

Семь строительных ошибок – просто о сложном

Как построить дом и не пожалеть об этом? На какие «грабли» чаще всего наступают застройщики на этапе проектирования и строительства дома? Учимся на чужих ошибках!



Неподготовленность и спешка при возведении дома зачастую приводят к возникновению многочисленных строительных ошибок. Как этого избежать, а главное, можно ли опровергнуть утверждение, что первый дом строится для врага?

Из материала вы узнаете ответы на следующие вопросы:

- С чего должна начинаться правильная стройка?
- Почему так важно сделать проект дома?
- Как избежать долгостроя?
- Почему необходимо исследовать грунт на участке?
- Какие ошибки возникают при возведении фундамента, и к чему это может привести?
- Какую ошибку допускают застройщики при утеплении дома чаще всего?
- Как не ошибиться в выборе материала для кровли?

Ошибка 1. Строительство без проекта



Многие начинающие застройщики полагают, что строительство дома начинается с выбора первого понравившегося типового проекта. Практика показывает, что это глубокое заблуждение – необходим индивидуальный проект, учитывающий именно ваши требования.

Чаще всего застройщик пытается выбрать проект по внешнему виду – красивому фасаду или просто картинке. Это в корне неверно!

Свой дом надо сначала выдумать, и на основе желаний нарисовать планировку.

Затем – представить все комнаты и помещения, вплоть до расстановки мебели, и мысленно походить по ним.

Так можно отсеять большую часть ошибок, связанных с функционалом дома.



Индивидуальный проект дома экономит деньги, время и даёт гарантию результата, максимально приближенного к вашим потребностям.

Основные ошибки, которые возникают на первоначальном этапе:

1. **Ошибка образа.** Она связана с тем, что так и не принято окончательное решение, какой дом хочет построить застройщик. Например, сначала решили строить брусовый дом на лёгком фундаменте, а в процессе стройки пришло понимание того, что хочется построить каменный дом. А для этого необходим другой – более мощный фундамент. Результат – зря потраченные средства.



2. **Ошибка компромисса** – возникает в случае, если в семье не получается договориться, какой дом всем нужен. Например: муж хочет большой дом, а жена – уютное семейное гнездышко. Результат – если пойти по пути наименьшего сопротивления и «обкромсать» пожелания всех членов семьи, то получится дом, не устраивающий всех.



3. Ошибка организации. Дом – это сложное инженерно-техническое сооружение, для постройки которого необходимы профессиональные знания. Любая ошибка, допущенная на стадии проектирования, приводит к дорогостоящим переделкам. Вывод: если не хватает собственных знаний необходимо обратиться к специалистам.



4. Финансовые ошибки. Ошибки на этом этапе (попытка строиться без проекта и соответственно без сметы) приводят к долгострою, заброшенным или «замороженным» на неопределённый срок стройкам.



Строительство дома, начиная от идеи и до завершения, редко занимает меньше одного года, а чаще – 2-3 года. Стоимость «коробки» в среднем составляет около 50% стоимости дома под «ключ». Затраты на инженерные системы, внутреннюю и внешнюю чистовую отделку могут легко превысить стоимость самой коробки.



Также необходимо заранее подсчитать стоимость эксплуатации дома и заложить дополнительные средства на системы, обеспечивающие комфорт проживания.

Сюда входит:

- затраты на отопление;
- затраты на подключение электричества и газа;
- затраты на бурение скважины или рытье колодца;
- затраты на установку септика;
- затраты на благоустройство территории.



Следствием таких неучтённых затрат становятся недостроенные дома, дома, которые из-за отсутствия средств на продолжение стройки продают или перестраивают, пытаясь приблизиться к своей мечте.



Избежать этих ошибок можно, только тщательно взвесив заранее все «за» и «против». Необходимо убедиться, что строительство своего дома – это не прихоть, а тщательный и осознанный выбор, основанный на трезвом расчёте.



Ошибка 2. Неправильный выбор площади дома



После предварительного утверждённого проекта возникает следующий вопрос: какая должна быть площадь у дома? Кажется бы, чего проще – берём размеры обычной квартиры и увеличиваем её, прибавляя площадь. Вот только, насколько увеличивать? Именно здесь возникает одна из самых распространённых ошибок.

