являлся своеобразным продолжением классицизма. В отличие от довольно простых форм и линий последнего, ампир более монументален и выразителен. В декоре зданий используются массивные портики, характерной является отделка в имперском стиле: геометрический орнамент, барельефы в виде лавровых венков или воинских доспехов и т. п.

Оформление внутреннего пространства отличается несколько тяжеловесной роскошью: стены обивают тканью или оклеивают дорогими обоями, окна украшают тяжелыми драпировками в тон стенам. В интерьере в стиле ампир хорошо вписываются большие люстры, массивные напольные светильники, мебель из красного дерева, отделанная натуральной кожей.

Стиль шале (альпийский)

Данный стиль в загородном строительстве называют вторым по популярности после классического. Если нужен удобный, просторный, функциональный дом без бросающихся в глаза архитектурных излишеств, но при том красивый и надежный, нет ничего лучше шале.

Отличительными чертами альпийского стиля, который сформировался под влиянием суровых климатических условий горных районов Швейцарии и Франции, являются надежность конструкции

и простота линий. Для строительства первого этажа дома обычно использовали камень, второго — брус хвойных пород (сосны, ели, лиственницы). Крышу делали покатой, с нависающими над стенами скатами, что обеспечивало дополнительную защиту от обильных осадков и сильного ветра.

Сегодня для строительства загородных шале используют современные материалы и технологии. Первый этаж возводят из пенобетонных блоков с последующей облицовкой натуральным камнем, кирпичом или оштукатуриванием. Для строительства второго этажа используют деревянный клееный брус. Этот материал обладает хорошими теплоизолирующими свойствами, поэтому дома не требуют дополнительного утепления и можно обойтись без обшивки стен изнутри — это придает интерьеру дома характерный для шале вид. Кровлю делают из металлочерепицы, цементно-песчаной черепицы, сланца. Характерную для стиля шале большую открытую террасу отделывают деревом, как и балконы.

Для интерьера альпийского дома характерна уютная, по-настоящему домашняя атмосфера. Создать ее помогает камин,



Крышу дома-шале покрывают черепицей

который традиционно является обязательным элементом шале. Если раньше он нужен был для отопления дома, то сегодня может выполнять исключительно декоративные функции.

В шале не должно быть бросающейся в глаза роскоши, напротив, вся отделка подчеркнута простая. Для внутренней отделки шале всегда используют только натуральные, экологичные отделочные материалы: пол облицовывают камнем (так же, как и камин), стены обшивают деревянными панелями, имитирующими необработанную древесину или создающими эффект старины. Интерьер выдерживают в теплой гамме, используя материалы природных оттенков (молочно-белого, бежевого,



Камин — обязательный элемент загородного дома

серовато-бежевого, терракотового, коричневого, зеленовато-коричневого).

Мебель подбирают достаточно простую, функциональную, сделанную из дерева. С ней хорошо сочетаются занавеси, чехлы, скатерти и салфетки из льна либо выполненные в лоскутной технике, тканые половички и дорожки, аксессуары из керамики, кованого металла, стекла. Индивидуальность дома помогут создать вышитые картины в простых деревянных рамах, старинные фотографии, стилизованная под деревенскую посуду, любые вещи ручной работы или милые сердцу сувениры.

Замковый стиль
Замковый стиль в архитектуре загородных домов

пользуется популярностью у людей, предпочитающих величественные сооружения, но при этом не лишенных романтизма. Дом, напоминающий средневековый замок, будет вызывать вполне определенные исторические ассоциации и как ничто другое поможет выразить индивидуальность владельца.

Несмотря на то что данный архитектурный стиль имеет вполне определенные легкоузнаваемые черты, детально воспроизвести его довольно сложно. Поэтому рациональнее будет взять его в качестве отправной точки и использовать отдельные наиболее характерные элементы, создающие соответствующий облик дома.

Внутри замкового стиля выделяют три направления: романское, готическое и ренессанс.

Загородные дома в романском стиле отличаются простотой форм, прямыми четкими линиями, не избытуют архитектурными излишествами. В качестве скромных, но достойных элементов декора выступают полукруглые своды и верхние перемычки окон. Обязательная круглая или полукруглая башня и узкие, небольших размеров окна также ха-

Твой дом

От проекта до реализации



Строгие линии, отсутствие архитектурных излишеств, обязательные башенки и шпили — отличительные черты замкового стиля



чается подчеркнутым стремлением к гармонии. Отдельные части здания располагают строго симметрично, отдавая предпочтение прямоугольным формам. Характерной деталью является внутренний двор с открытыми аркадами.

Решение интерьеров домов в замковом стиле перекликается с их архитектурными особенностями. Так, впечатление от готического стиля можно усилить, используя для внутренней отделки натуральный камень, мрамор, дерево (дуб, орех, ель, сосну, лиственницу, кедр). Цветовая гамма довольно необычна: насыщенно-синий, красный, желтый, серый и коричневый кон-

рактельны для романского замка.

