

Wybór projektu

Ograniczając powierzchnię domu, a tym samym koszt jego budowy, powinniśmy zrezygnować z pomieszczeń dodatkowych, jak np. pokój gościnny czy gabinet – nigdy z gospodarczych.

Piętrowy czy parterowy? A może z piwnicą?

To, czy dom może być parterowy, czy piętrowy często zależy od kształtu i wielkości działki. Dom parterowy o prostej konstrukcji jest najwygodniejszy, łatwy w budowie i pasuje do każdego otoczenia. Jest jednak najbardziej wymagający pod względem wielkości i proporcji działki. Do postawienia domu parterowego o powierzchni 150 m², potrzebna jest większa działka niż do zbudowania piętrowego domu tej samej wielkości – w parterowym wszystkie pomieszczenia trzeba zmieścić na jednym poziomie, podczas gdy w piętrowym rozkłada się je na dwie kondygnacje. Dom piętrowy pozwala wyraźnie oddzielić część dzienną od nocnej, ale jest niechętnie wybierany przez inwestorów ze względu na złe skojarzenia z polską „kostką” z minionych lat. Jednak jeżeli ma kształt zbliżony do sześciangu, jest potencjalnie najbardziej energooszczędny – ma mało ścian zewnętrznych w stosunku do wielkości wnętrza. Dom z użytkowym poddaszem to najbardziej obecnie popularny rodzaj domu jednorodzinnego – łączy zalety, ale i wady domu parterowego oraz piętrowego. O możliwości budowy piwnicy decydują rodzaj gruntu i poziom wody gruntowej. Dom podpiwniczony to dzisiaj rzadkość, gdyż jego całkowity koszt może być wyższy o ponad 30 proc. od takiego samego domu bez piwnicy. Dlatego wielu inwestorów woli postawić niepodpiwniczony, ale o 1/3 większy.

Jak oszacować optymalną powierzchnię naszego domu?

W Polsce najczęściej budowane są domy o powierzchni użytkowej 150 m² (z wyjątkiem woj. mazowieckiego, gdzie średnia to 180 m²). W takim budynku może wygodnie mieszkać 4-5-osobowa rodzina.

Projektując powierzchnię domu warto założyć sobie tę wielkość jako graniczną – a jeżeli ma w nim mieszkać więcej niż 5 osób, na każdą kolejną dodać 15 m² – i podzielić między kuchnię, 2-3 łazienki, pokój dzienny, sypialnie – w zależności od potrzeb – gabinet, pracownię itd.

Trzeba pamiętać, że standardem są dzisiaj garderoby i spiżarni, a brak piwnic wymusza konieczność umieszczania na parterze pomieszczeń gospodarczych i technicznych (kotłowni). Komunikacja – czyli korytarze, hol, schody – nie powinny zajmować więcej niż 10-15 proc. powierzchni ogólnej bez garażu.

Warto pamiętać, że im większy dom, tym większe koszty – nie tylko budowy, ale też eksploatacji. Na podstawie powierzchni domu, można oszacować jego przybliżony koszt. Przyjmuje się, że 1 m² domu to 1500-3000 zł.

pomieszczenie	małe (m ²)	wygodne (m ²)
kuchnia	7,0-10,0	12,0-16,0
jadalnia	9,0-11,0	12,0-16,0
pokój dzienny	20,0-25,0	30,0-35,0
pokój – sypialnia	12,0-14,0	16,0-20,0
łazienka	3,5-4,5	6,0-8,0
garderoba	1,5-2,0	3,0-4,0
pokój	9,0-11,0	12,0-15,0
WC	1,1-1,5	2,0-3,0
gabinet	8,0-10,0	11,0-15,0
pomieszczenie gospodarcze	3,0-4,0	5,0-8,0
garaż pojedynczy	14,0-18,0	20,0-25,0



Dom z poddaszem użytkowym?

Za domem półtorakondygnacyjnym z użytkowym poddaszem przemawia funkcjonalny podział na strefy: dzienną – na parterze i nocną – na poddaszu. Stosunkowo mały rzut parteru pozwala zmieścić go na niewielkiej działce. Ciekawa jest też bryła z atrakcyjnym dachem.

Minusem są skosy w pomieszczeniach na poddaszu, schody wewnętrzne, bardzo trudna – często niemożliwa – rozbudowa i wysokie koszty dachu (duże, skomplikowane połączenia z oknami dachowymi). Ten typ domu nie wydaje się najlepszy, ale jest najczęściej wybierany przez bu-

dujących, którzy nie mogą postawić budynku parterowego, a za wszelką cenę chcą uniknąć piętrowego. **Uwaga!** Najczęstszym błędem inwestorów jest przerabianie na siłę atrakcyjnego projektu domu parterowego, na niewłaściwy projekt półtorakondygnacyjny.