Итог – либо строится огромный двух-, трёхэтажный дом, часть площади которого не используется, либо предпринимается попытка ужать всё, что можно, в небольшое пространство. Потом выясняется, что для комфортного проживания не хватает каких-нибудь 10-15 кв.м. Как быть?

Прикидывая размеры помещений, следует придерживаться следующих величин:

- гостиная – 20-25 кв. м;
- кухня – 15-20 кв. м;

если планируется строительство кухни-столовой, то площадь можно увеличить до 20-25 кв. м.

- спальня – 15-20 кв.м.



Важно помнить, что дом – это не квартира, и для комфортного проживания необходимо сразу запланировать технические и подсобные помещения, а именно:

- котельную;
- кладовку;
- тамбур.

Площадь этих помещений во многом определяется проектом дома и даже наличием коммуникаций. Например, минимальный размер газовой котельной по существующим нормативам должен составлять – 15 м³, или 6 кв.м.

На холлы, коридоры и санузлы необходимо добавить ещё 25–35 кв.м площади. Количество подсобных помещений в идеале должно быть равно числу жилых комнат. На практике эта пропорция чаще всего составляет 5/3 в пользу жилых комнат. В итоге получается, что для семьи, состоящей из 4 человек, необходимая площадь дома составит примерно 125-150 кв. м.



Эта цифра не является догмой, и на неё лишь следует ориентироваться.

При планировке дома рекомендуем сразу закладывать дополнительный санузел, совмещённый со спальней. В двухэтажном доме должно быть минимум два туалета.

Ещё до строительства дома подумайте о том, что у вас будет стоять в различных помещениях.

Санузел и ванную лучше всего запроектировать как два разных помещения. Также необходимо избегать множества небольших комнат, соединённых между собой длинными коридорами.

Ошибка 3. Неправильное расположение дома на участке



Считается, что идеальное соотношение площади дома к размерам участка – 1/10. Поэтому не стоит строить дом площадью в 200 кв.м. на участке в 6-8 соток.

Также необходимо представить себе, как дом «привязывается» к участку. Ведь ошибки, допущенные на этом этапе, практически невозможно исправить.

Например, по СНИП допускается ставить дом не ближе 3 метров к границе участка и не ближе 5 метров к краю проезжей части улицы, так называемой красной линии.

Минимальное расстояние, которое должно разделять деревянные дома, в зависимости от этажности, составляет от 8 до 15 метров, между каменными – 6 метров.

Перед началом строительства необходимо заранее продумать, где на участке будут располагаться хозяйственные постройки, беседки, бытовки, гараж. Как будет осуществляться въезд на участок грузового транспорта. Хватит ли ему места для разворота, и где будет производиться складирование стройматериалов.

Также следует заранее сориентировать дом по сторонам света и прикинуть степень инсоляции помещений. Например: если окна спальни выходят на север, то там не появится солнце. Если окна смотрят на запад, то солнце в спальне будет появляться только к вечеру.

Кроме этого важно определиться с вводом коммуникаций.

Если вы бурите скважину до строительства дома, то продумайте, где будет находиться ввод воды в дом. В этом помещении рекомендуется обустроить котельную. Так же и с канализацией – сначала решаете, где будут находиться туалеты, и будет ли у вас возможность рядом с домом разместить септик.

Ошибка 4. Отказ от исследования грунта на участке



Какой у вас грунт на участке? Многие застройщики затрудняются ответить на этот вопрос. Хотя от типа грунта на участке во многом зависит выбор проекта дома.

Зачастую, по результатам геологии, принимается решение о выборе типа фундамента, устройстве цоколя или подвала, а иногда и о типе надземной

части дома. Так, на заторфованных грунтах целесообразней ставить лёгкий дом, чем пытаться сделать фундамент под тяжёлое здание.

Геология необходима для:

- точного определения ширины подошвы ленточного фундамента;
- точного определения глубины заложения фундамента;
- определения количества и длины свай в свайном фундаменте;
- уточнения армирования плитного фундамента.

Геология позволяет сэкономить от 10 до 50% стоимости подземной части здания. И обычно выполняется путём бурением трёх - четырёх скважин глубиной 4-10 метров. Таким образом перекрывается т.н. зона влияния фундамента.