Строгие линии готических замков с высокими вытянутыми башенками, шпилями, высокими стрельчатыми арками и окнами в сочетании с яркими, многоцветны-

ми витражами создают удивительное ощущение торжественности.

Замок в стиле ренессанс при рациональности и строгости форм, характерных для романского и готического стиля, отли-



Камень используют во внешней и внутренней отделке домов

трастируют с зеленым, черным, пурпурным, розовым цветами. При этом интерьер не будет казаться излишне мрачным, поскольку для готики характерно использование во внутреннем убранстве плиточной мозаики, цветных витражей, позолоченной лепнины и декоративных элементов из майолики.



Как оформить окно в готическом стиле?

Для готического стиля характерны высокие стрельчатые окна, начинающиеся от самого пола и украшенные витражами из красного, синего, желтого, зеленого, фиолетового прозрачного стекла. Проходящие сквозь них лучи света создают удивительные по красоте эффекты. Особенно интересно такое оформление окон смотрится по контрасту с отделанными камнем стенами и дверными проемами.

Загородный дом, стилизованный под готический замок, следует обставлять мебелью соответствующего дизайна. Будут уместны буфеты на высоких ножках, филенчатые шкафы, стулья с высокими прямыми спинками, украшенные резьбой, кровати с балдахинами, деревянные сундуки под старину.

Если за основу берется стиль замка эпохи Ренессанса, оформление помещений будет более легким и динамичным. Основные требования, которые предъявляются в данном случае, — гармоничность и пропорциональность.

Архитектурные линии дополняются и усиливаются соответствующими декоративными элементами: карнизами, нишами полукруглой формы. За точку отсчета принимается какой-либо элемент, и композиция строится вокруг него симметрично.

Барокко

Этот стиль зародился в Италии в XVII в. Для него характерны плавные линии и обилие вычурных декоративных элементов. Построенные в стиле барокко загородные особняки поражают своей роскошью. Особенно живописно они смотрятся, если участки вокруг них оформлены в стиле регулярного сада с аккуратно подстриженными деревьями, цветочными клумбами сложных форм, прямыми дорожками.

Барокко подойдет тем, кто во всем любит размах. Представить себе небольшой дом, построенный в этом стиле, довольно трудно, скорее это будет настоящий дворец. Пышность и причудливость архитектурных форм должна поддерживаться внутренним убранством. Интерьеры в стиле барокко отличаются изысканной роскошью. Стены и потолки расписывают фресками, украшают лепниной с позолотой.

Если владелец загородного дома пожелает оформить интерьер в стиле барокко, в этом помогут такие элементы, как большие настенные зеркала в позолоченных лепных рамах, панно над дверными проемами (так называемые десюдепорты), гобелены, драпировки

Содержание

Введение	3
1. Проектирование загородного дома	4
<i>Выбор земельного участка под строительство</i>	5
Критерии выбора участка	6
Приобретение и оформление в собственность	9
<i>Виды проектов</i>	10
Индивидуальные и типовые проекты	10
<i>Составление и согласование проекта</i>	13
Стили в архитектуре и оформлении интерьеров	14
Этапы проектирования	27
<i>Составление сметы</i>	36
2. Планировка	39
<i>Инженерно-изыскательские работы</i>	40
<i>Проверка качества грунта</i>	41
Свойства грунтов	41
Виды грунтов	42
Определение вида грунта	44
Способы укрепления грунта	44
Уровень грунтовых вод и глубина замерзания грунта	45
<i>Горизонтальная и вертикальная планировка участка</i>	47
Горизонтальная планировка	47
Вертикальная планировка	50
<i>Подготовка к строительству</i>	51
Расчистка и ограждение участка	51
Разметка основания дома	52
Земляные работы	56
3. Фундаменты	59
<i>Общие сведения о фундаментах</i>	60
Несущая способность фундамента	61
Глубина заложения фундамента	62
<i>Материалы</i>	65
Основные требования	65
Природные материалы	67
Фундаментные блоки	67
Растворы и цементы	68
Заполнители	70

Растворы и бетоны	70
Прокладка подземной части фундамента	73
Подготовительные работы	75
Осушение участка	75
Особенности устройства различных типов фундаментов	83
Ленточные фундаменты	84
Столбчатые фундаменты	89
Свайные фундаменты	93
Фундаментные плиты	101
Гидроизоляция фундаментов	105
Характеристика угроз и применяемая защита	106
Материалы для гидроизоляции	108
Технология работ по устройству гидроизоляции	112
Последовательность осуществления работ по гидроизоляции	120
Устройство отмостки	123
4. Возведение стен и перекрытий	125
Виды и устройство цоколей	127
Растворы: состав и приготовление	130
Цементы	130
Известь	132
Гипсовые вяжущие и глины	132
Состав растворов и порядок их приготовления	132
Каменная кладка	136
Кирпичная кладка	136
Раскладка кирпича	137
Строительный раствор	138
Перевязка швов	138
Порядок кирпичной кладки	139
Кладка стен и углов	143
Кладка стен с нишами	146
Кладка столбов и простенков	146
Кладка перемычек, арок, колодцев	147
Бутовая и бутобетонная кладка	149
Бутовая кладка	149
Бутобетонная кладка	151
Блоки из керамзито- и пенобетона	151
Стены из монолитного бетона	153
Каркасно-щитовые стены	156
Бревенчатые стены	159
Брусчатые стены	162
Дощатые стены	163
Особенности комбинированных стен	165

