

УДК 69.036

## НЕДВИЖИМОСТЬ В ПРАВИЛЬНОМ МЕСТЕ - ЗАЛОГ КАЧЕСТВЕННОЙ ЖИЗНИ

*Косырева Н.С., ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ, Ульяновск, Россия*

**Ключевые слова:** *земельный участок, климат, микроклимат, расположение, планирование, постройки, рельеф.*

*В данной статье рассматриваются положительные аспекты расположения земельного участка с дальнейшим облагораживанием и создания зданий и сооружений.*

Каждый человек, который сталкивался с постройкой дома, знает, насколько серьезно нужно подойти к выбору стройматериалов, покрытий, элементов дома, оформлению, но одним из самых важных факторов является это выбор земельного участка под строительство частного дома.

Самый важный этап строительства – это непосредственно выбор самого земельного участка, на котором будет располагаться постройка. Выбранный участок должен отвечать своему прямому назначению, так как каждый земельный участок имеет свое разрешенное использование. Второй важный фактор – это геология. Рельеф местности, уровень воды в грунте и несущая способность слоев почвы, возможность ее затопления, также особенности залегания грунтов и грунтовых вод. Неправильное использование рельефа приводят к усложнению проектных решений, создавая неблагоприятные условия для размещения зданий. Постройки, расположенные внизу склона могут скапливать выпавшие осадки, земля там заболачивается, что создает серьезные трудности для возведения фундамента, а строительство на самой верхней точке позволяет решить проблему водоотведения и поможет организовать беспрепятственный естественный сток поверхностных вод. Самым оптимальным решением размещения своего земельного участка, а далее зданий и сооружений будет служить равнинная местность, это местность с относительно спокойным рельефом по технико-экономическим условиям, наиболее пригодным под постройку.

Если земельный участок уже приобретен в собственность и нет возможности иметь другой, на данный момент существует множество проектных решений по расположению здания на рельефной местности. Осуществляются проектные решения на разных уклонах, если уклон составляет не более 3%, то здесь строительство максимально облегчено, при таком рельефе можно воплощать любые проекты в жизнь. Строительство на уклоне в 7% потребуются подсыпка грунта с подгорной части. Если уклон превышает 8%, неровность поверхности можно использовать для сооружения цокольного этажа, создается нижний этаж с помощью вырезки части массива склона. В этом случае нужно позаботиться о гидроизоляции стен и фундамента, применив специальные строительные материалы. Когда склон достигает 15-20%, время задуматься о разработке специального проекта дома с целью использовать все возможности крутого склона. Создание террас, закрепленными подпорными стенками и соединяющимися ступенями придадут необычный дизайн дому, что дает возмож-

ность быть разноуровневым и иметь ярусы, балконы, веранды.

Немаловажным фактором при строительстве дома является роза ветров и стороны света. Каждое помещение будущего дома имеет свое функциональное назначение, а значит и требования к микроклимату разные. Например, для спален, желателен прохладный воздух и прямые лучи солнца, для залов необходим равномерный свет в течение всего дня. Вторым фактором микроклимата помещений является роза ветров. По розе ветров учитывается устройство инженерных систем зданий. В зависимости от направления ветра можно определить, в какую из частей дома нужно ставить больше отопительных приборов, значит, какая-то из стен дома будет подвергаться обдуванию. Если вблизи предполагаемой постройки уже будут иметься все необходимые коммуникации, а именно: газопровод, водопровод, электросеть, канализация значительно облегчится работа над обустройством земельного участка. Также, выбирая участок нужно учитывать транспортную доступность, удаленность от автобусных остановок или станций железной дороги.

Каждый человек индивидуален и выбирает участок, опираясь на свои возможности и потребности. Важное дело каждого облагораживать окружающую среду и не вредить ей своей деятельностью. Качественная жизнь подразумевает рациональное использование всех природных ресурсов, использование многообразных климатических условий в положительную сторону.

#### *Библиографический список:*

1. Андреева Ю.И., Ефимова Н.Ф. Оценка земельного участка в целях купли-продажи // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. – № 12-8. – С. 1499-1504.
2. Суворов В. О. Типология жилья в условиях сложного рельефа по архитектурно-пространственной компоновке относительно склона / В. О. Суворов // Фундаментальные и прикладные проблемы науки: Мат. VIII Междунар. симпоз. - Т. 7. - М., 2013.
3. Калабин А. В. Дом на рельефе / А. В. Калабин. - Екатеринбург: Вебстер, 2012. -160 с.
4. Левина Е. К. Архитектура в гармонии с природой / Е. К. Левина, Е. В. Кузьминых. - Красноярск: СФУ, 2011.
5. Пылаева А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для академического бакалавриата / А. В. Пылаева. - 2-е изд., испр. и доп. - Москва : Юрайт, 2018. - 173 с. : рис., табл. - (Университеты России). - Библиогр.: с. 135-173
6. Дом на склоне. Планировка дома на склоне [Электронный ресурс]- URL: <http://www.builderclub.com/statia/dom-na-sklone-planirovka-doma-na-sklone>

## **REAL ESTATE IN THE RIGHT PLACE - THE KEY TO A QUALITY LIFE**

***Kosyreva N.S.***

**Key words:** *land, climate, microclimate, location, planning, buildings, relief.*

*This article discusses the positive aspects of the location of the land plot with further refining and the creation of buildings and structures.*