

Дом построен. Что делать дальше?

18.07.2008 | <http://agent.ua/review/?shownews=16499>

Перенимая опыт западных стран, украинские жители постепенно приходят к выводу: работать надо в крупном шумном мегаполисе, а жить – в собственном загородном доме. О популярности подобной идеи говорит множество факторов, основной из которых – стихийное строительство загородных домов и коттеджных комплексов в черте столицы.

Можно долго взвешивать плюсы и минусы загородного дома по отношению к квартире, однако если вы решились на приобретение частной собственности или уже являетесь ее счастливым обладателем, приготовьтесь к преодолению некоторых сюрпризов, которые могут остаться в наследство от строителей или от предыдущих хозяев.

Первым делом

Водоснабжение, отвод нечистот, отопление, электричество – вот вопросы первостепенной важности, которые следует решить сразу же после приобретения загородных владений.

Конечно, не исключен вариант, когда все в полном порядке изначально. Но так бывает, как правило, только если до вас в этом доме кто-то жил. Да и в этом случае нет гарантии, что образ жизни ваших предшественников соответствовал вашему представлению о комфорте. В общем, будем отталкиваться от худшего варианта: если коммуникаций нет как таковых, либо они неисправны или просто вам не подходят.

Разрешения

Ситуация облегчается, если ваш дом входит в состав коттеджного поселка, в этом случае о разрешениях должен позаботиться застройщик. Если же нет, понадобится побегать по инстанциям. Как правило, для выполнения каких-либо работ требуется составление проекта. Проект изготавливает фирма, имеющая на это лицензию, нередко это и есть сам застройщик. Чтобы проект изготовили надо получить технические условия, выдаваемые местными сетями. Зачастую для технических условий требуются следующие документы: ситуационный план объекта в масштабе 1:2000, копия документа, подтверждающего имущественные права на объект, опросные листы. Стоит отметить, что время, отведенное на бумажные работы, занимает от одного до нескольких месяцев.

Водоснабжение

Водоснабжение включает забор воды, ее нагрев и распределение. Система водоснабжения представляет собой сложное инженерное сооружение. Источники водоснабжения бывают следующего типа: магистральный трубопровод, скважина, колодец. Скважины в свою очередь делятся на «абиссинский колодец» (нечто среднее между колодцем и скважиной, имеет глубину около 8 метров, как правило, с ручным насосом), скважины «на песок» и скважины «на известняк».

Самое высокое качество воды и напор, естественно, у скважин «на известняк», но и цена там соответствующая: около 300 грн за 1 метр бурения. А, учитывая, что глубина такой скважины колеблется от 100 до 200 метров, то сумма будет приличная. Скважина «на песок» обойдется от 6 тыс. до 10 тыс. грн. Если прикинуть, что срок службы скважины на песок обычно не превышает 5 лет и напор составляет 1 кубометр в час, а у «известняковой» срок службы свыше 50 лет и напор 30-50 кубов в час, то станет понятно, что лучше не экономить, а сразу сделать основательное решение. Тем более, благодаря большому напору скважину «ни известняк» можно делать не на один дом, а на группу домов, и в итоге еще больше сэкономить. Насос нужно выбирать по двум основным параметрам: производительность кубометров в час и напор (на какую высоту способен поднять воду). При выборе насоса поинтересуйтесь, есть ли у него защита от холостого хода (останавливается ли он при отсутствии

воды) и защита от скачков напряжения в сети.

Канализация

Если на вашем участке подключение канализации невозможно, необходимо обратиться в санэпидстанцию за разрешением на установку септика (автономного отстойника для сточных вод). В автономных очистных сооружениях применяют естественные процессы, происходящие при разложении нечистот в природе. Специальные бактерии перерабатывают всю органику в безвредные неорганические вещества. В итоге имеем следующие преимущества: экономичность (не требует электроэнергии, не требуется вызов ассенизационной машины), высокая степень очистки сточных вод, полное отсутствие неприятного запаха. В идеале канализационный выход из дома должен быть на глубине 85 см под землей. Выбор емкости септика зависит от количества стоков (150 л/сутки на одного постоянно проживающего человека) из расчета очистки загрязнений в септике в течение трех суток.

Отопление

Для начала необходимо выбрать, какая у вас будет система отопления, затем рассчитать необходимую теплоотдачу, исходя из масштабов дома, и выбрать отопительное оборудование. Самое экономично выгодное решение – это газовые котлы, но, разумеется, только в том случае, если к вашему участку проложен газопровод.

Если по каким-либо причинам прокладка газа невозможна, существуют электрические, жидкотопливные и твердотопливные котлы. Самые дорогие в эксплуатации – электрические. Твердотопливные же котлы – самые чистые в плане экологии, к тому же, вы не будете зависеть от поставок газа, топлива и электричества: система получается по-настоящему автономной. Мощность котла берется исходя из климатической зоны и площади жилья. $W = S * W_u \cdot d / 10$, где W – мощность котла, S – площадь жилья, $W_u \cdot d$ – удельная единица мощности (центральные области – 1.2-1.5 кВт, южные области – 0.7-0.9 кВт).

Электричество

Если в доме вообще отсутствует электроснабжение, или вы хотите перестраховаться на случай его отключения или перебоев с подачей, стоит задуматься об электрогенераторе. Электрогенераторы бывают следующих типов: бензиновые, дизельные, газовые, мазутные. Для загородного дома обычно используют генератор мощностью от 7 до 15 кВт. Если, конечно, электрика не используется для отопления: тогда и 25 может оказаться мало. Самые популярные типы – это бензиновые и дизельные. Бензиновые, как правило, служат для временного потребления, дизельные – для постоянного использования. Дизельные по стоимости дороже, зато дешевле в эксплуатации и менее опасны с точки зрения пожарной безопасности.

Итог

При строительстве или покупке дома надо обязательно продумать или проверить наличие коммуникаций. Нередко за привлекательной ценой земельного участка с симпатичным домом кроется невозможность подведения той или иной коммуникационной услуги. Это может быть вызвано либо особенностями расположения объекта, либо нехваткой мощностей из-за того, что количество домов в округе значительно больше, чем планировалось изначально. И в результате такой экономии стоимость обеспечения вашего комфорта может сравняться со стоимостью самого дома.

<http://realt.ua/> (<http://realt.ua/>)

АГЕНТ.ua