<i>Деревянные перекрытия</i>	167
Перекрытия из балок	168
Дощатое перекрытие с засыпкой	171
Железобетонные перекрытия	171
Устройство внутренних стен и перегородок	172
5. Гидроизоляция, утепление и отделка фасадов	180
<i>Гидроизоляция фасадов</i>	181
<i>Фасадные системы</i>	182
Мокрые фасады	183
Навесные вентилируемые фасады	186
<i>Отделка фасадов</i>	191
Отделка фасада декоративными элементами	191
Обшивка деревом	192
Отделка сайдингом	197
Облицовка камнем	205
Отделка облицовочным кирпичом и плиткой	212
Оштукатуривание фасадов	218
Окрашивание	224
6. Крыша	232
<i>Устройство стропил</i>	237
Наслонные стропила	238
Висячие стропила	238
<i>Деревянное основание кровли (обрешетка)</i>	240
Обрешетка под рулонные материалы	241
<i>Кровельные материалы</i>	242
Рулонные кровельные материалы	244
Листовые и штучные кровельные материалы	251
Ремонт кровли	265
<i>Работа по гидроизоляции и пароизоляции крыши</i>	272
Материалы для паро- и гидроизоляции крыш	275
Обустройство чердака	278
Мансарда и мансардные окна	281
7. Основные внутренние детали дома	288
<i>Монтаж дверных блоков</i>	289
Виды дверей	290
Установка дверной коробки и навешивание двери	303
<i>Монтаж оконных рам</i>	309
Виды окон	311
Установка окон	316
Остекление балконов, лоджий, веранд	320

<i>Внутренние лестницы</i>	322
Основные конструктивные элементы лестниц.....	323
Виды лестниц	324
<i>Камины</i>	329
Виды каминов	329
Отделка каминов	331
8. Коммуникации	334
<i>Система холодного и горячего водоснабжения</i>	335
Устройство автономного водоснабжения	336
Устройство водопровода	340
Горячее водоснабжение	341
Материалы	343
Системы водоочистки	349
<i>Отопление</i>	355
Сантехника	365
<i>Канализация</i>	371
Локальные очистные сооружения	372
Способы очистки стоков	374
<i>Электросеть</i>	376
Расчет энергопотребления.....	378
Автономное электроснабжение	378
Ввод электропроводки в дом	382
Способы прокладки электропроводки.....	384
Меры электробезопасности	389
<i>Вентиляция</i>	390
Основные характеристики работы системы вентиляции	391
Системы вентиляции	392
Виды кондиционеров	396
Основные элементы вентиляционных систем	403
<i>Охранные системы</i>	409
Основные составляющие охранных систем	411
Оборудование для охранной сигнализации	414
Автономная система охранной сигнализации.....	418
<i>Система пожаротушения</i>	421
Пожарное оборудование	422
Виды автоматического пожаротушения	424
Системы пожарной сигнализации	430
9. Отделочные работы	435
<i>Выбор способа внутренней отделки</i>	436
<i>Отделочные материалы</i>	438
Герметики	439
Краски, эмали, лаки	440

Сухие строительные смеси	443
Клеи и мастики	444
<i>Оформление стен</i>	446
Оштукатуривание стен	446
Облицовка стен гипсокартонными плитами	449
Покраска стен	458
Оклеивание стен обоями	462
Виды обойного клея и процесс оклейки	467
<i>Отделка потолков</i>	468
Окрашивание потолков	470
Облицовка потолков гипсокартонными плитами	470
Обшивка потолков деревом	471
Устройство подвесных потолков	472
<i>Устройство полов</i>	473
Плиточные полы	473
Дощатые полы	476
Паркет	477
Ламинат	479
Линолеум	481
10. Благоустройство участка	487
<i>Озеленение</i>	488
Стили ландшафтного дизайна	488
Рельеф местности и микроклимат	492
<i>Прокладка подъездной аллеи и садовых дорожек</i>	493
Подъездная аллея	493
Дорожки, ступени, лестницы	495
<i>Зона отдыха</i>	497
<i>Баня</i>	499
Фундамент бани	499
Стены и перекрытия	500
Крыша и пол	501
Печи	502
Обустройство бани	504
<i>Забор</i>	505