Projekt typowy czy indywidualny?

Projekt indywidualny pozwala uwzględnić wszystkie nasze potrzeby. Jest też uzasadniony 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.

Niewątpliwą zaletą projektu typowego jest jego cena, zwykle nieprzekraczająca 2000 zł (2-3 razy mniej niż najtańszy projekt indywidualny), a także bogactwo możliwości wyboru, oferowane przez wydawców katalogów. Wśród tych projektów można też znaleźć przeznaczone dla właścicieli „trudnych” działek.

Gdzie znaleźć projekt typowy?

Na portalu wybieramydom.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.



Na które strony świata powinny być skierowane okna poszczególnych pomieszczeń?

Kuchnia – najlepiej, żeby okno było skierowane na północ lub wschód. W kuchni zazwyczaj jest cieplej niż w pozostałej części domu i nie musi być ona dodatkowo ogrzewana przez słońce. Poza tym wskazane jest, żeby widoczne było stąd wejście na posesję i miejsce zabaw dzieci.

Jadalnia – nie powinna mieć okien od strony północnej, pozostałe warianty mają swoje wady i zalety. Okno skierowane na wschód daje przyjemny chłód w porze obiadowej, ale jednocześnie ogranicza ilość światła po południu. Skierowane na południe, w lecie może powodować przegrzanie pomieszczenia. Okno od strony zachodniej czasami daje aż za dużo światła, ale widoczne zachody słońca.

Pokój dzienny – (salon) powinien mieć okna skierowane na południe albo zachód, ponieważ te kierunki zapewniają największą ilość światła dziennego. Będzie jeszcze lepiej, gdy okna będą wychodziły na dwie strony świata. To zapewni nie tylko właściwe oświetlenie pokoju, ale także ładniejsze widoki i lepszą wentylację.

Sypialnia – powinna mieć okno skierowane na wschód. Budząc się wraz ze słońcem człowiek ma więcej energii, optymizmu i zapału. Jednak okno skierowane na południe też ma swoje zalety. W zenicie operacja słońca nie jest aż tak wielka, żeby przegrzać pomieszczenie (z wyjątkiem lata), za to rano i wieczorem jest w nim cień. Najmniej korzystne wydają się okna sypialni skierowane na zachód, bo w letnie wieczory i noce może być w niej za gorąco.

Spizarnia – 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 spizarnia znajdowała się w sąsiedztwie kuchni i, ewentualnie, garażu.

Pomieszczenie gospodarcze – może mieć okno z każdej strony, ale najlepiej, jeśli będzie skierowane na północ lub wschód. Zapewni to dostateczną ilość światła rozproszonego.

Jak funkcjonalnie rozplanować wnętrze domu?

Oceniając projekty warto sprawdzać, czy mają odpowiadający naszym potrzebom podział funkcjonalny.

Część oficjalna. Wejście do budynku (wiatrołap) musi być wygodne – minimalna powierzchnia to taka, która przywitać gościa i umieścić tam szafę, czyli ok. 1,25x1,40 m. Powierzchnia komunikacji (hole wraz ze schodami), nie powinna przekraczać 10-15 proc. powierzchni użytkowej.

Część dzienna. Zwykle projektuje się ją jednoprzestrzennie, tak aby umożliwić rodzinie jak najczęstsze przebywanie w swoim towarzystwie. Przy połączeniu kuchni, jadalni i pokoju dziennego można zmniejszyć ich powierzchnię – te same pomieszczenia oddzielone ścianami, musiałyby być większe. Najczęstszym rozwiązaniem jest pozostawienie części ścian. Wtedy kuchnia jest otwarta na jadalnię, szczególnie jeśli nie jest odpowiednio duża, aby ustawić w niej stół. Najwygodniej jest, jeżeli do kuchni można wejść zarówno z holu (bezpośrednio np. z zakupami) jak i z pokoju dziennego. W części dziennej nie można zapomnieć o umieszczeniu WC lub niewielkiej łazienki.

Część nocna. Jeśli dom ma poddasze lub piętro, zwykle tam znajduje się strefa nocna; w domach parterowych część dzienna i nocna jest oddzielona korytarzem, a często też drzwiami. Część nocna mieści sypialnie, łazienki, garderoby. W zależności od przeznaczenia, tam też może znaleźć się gabinet lub pracownia. Jeśli dom nie ma piwnicy, trzeba uwzględnić pomieszczenia techniczne i składowe: kotłownię, hydrofornię, spizarkę, pralnię czy suszarnię.