

Wymarzony projekt

Na wybór projektu – jednego z najtrudniejszych wyborów dotyczących domu – wpływają między innymi położenie działki, na której ma stanąć dom, funkcjonalność dostosowana do potrzeb, wielkość rodziny – obecna i planowana, koszt budowy, a także emocje i marzenia

Projekt typowy czy indywidualny?

Na rynku jest duży wybór projektów typowych. Ogromną zaletą projektu typowego jest jego cena, zwykle nieprzekraczająca 2000 zł, czyli 2-3 razy mniej niż najtańszy projekt indywidualny. Wśród tych projektów można też znaleźć te przeznaczone dla właścicieli „trudnych” działek.

Projekt indywidualny pozwala uwzględnić niemal wszystkie, nawet nietypowe, potrzeby inwestora. Czasami jest jedynym rozwiązaniem w przypadku nietypowej działki, np. wąskiej, niekorzystnie usytuowanej względem stron świata czy mającej spadek terenu. Dodatkową zaletą tego rozwiązania jest możliwość przejścia przez architekta (za wynagrodzeniem) nadzoru autorskiego nad realizacją projektu. Zyskujemy większą szansę na bezbłędną budowę i lepszą pozycję negocjacyjną w przypadku ujawnienia błędów projektowych.



Nie duża działka ze skarpą może zmusić do budowy domu piętrowego

fol. Domek

Parterowy czy piętrowy?

To, czy dom może być parterowy czy piętrowy często zależy od kształtu i wielkości działki, rodzaju terenu i gruntu oraz poziomu wody gruntowej. Jeżeli warunki zewnętrzne umożliwiają dowolną zabudowę, wtedy pod uwagę można brać wygodę, względy estetyczne oraz własne upodobania.

Dom parterowy o prostej konstrukcji jest najwygodniejszy i łatwy w budowie. W zależności od stopnia skomplikowania rzutu, zastosowanych technologii, materiałów wykończeniowych oraz sposobu prowadzenia budowy może być również tani w realizacji.

Taki dom dobrze wpisuje się w każdy krajobraz, nawet miejski, a taras i ogród stają się przedłużeniem domu, zwłaszcza jeśli zachowane są odpowiednie proporcje bryły. Wysoki strych lub dom z użytkowym poddaszem to najbardziej obecnie popularny rodzaj domu jednorodzinnego. Z kolei brak stropu i widoczna więz-

ba w wielkim, jednoprzestrzennym wnętrzu to czasami spełnienie marzeń inwestorów.

Dom piętrowy niezbyt chętnie wybierany, chociaż może być stosunkowo wygodny i funkcjonalny. Postawiony na małej działce pasuje chyba tylko do otoczenia miejskiego. Atrakcyjny dom piętrowy musi być zatem przestronny i przede wszystkim stać na dużej działce, a to oznacza również większe koszty. Jednak taki dom, o kształcie zbliżonym do sześcianu, jest potencjalnie najbardziej energooszczędny – stosunek objętości ogrzewanego wnętrza do powierzchni przegród zewnętrznych jest najkorzystniejszy.

Dom podpiwniczony to dzisiaj rzadkość, gdyż jego całkowity koszt może być wyższy o ponad 30% w stosunku do takiego samego domu bez piwnicy. Lepiej w takim razie postawić dom o 1/3 większy.

Jaka będzie optymalna powierzchnia domu?

Uznaje się, że dom o powierzchni 120-150 m² (bez garażu) jest wystarczający dla czteroosobowej rodziny. Jednak dom większy, np. o powierzchni 200m², na pewno będzie droższy, ale wygodniejszy. Na podstawie wstępnie określonej powierzchni domu można oszacować jego koszt. Będzie to, oczywiście, wynik bardzo przybliżony. Przyjmuję się, że koszt budowy 1 m² domu to 1500-3000 zł. Taka duża rozpiętość wynika głównie z:

- przyjętej technologii (murowana, prefabrykowana, szkieletowa),
- sposobu realizacji budowy (siłami własnymi, przez firmę),
- rodzaju materiałów wykończeniowych (tynk cementowo-wapienny, klinkier, dachówka bitumiczna, blacha miedziana).

Duży wpływ na koszt budowy domu ma również region kraju, w którym jest wznoszony.