Простой расчёт показывает, что целесообразно выполнить геологические изыскания при стоимости фундамента (включая проект) от 400 000 рублей или при любых сомнениях в составе и свойствах грунтов. Иначе – возможны самые неприятные последствия: осадка фундамента, трещины в несущих стенах и т.д.



Ошибка 5. Фундамент, как у всех

Одной из самых частых ошибок застройщиков становится выбор фундамента по принципу «как у соседа». Обычно мотивируют это тем, что все так делают. Необдуманый подход приводит к непредсказуемому результату.



Фундамент должен быть рассчитан конкретно под ваш дом и грунт на вашем участке.

Кроме этого, от качества исполнения и надёжности фундамента зависит долговечность дома. К наиболее распространённым ошибкам на этом этапе строительства относятся:

- Залитый бетон не полностью закрывает арматурный каркас, и арматура контактирует с грунтом. Это приводит к её коррозии, снижению несущей способности фундамента и его быстрому разрушению.
- Недостаточная глубина заложения фундамента.
- Заливка свай к малозаглублённому ленточному фундаменту. Это может привести к отрыву свай от ленты при морозном пучении грунта.
- Недостаточная ширина ленты и уменьшение её несущей способности.
- Избыточно мощный фундамент сильно подвержен тому же пучению.
- Засыпка пазух местным грунтом. Глинистый грунт способен при пучении создать усилие до 40 т на квадратный метр и, например, продавить стену подвала.
- Неправильное армирование МЗЛФ.
- Избыточное армирование. Например, рабочая арматура в центре сечения ленты бесполезна.
- Отсутствие горизонтальной гидроизоляции, вследствие этого – отсыревание и появление плесени на стенах в доме.

- Фундамент не утеплён как следует, что приводит к промерзанию почвы и возникновению сил морозного пучения.
- Не выполнен дренаж фундамента и отвод от него поверхностных вод.



Следует помнить, что пристройки к дому – веранду, крыльцо и т.д. лучше всего делать на едином со зданием фундаменте.



Прежде чем возводить фундамент, подумайте, как у вас будет выглядеть вход в дом.

Если планируется возводить отдельный фундамент для пристроя, то также важно учесть ряд особенностей.

Любой пристрой – это отдельно стоящее здание, требующее свой собственный фундамент. Многое зависит от конструкции. Фундаменты, построенные в разное время, всегда дадут разную усадку.



Основной фундамент и фундамент пристроя нельзя жёстко соединять друг с другом. Необходимо предусмотреть между ними деформационный шов.

Ошибка 6. Неправильное сочетание материалов



Часто можно услышать мнение, что тот или иной материал – плохой. Важно понять, что нет неправильных материалов – есть ошибки в их сочетании.

Например: широко распространённая практика утепления стен домов экструдированным пенополистиролом приводит к тому, что паронепроницаемый материал запирает влагу внутри помещения. Ошибка в расчёте толщины этого материала приводит к тому, что точка росы может переместиться на внутреннюю сторону утеплителя. Между стеной и ЭППС, скапливается влага, и долговечность конструкции сильно снижается.

Нужно осторожно надо подходить к многослойным конструкциям. Например, брус, обложенный кирпичом, уже не проконопатить снаружи.

Воздушный зазор в кладке с утеплением должен вентилироваться, иначе возможно отсыревание конструкции.

Ошибка 7. Неправильный выбор кровельного материала



Крыша постоянно подвергается воздействию неблагоприятных погодных условий.

Она должна выдерживать значительные ветровые и снеговые нагрузки и защищать дом от осадков.

Зачастую при выборе кровельного материала застройщики руководствуются лишь фактором внешней привлекательности. Это неправильный подход.

В этом отношении надо быть очень внимательным, например, к керамической черепице, так как некоторые её виды достаточно пористые и быстро разрушаются при замерзании-оттаивании.



Выбирая кровельный материал, в первую очередь, необходимо руководствоваться его свойствами применительно к климатическим условиям.

И в заключение:

**Не возводите ничего временного!
Т.к. нет ничего более постоянного, чем временная постройка.**

Информация взята с сайта: <https://www.forumhouse.ru/articles/house/5677>