

# Kompromisy wąskiej działki

Lilianna Jampolska

## Dom dla 2 + 2

Dom murowany, parterowy z użytkowym poddaszem i garażem; ściany z pustaków ceramicznych; dach pokryty dachówką ceramiczną. Powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia domu: 240 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia garażu: 35 m<sup>2</sup>  
Roczne koszty utrzymania budynku: 15 034 zł.

Elżbieta i Jerzy celowo zbudowali dom w okolicy, gdzie od kilkunastu lat korzystali z działki rekreacyjnej. Bo po co zmieniać miejsce na inne, skoro to stare jest znajome i dobrze uzbrojone w media?

Kiedy dzieci były jeszcze małe i łatwiej było rodzinie mieszkać w mieście, Elżbieta i Jerzy nie myśleli o budowie domu. Kupili tylko pod miastem niewielką, bo zaledwie czterystymetrową działkę rekreacyjną, na której spędzali letnie weekendy.

Oczywiście postarali się, żeby wypoczynek przebiegał w warunkach zbliżonych do domowych. Postawili domek letniskowy o powierzchni 56 m<sup>2</sup>, w którym mogli wygodnie nocować oraz przyjmować przyjaciół. A mieli ich w pobliżu sporo, ponieważ wielu znajomych również kupiło w sąsiedztwie działki. Wypoczynek w znajomym doborowym towarzystwie był dla wszystkich dodatkowym atutem i atrakcją.

## Już nie w dacy

Po latach nadszedł moment, kiedy niektórym rodzinom przestały wystarczać mieszkania w blokach i działki rekreacyjne pod miastem. Elżbieta z Jerzym także dojrzeli do zbudowania całorocznego domu i do przeprowadzki pod miasto.

– Nie mieliśmy z Elą żadnego dylematu, gdzie szukać działki budowlanej – mówi pan Jerzy. – Chcieliśmy zamieszkać

w pobliżu tych rekreacyjnych, bo okolica była znajoma i dobrze uzbrojona w media. Wkrótce kupiliśmy dwuipółkrotnie większą posesję niż dotychczasowa działka rekreacyjna, bo wiedzieliśmy już, że jeszcze większa może w przyszłości wymagać zbyt dużej pracy z naszej strony. Wybraliśmy też celowo takie miejsce, które miało w pobliżu linię elektryczną, wodociągową i gazu ziemnego, ze względu na bezproblemowe, w miarę tanie i komfortowe wyposażenie przyszłego domu. Ogromne znaczenie miał fakt, że nieco wcześniej kupili tu działkę przyjaciele, z którymi obecnie granicznym dosłownie przez płot.

Dokonując wyboru konkretnej parceli, Elżbieta i Jerzy kierowali się najszlachetniejszymi w ich pojęciu parametrami – uzbrojeniem terenu, dobrą komunikacją z miastem, optymalną wielkością arealu i sprawdzonym sąsiedztwem. I pod tymi względami nie popełnili błędów. Kupując jednak typową podmiejską parcelę o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> i wymiarach 20 × 50 m, zupełnie nie przewidzieli kłopotów ze znalezieniem gotowego projektu domu z garażem w jednej bryle.

Dom został tak zaprojektowany i zbudowany, by oparł się modom i szybko przemijającym trendom. Tradycyjna bryła i ciepła kolorystyka pasują do najbliższego otoczenia i wąskiej działki

Elewacja ogrodowa. Taras jest skierowany na zachód i północ. Właścicielom odpowiada, że dzięki zadaszeniu i takiej lokalizacji dopiero po południu skąpany jest w słońcu. Kiedy brakuje im słońca, zasiadają na trawniku



## Roczne koszty eksploatacyjne domu o powierzchni 240 m<sup>2</sup> to 15 034 zł.

Doświadczyli również na własnej skórze, że przy aż tak ciasnej posesji niemożliwe jest stworzenie strefy intymnej w bezpośrednim sąsiedztwie domu. Doskwiera to nawet w sąsiedztwie przyjaciół, bo w całorocznym domu mieszka się inaczej niż w dacy. Dlatego żałują, że nie kupili wcześniej choćby połowy sąsiedniej działki, mogącej poszerzyć ich własną.

### Z każdej opresji jest dobre wyjście

Skoro warunki na działce utrudniły znalezienie odpowiedniego projektu z katalogu, Elżbieta i Jerzy, chcąc nie chcąc, musieli zamówić projekt indywidualny. I tu znowu zaskoczenie – to rozwiązanie, choć sporo droższe od projektu gotowego, zadziałało na ich korzyść. Nie żałują takiej zamiany, choć początkowo byli niezadowoleni z obrotu spraw.

