

ЦОКОЛЬ И ПОДВАЛ: PRO И CONTRA

Текст: Георгий Макаров
По материалам компании «ГАЛС»

Дом с цокольным этажом, выложенным натуральным камнем, – красивая картина, привлекающая, наверное, большинство будущих владельцев коттеджей. Многие мечтают и об обширном подвале, где можно разместить что душе угодно: бассейн, сауну, тренажерный зал, бильярдную, теннисный стол и т. п. Однако, увы, мало кто задумывается о том, с какими проблемами, быть может, придется столкнуться.



Во-первых, прежде чем заказывать строительство цоколя или подвального этажа, необходимо исследовать грунт участка, понять, насколько он насыщен влагой и каков уровень грунтовых вод. Строить заглубленный этаж в заведомой влаге – явно неправильное решение. По стоимости он либо обойдется дороже, чем все прочее строительство, либо начнет сыреть.

Во-вторых, даже при самом идеальном грунте создание подвала удовольствие не из дешевых. Для успеха всего мероприятия необходимы четыре компонента: тщательная гидроизоляция, утепление, продуманная вентиляция и отопление.

В-третьих, заказывать такой этаж можно только высокопрофессиональной строительной фирме, что также повлияет на его цену. Кроме того, стандартный проект обязательно следует корректировать применительно к конкретным условиям, связанным с почвой и уклоном участка.

Надо сказать, что этаж, пол которого расположен на отметке земли, а потолок – выше поверхности земли более чем на два метра, цоколем не считается. И конструктивно, и с точки зрения законодательства это обычный первый этаж дома. Согласно СНиП, «цокольный этаж – это этаж, отметка пола которого ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений. Также этаж является цокольным, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не более чем на два метра». Подземный же этаж имеет уровень пола ниже отметки земли более чем на половину высоты помещения.

Если дом строится как объект ИЖС, необходимо помнить: он может состоять не более чем из двух этажей и мансарды. И здесь скрыт хитрый юридический нюанс. Не важно, подвальный или цокольный этаж устроен в вашем доме, и не имеет значения высота этажа между полом и перекрытием. Если перекрытие этого этажа выше планировочного уровня земли более чем на два метра, то такой этаж учитывается при определении общей этажности. Что тогда можно над ним построить? Полноценный надземный этаж и

мансарду, вот и все. И стоит ли в этом случае затевать столь дорогостоящее и сомнительное по результату строительство? Нужно делать просто полноценный надземный первый этаж.

Иначе выглядит ситуация, если высота перекрытий цокольного или подземного этажа менее указанного максимума. Тогда, действительно, дом может состоять из цоколя или подвала, двух полноценных надземных этажей и мансарды. Но если есть деньги на такое строительство, гораздо удобнее выбрать участок большей площади и увеличить площадь основания коттеджа, отказавшись от цоколя и подвала. Выйдет и удобнее, и экологичнее.

Пожалуй, наиболее оправданным строительство цокольного этажа можно считать, если дом расположен на крутом склоне; в этом случае оно обусловлено рельефом участка. Кстати, такой цоколь, лишь частично заглубленный в землю, будет более сухим и теплым, лучше проветриваемым и освещенным. Еще одна ситуация, подходящая для строительства цокольного этажа, – когда дом стоит на каменистых или песчаных грунтах, скажем, где-нибудь в Карелии или Краснодарском крае; там присутствует хороший естественный дренаж, а грунтовые воды расположены достаточно далеко. ■



Даже при самом идеальном грунте создание подвала удовольствие не из дешевых. Для успеха всего мероприятия необходимы четыре компонента: тщательная гидроизоляция, утепление, продуманная вентиляция и отопление

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

Герман Корнилов, начальник отдела строительства компании «ГАЛС»:

– В Московской области мода на цокольные и подвальные этажи давно прошла. Она появилась в начале 1990-х, когда многие участки, на которых люди начали строить дома, были садовыми, площадью не более шести соток. Таким образом пытались уменьшить площадь застройки, особенно за счет гаража.

Что оказалось? Во-первых, гараж в нашем климате не должен иметь крутой выезд в горку – зимой это означает ежедневную очистку выезда от снега. Однако это полбеды: даже хорошо очищенный, крутой подъем остается скользким. И даже в этом случае многие современные автомобили не смогут въехать-выехать по условиям своей геометрии – уткнутся передним бампером! И чтобы не мучиться, выезд придется сделать настолько пологим, что он займет по длине не один десяток метров. Во-вторых, практически все этажи такого типа сильно отсыревали, а из многих приходилось откачивать воду, особенно весной. За примером далеко ходить не надо: мой сосед по коттеджному поселку, помучавшись года три с откачкой воды, просто пригнал несколько миксеров бетона и полностью залил подвальный этаж до перекрытий! Сегодня у многих участки достаточно большие по площади

и делать гараж в качестве первого этажа дома нет необходимости. Тем более что гаражные запахи в этом случае будут неизбежно присутствовать в доме.

Если же делать этажи такого типа с учетом всех возможных осложнений, они попросту станут «золотыми»! Ведь сюда входят не только усиленная (для большинства грунтов Московской области) многослойная гидроизоляция и – опять же с учетом нашего климата – серьезное утепление, но и специально подготовленный проект с учетом индивидуальных условий грунтов и рельефа, дренаж вокруг цоколя, дренажные колодцы и тому подобные «прелести». Кроме того, необходима продуманная и грамотно устроенная вентиляция.

Можно сказать, что на территории Московской области только на юге (особенно вдоль Оки, где идут пески) есть места, пригодные для строительства дома с полноценным цокольным или подвальным этажом. Большая часть территорий расположена на грунтах, чрезмерно насыщенных влагой, и для такого решения не подходит.

И не стоит забывать, что при всех работах с точки зрения экологии цокольный или подвальный этаж все равно останется самым плохим местом для пребывания.

Строительная компания «ГАЛС» (Москва)



Отличные строительные бригады из российского Поволжья!

СТРОИТЕЛЬСТВО КОТТЕДЖЕЙ:

- Каменные (крупноформатный керамический кирпич – поризованные блоки)
- Деревянные (профилированный и клееный брус)
- Фахверковые (современный высокопрочный каркас из бруса 200 мм)
- Другие строительные технологии



www.galsdom.ru

Дежурный тел. (495) 517-37-66 (7 дней в неделю)
Тел./факс (499) 132-49-69