Dom przeznaczony dla czteroosobowej rodziny. Jego powierzchnia z garażem wynosi 160 m²

Pomieszczenie	małe (m ²)	wygodne (m ²)	duże (m ²)
kuchnia	7,0-10,0	12,0-16,0	18,0-25,0
spiżarnia	1,5-2,0	3,0-4,0	5,0-8,0
jadalnia	9,0-11,0	12,0-16,0	20,0-30,0
pokój dzienny	20,0-25,0	30,0-35,0	40,0-50,0
sypialnia rodziców	12,0-14,0	16,0-20,0	25,0-30,0
łazienka rodziców	3,5-4,5	6,0-8,0	10,0-15,0
garderoba	1,5-2,0	3,0-4,0	5,0-10,0
pokój jednoosobowy	9,0-11,0	12,0-15,0	16,0-20,0
łazienka	4,0-5,0	6,0-8,0	9,0-12,0
WC	1,1-1,5	2,0-3,0	4,0-5,0
gabinet (pracownia)	8,0-10,0	11,0-15,0	16,0-20,0
pomieszczenie gospodarcze	3,0-4,0	5,0-8,0	10,0-15,0
pomieszczenie magazynowe	4,0-6,0	7,0-11,0	12,0-18,0
garaż pojedynczy	14,0-18,0	20,0-25,0	28,0-35,0
garaż podwójny	27,0-30,0	32,0-40,0	42,0-50,

Na które strony świata powinny być skierowane okna poszczególnych pomieszczeń?

Kuchnia – najlepszym rozwiązaniem są okna skierowane na północ lub wschód, ponieważ w kuchni jest cieplej niż w innych pomieszczeniach i nie musi być dodatkowo grzana przez słońce. Z kuchni powinny być widoczne wejście, furka i brama wjazdowa oraz miejsce zabaw dzieci.

Jadalnia – nie powinna być usytuowana od strony północnej. W jadalni z oknami od wschodu będzie chłodno, ale po południu może być za mało światła. Południowe okna dobrze ją doświetlą, ale latem może być za gorąco. Przez zachodnie okna słońce wpada do pomieszczenia pod dużym kątem, co może być z jednej strony uciążliwe, a z drugiej pozwala podziwiać zachody słońca.

Pokój dzienny – najlepiej jest, gdy okna skierowane są na południe lub zachód – pomieszczenie będzie dobrze doświetlone. Aby zapewnione było właściwe doświetlenie, dobra wentylacja i ładne widoki, okna powinny wychodzić na dwie lub nawet trzy strony.

Sypialnia – najlepsze są okna skierowane na wschód – poranne słońce dodaje energii i nastraja optymistycznie na cały dzień. Gdy okna skierowane są na południe, rano i wieczorem w sypialni jest cień. Najmniej polecane są okna wychodzące na zachód – wieczorem może być za gorąco, a rano za ciemno.

Spiżarnia – najlepiej, żeby w ogóle nie miała okna, ale zawsze musi być doskonale wentylowana. Jeśli już je ma, powinno być skierowane na północ. Jednak ważniejsze od okna jest to, żeby spiżarnia znajdowała się w sąsiedztwie kuchni i, ewentualnie, garażu.

Pomieszczenie gospodarcze – może mieć okno z każdej strony, ale najlepiej, z północnej lub wschodniej. Zapewni to dostateczną ilość światła rozproszonego.

Dom z poddaszem użytkowym?

W domu z użytkowym poddaszem, inaczej zwanym półtorakondygnacyjnym, strefa dzienna znajduje się najczęściej na parterze, a nocna – na poddaszu.

Dzieci i młodzież, w przeciwieństwie do osób starszych, uwielbiają swoje pokoje ze skośnymi połąciami dachu. Największą zaletą domu z użytkowym poddaszem jest to, że zajmuje stosunkowo niewielką powierzchnię i daje możliwość budowy na małych działkach. Nie bez znaczenia jest także interesująca architektura tych domów – pod warunkiem zachowania odpowiednich proporcji.

Jednak duże połączenie skomplikowanego dachu oraz konstrukcja wytrzymałego i sztywnego stropu kosztuje, a rozbudowa domu lub zmiana układu wnętrza są bardzo trudne.