Traktując przyszły dom jako docelowy, ponad oszczędności przełożyli wygodę i zastosowanie rozwiązań, które dopasowywały dom do specyficznych wymagań domowników. Na przykład, wiedząc o artystycznych upodobaniach córki, rodzice od razu przeznaczili na użytkowym poddaszu odpowiednio dużą przestrzeń na jej pracownię. Oprócz wygodnie rozplanowanej powierzchni mieszkalnej, zależało im również na posiadaniu dużego garażu pod wspólnym dachem z domem, licząc się z tym, że dorastające dzieci będą poruszać się samochodami.

Szczegóło rozplanowania wewnątrz pani Ela opracowywała wspólnie z architektem Bożeną Członkowską. Małżeńska sypialnia i łazienka znalazły się na parterze, natomiast cała strefa prywatna syna i córki – na poddaszu. Taki układ pomieszczeń znakomicie się sprawdza, bo dorastające dzieci mają swoją oddzielną przestrzeń, a rodzice swoją i na dodatek nie muszą pokonywać schodów.

Wyobraźnia przestrzenna i doświadczenia z domku letniego odpowiedziały pani Elżbiecie, że wygodny dom nie istnieje bez odpowiedniego zaplecza gospodarczego i wypoczynkowego. Postarała się, by pomieszczenia dzienne miały wewnętrzną komunikację z dużym garażem, koniecznie mieszczącym dwa samochody. Przy garażu ulokowała warsztat do majsterkowania dla

Domek ogrodnika, zbudowany w głębi ogrodu, jest gospodarczym zapleczem dla domu. To w nim, a nie w garażu przechowuje się drewno oraz sprzęt sportowy i ogrodowy



## Koszty, gdzie można zaoszczędzić na eksploatacji

**W ostatnim roku eksploatacja domu kosztowała 15 000 zł.**

**Koszty ogrzewania domu gazem ziemnym**, sięgające rocznie **6000 zł**, mogłyby być niższe, gdyby ze względu na córkę, największego w rodzinie zmarzlucha, właściciele nie utrzymywali w zimie aż tak wysokiej temperatury (22°C). **Kominiek** z rozprowadzeniem ciepła na piętro najlepiej sprawdza się w okresach przejściowych, kiedy nie działa gazowe c.o. **Rocznie spala się w nim drewna za 400 zł.**

Drugim co do wielkości wydatkiem eksploatacyjnym są **opłaty za elektryczność**. Wynoszą niestety aż **4200 zł rocznie**, ponieważ pani domu często korzysta z ceramicznej płyty elektrycznej (chętnie i bardzo dobrze gotuje). Ponadto, mając w pomieszczeniach dziennych wiele stylowych lamp i kinkietów, właściciele napotkali poważną trudność w dopasowaniu do nich energooszczędnych żarówek (forma żarówek nie harmonizuje ze stylistyką starych lamp).

Aby zaoszczędzić na kosztach podlewania ogrodu, właściciele skrupulatnie wykorzystują wodę spływającą z rozległego dachu. Zamontowali system studni chłonnych oraz sieć perforowanych rur pod trawnikiem. Po podłączeniu budynku do sieci kanalizacyjnej od razu zamontowali również dodatkowy licznik na potrzeby podlewania ogrodu.

Okazało się, że Elżbieta i Jerzy niepotrzebnie wydali pieniądze na budowę szamba. Tuż po przeprowadzce przyłączono kanalizację, której budowę niespodziewanie przyspieszono (zapewne ze względu na wybory do władz gminy). Ale w globalnym rozrachunku nie żałują niepotrzebnego wydatku, ponieważ korzystanie z kanalizacji jest dużo tańsze od wywozu ścieków beczkowitzami. **Rocznie opłaty za kanalizację razem z wodą z wodociągu wynoszą 1500 zł.**

męża. Nie zapomniała również o pokoju do pracy, który wspólnie z projektantką umieściły na półpiętrze. Pokój ten spełnia zamiennie drugą rolę – pokoju dla gości.

Przy kotłowni powstała pralnia, a przy kuchni – spiżarnia. To ostatnie rozwiązanie pojawiło się dosłownie w ostatnim momencie, ale jest szczególnie przydatne. Ani Elżbieta, ani Jerzy nie żałują przeznaczenia na spiżarnię drugiej,

Pomieszczenia dzienne są ze sobą częściowo połączone. Jadalnię, gdzie umieszczono rodzinne meble, ozdabia również przeszklony wykusz z widokiem na okolicę



gościnniej łazienki na parterze. Okazuje się, że jedna łazienka (przy ich sypialni) zupełnie wystarcza w codziennym użytkowaniu, natomiast brak spiżarni byłby bardziej dotkliwy.

## Realia ciasnej działki

Ciasna działka wymogła na projektantce i właścicielach pewne kompromisy. Kształt budynku siłą rzeczy musiał powielić kształt posesji. W wyniku tego cały układ pomieszczeń powstał na planie wydłużonego prostokąta.

