

Архитектурное бюро «Берая» 10 лет успешно занимается проектированием, строительством, а также всеми вопросами разрешений и согласований. Генеральный директор Наталия Берая – о том, как построить дом и о том, как не потратить всю жизнь на согласования, без которых жизни все равно не будет.



Родовое гнездо



Как правильно выбрать участок для постройки загородного дома?

Прежде чем принимать решение о покупке приглянувшегося вам участка, съездите туда со специалистами, вместе пообщайтесь с соседями. Есть много нюансов, которые нужно выяснять документально. Например, на земле садоводства вы не сможете получить разрешение на регистрацию индивидуального жилого строения, а только как садового домика с минимумом удобств, по-

тому что жилое строение – это целый комплекс инженерных требований к данному строению. Часто продают участки, у которых нет ни инженерных сетей, ни межевания, ни дороги... Купив такой участок, люди могут потратить лет десять на то, чтобы получить всю необходимую разрешительную документацию. Так, в Лахте мы выполняли проект разбивки участков с проектом дорог и инженерных трасс – даже у нас процесс занял несколько лет. Мы провели туда водопровод, дренажную систему, электричество, а главное – добились названия улиц, потому что без этого дом зарегистрировать невозможно. Новые улицы появляются крайне редко, поэтому когда я услышала по телевизору, что в Лахте появились улицы Соловьиная и Лебединая – чуть не заплакала от радости.

С чего нужно начинать процесс строительства?

К вопросу проектирования дома надо подходить капитально. Обязательно закажите полную документацию для фундамента – грунты у нас разные, вода, как правило, находится близко, и большая ошибка думать, что все это – излишние расходы. У нас был

заказчик, который никак не соглашался на «геологию», но мы все-таки убедили его заказать топосъемку, благодаря чему избежали серьезных проблем. В том самом месте, где он хотел сделать дом, был подземный ручей – мы перенесли дом в другое место участка, а ручей «извлекли» наружу, построили мостик, получился очень живописный ландшафт – хозяин был счастлив.

По результатам «геологии» и архитектуры дома специалисты должны предложить необходимый фундамент в соответствии с выбранной высотой, этажностью дома, а также внутренними планировками, то есть зонами проживания в доме, правильно рассчитать нагрузки на перекрытия. Мы советуем делать это с запасом, закладывать отмостки, чтобы весенние грунтовые воды не заливали дом, и он не стоял сырой. Обязательно должна быть продумана дренажная система всего участка – те, кто ею пренебрег, по весне могут выбраться из дома разве что на лодке.

Как не ошибиться с выбором строителей?

Планируя нанимать строителей, даже по надежной рекомендации, встречайтесь не с генеральным директором этой компании, а с бригадиром и непосредственно с теми людьми, которые своими руками будут строить, ремонтировать или отделывать ваш дом – исполнители часто меняются. Обязательно съездите на объекты, сданные в эксплуатацию, по возможности пообщайтесь с их заказчиками и только после этого принимайте решение в пользу той или иной бригады.

Как быть с согласованием перепланировок в городской квартире?

Есть четкий перечень того, что нужно узаконить – без этого никакие операции с квартирой, даже наследование, невозможны. Такие переделки, как расширение «мокрых зон» – кухни, санузла – за счет жилой площади, или нарушающие пожарную безопасность перепланировки лоджий и балконов согласовать практически невозможно. Но даже простая замена оконных рам, если это дом памятник, теперь может обернуться

выдачей предписания «вернуть к первоначальному облику» – в городе идет процесс паспортизации фасадов. В любом случае, согласование постфактум – процесс очень длительный и головоломный, нужно или быть готовым потратить на это уйму времени, нервов и сил, или поручить дело профессионалам.

Как сделать новый дом уютным, избежать того «холодящего», нежилого эффекта, которым грешат многие казалось бы идеально организованные интерьеры?

Новый дом обязательно должен нести в себе частичку «старой», прежней жизни – какую-то утварь, мебель, элементы декора, оставшиеся от бабушки, от родителей – иначе в доме будет холодно, неуютно, по ощущению он будет приближен к гостинице. Я всегда прошу у наших клиентов список того, что из своего старого дома они берут в новый. Дальше – дело дизайнера вписать эти вещи в интерьер, и с их помощью сделать пространство живым, «теплым».

Не обязательно сразу подбирать всю мебель для нового жилья – можно пожить какое-то время и только потом понять, что вам на самом деле нужно. Вечером, при свечах, сидя на старом диванчике в своем новом, отремонтированном доме, вы однажды точно поймете, что вы хотите, и где оно должно стоять.