Ten typ domu jest bardzo u nas popularny, choć nie wydaje się najlepszy. Powinno się na niego decydować tylko w naprawdę uzasadnionych przypadkach. Przestrzegamy przed, niestety, częstym błędem, polegającym na przerobieniu dobrego projektu domu parterowego na kiepski z użytkowym poddaszem.

Jak funkcjonalnie rozplanować wnętrze domu?

Dobrze zaprojektowany dom zazwyczaj podzielony jest na strefy.

Część oficjalna. Wiatrołap powinien mieć powierzchnię pozwalającą na swobodne przywitanie gościa. Należy pamiętać o tym, że najczęściej umieszcza się tam szafę. Powierzchnia komunikacji (hole wraz ze schodami), nie powinna przekraczać 10-15 proc. powierzchni użytkowej.

Część dzienna. Często stosowanym rozwiązaniem jest projektowanie tej części jednoprzestrzennie. Przy połączeniu kuchni, jadalni i pokoju dziennego można zmniejszyć ich powierzchnię – te same pomieszczenia oddzielone ścianami, musiałyby być większe. Można też pozostawić część ścian. Wtedy kuchnia może być otwarta na jadalnię, szczególnie jeśli nie jest odpowiednio duża. W części dziennej nie można zapomnieć o umieszczeniu WC lub niewielkiej łazienki.

Część nocna. Najczęściej znajduje się na piętrze lub poddaszu, a w domu parterowym oddzielona jest korytarzem lub drzwiami. Część nocna mieści sypialnie, łazienki, garderoby. W zależności od przeznaczenia, tam też może znaleźć się gabinet lub pracownia. Jeśli dom nie ma piwnic, trzeba uwzględnić pomieszczenia techniczne i składowe: kotłownię, hydrofornię, spiżarnię, pralnię czy suszarnię.

Gdzie znaleźć projekt typowy?

Na portalu projekty.budujemydom.pl znajduje się baza tysięcy projektów z różnych pracowni projektowych. Dzięki wygodnej wyszukiwarce można od razu trafić do domów odpowiadających potrzebom szukającego.

Oprócz tego na stronie zamieszczone są porady, bazy architektów i wykonawców, fora dyskusyjne dotyczące konkretnych domów, a co najważniejsze – informacje z terenu, czyli zdjęcia i filmy z domów zbudowanych według projektów typowych.



Ile zapłacimy za projekt?

Gotowy (katalogowy) projekt niewiele kosztuje – zazwyczaj ok. **1200-2000 zł**, w zależności od wielkości domu.

Projekt indywidualny, na zamówienie to koszt **min. 5 tys. zł**, a jego wykonanie zajmuje mniej więcej sześć tygodni. W praktyce, gotowych projektów jest na rynku tak dużo, że rzadko się zdarza, żeby ktoś nie znalazł czegoś dla siebie. Tym bardziej że gotowy projekt bez problemu można dostosować do własnych potrzeb, modyfikując go w ramach adaptacji, w zależności od zakresu zmian. Zmiana projektu nie musi, ale może wiązać się z dodatkowymi kosztami. Jeśli więc wybierzemy gotowy projekt, warto dobrać taki, który od razu w największym stopniu spełni nasze oczekiwania, bo poważne przeróbki będą po prostu nieopłacalne (tańsze może okazać się wykonanie projektu indywidualnego). **Drobne zmiany architektoniczne**, np. przesuwanie okien czy drzwi, można łatwo wprowadzić za **maks. 1000 zł**. Jednak z poważną (kosztowną) pracą wiąże się np. **przesunięcie ścian zewnętrznych**, bo to oznacza przerysowanie wszystkich planów projektu i ustalenie nowego projektu konstrukcyjnego. Za takie zmiany architekt może policzyć **nawet kilka tysięcy zł**.

Ile zapłacimy za kosztorys?

Biura architektoniczne za dodatkową opłatą często oferują swoim klientom, oprócz projektu wstępny kosztorys budowy. Ceny kosztorysów są różnicowane i zależą w dużym stopniu od tego, czy kupujemy **typowy projekt** (wtedy kosztorys może kosztować zaledwie **kilkadziesiąt złotych**), czy zamawiamy **projekt indywidualny** (wtedy ceny zaczynają się **od kilkuset złotych**).