Elewacja frontowa jest wąska i nie aż tak reprezentacyjna, jaka mogłaby powstać na szerszej parceli. Brakuje jej szczególnie przestrzeni i tak zwanego „oddechu” przy bocznych elewacjach. Frontu budynku i całej strefy pod nim nie dekoruje także duży utwardzony kostką podjazd, na którym garażują samochody domowników i gości. Korzystniej wyglądałaby tu zieleń. Pocieszeniem dla właścicieli jest fakt, że za to wnętrza są atrakcyjne i przemyślane od początku do końca. Spełniają ich wszystkie potrzeby, a to daje podwójne zadowolenie i satysfakcję.

Ogólnie wrażenia domowników z użytkowania nowo wybudowanego domu są bardzo pozytywne. Jeśli tylko powiększą powierzchnię tarasu (obecnie ma 16 m<sup>2</sup>), nie będą mieli już na co narzekać. Taras powinien być większy o połowę, ale najważniejszy jest dach nad nim. O zadaszenie na szczęście zadbał podczas projektowania domu.

Za znakomitą inwestycję uznają postawienie w głębi ogrodu domku ogrodnika z drewnianą i schowkiem na sprzęt ogrodniczy i sportowy. Na to zawsze potrzebne jest sporo miejsca, a garaż już ich nie pomieścił.

Pan Jerzy, posiadając wyższe techniczne wykształcenie, dokonał szeregu dobrych decyzji, obniżających koszty eksploatacji rodzinnego gniazda. Wybrał murowaną technologię budowy z pustaków ceramicznych oraz dopilnował starannego i prawidłowego ocieplenia. Etapu izolowania domu doglądał osobiście (ocieplenie jest następujące – ławy fundamentowe w pionie 8 cm, a pod podłogami – 10 cm styropianu, na murach z pustaków ceramicznych Max – 12 cm styropianu, natomiast pod dachem aż 25 cm wełny mineralnej). Ponieważ rodzina marzyła o jasnych wnętrzach, duże otwory okienne wypełnił oknami z tak zwanymi ciepłymi szymbami  $U=1,1$  (W/m<sup>2</sup>·K).

Salonik z kominkiem ma wielkość 35 m<sup>2</sup> i jest utrzymany w jasnych ciepłych kolorach. Stylistyka wnętrza nawiązuje do pamiątek po poprzednich pokoleniach, mebli, obrazów i bibelotów

## Trafione decyzje i rady właścicieli

– Polecamy projekt indywidualny. Dzięki niemu nawet na wąskiej działce mamy dopasowany do naszych wymagań dom, a projektantka już w fazie projektu mogła przygotować reprezentacyjne wnętrza do ustawienia w nich starych rodzinnych mebli. Bardzo nas to cieszy, bo prawdziwy dom to też wspomnienia o poprzednich pokoleniach.

– Podnieśliśmy poziom gruntu na naszej działce o blisko 50 cm (dowoząc nową ziemię) i wyrównując go z poziomem drogi dojazdowej. Unikamy w ten sposób zalewania posesji w trakcie roztopów i długotrwałych opadów. Nasza rada dla innych – na podmokłych terenach powinna to być jedna z pierwszych inwestycji.

– Dobrą decyzją było podniesienie o jeden pustak ścianek kolankowych na poddaszu (w porozumieniu z projektantką budynku). Bryła domu nie uległa zniekształceniu, ale powiększyła się przestrzeń na poddaszu. Zadbałiśmy również, by w pokojach na poddaszu znalazły się lukarny oraz okna pościowe, zamontowane na poziomie oczu, a nie wyżej, co również powiększa wnętrza i daje ładne widoki.

– Nie należy zapominać o instalacji przeciwgromowej. Założymy ją niezwłocznie, po obejrzeniu strat w domu u naszych znajomych. Po uderzeniu pioruna musieli wymienić instalację elektryczną i wiele urządzeń!

– Radzimy nie zadowalać się tylko na urządzenia elektryczne. Błędem był zakup kuchenki z płytą ceramiczną. Nie tylko ze względu na duże zużycie prądu, ale przede wszystkim na brak palników gazowych (niezbędnych podczas awarii sieci elektrycznej). Kolejna kuchenka na pewno będzie elektryczno-gazowa.

Obliczył, że najłatwiej i najtaniej ogrzeje dom gazem ziemnym i kominkiem z rozprowadzeniem ciepła na piętro. Jego zadaniem, mając w pobliżu sieć gazową, nie opłacało się inwestować w pompę ciepła.

– Zakup działki oraz budowa tego domu była dla nas sporym wysiłkiem finansowym. Choć mamy zastrzeżenia co do kształtu działki, staraliśmy się nie popełnić innych poważnych błędów. Dom jest przemyślany i solidny. Na kilka kolejnych pokoleń. ■

Klatkę schodową prowadzącą na poddasze ozdabia ażurowa barierka z kutej stali. Wykonano ją na zamówienie u dobrego rzemieślnika z Łodzi

