

Wybór projektu

Wielkość domu wpływa na koszty jego budowy. Może się zatem okazać, że liczbę pomieszczeń trzeba będzie ograniczyć do niezbędnego minimum, rezygnując np. z gabinetu, pokoju gościnnego, oddzielnej jadalni czy garażu. Natomiast nie powinno się rezygnować z pomieszczeń gospodarczych.



Nieduża działka ze skarpą może zmusić do budowy domu piętrowego (fot. Domek)

Piętrowy czy parterowy – jakie są argumenty za i przeciw?

To, czy dom może być parterowy, piętrowy, z piwnicą lub bez, często zależy od kształtu 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. Może być również tani w realizacji, ale to zależy od

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 z kuchni widoczne było 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, a zachodzące słońce może razić.

Pokój dzienny – (lub 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 – może w ogóle nie mieć okna, ale zawsze musi być doskonale wentylowana. Jeśli już je ma, to 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 świata, ale najlepiej, jeśli będzie skierowane na północ lub wschód. Zapewni to dostateczną ilość światła rozproszonego.

stopnia skomplikowania jego rzutu, zastosowanych technologii, materiałów wykończeniowych oraz sposobu prowadzenia budowy.

Niski budynek i odpowiednie proporcje bryły powodują, że taki dom dobrze wpisuje się w każdy krajobraz, nawet miejski, a taras i ogród stają się przedłużeniem domu. Zależnie od konstrukcji, wysoki strych to dobre miejsce na składowanie różnych rzeczy lub po prostu dom z użytkowym poddaszem – najbardziej obecnie popularny rodzaj domu jednorodzinnego. Z kolei brak stropu i widoczna więźba w wielkim jednoprzestrzennym wnętrzu to czasami spełnienie marzeń inwestorów.

Dom piętrowy może być stosunkowo wygod-

ny i funkcjonalny, jednak inwestorzy niezbyt chętnie taki wybierają. Postawiony na małej działce pasuje chyba tylko do otoczenia miejskiego. Atrakcyjny dom piętrowy musi być zatem duży, a to oznacza, że również kosztowny.

Jednak taki dom, o kształcie zbliżonym do sześciianu, 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.

Jak oszacować optymalną powierzchnię naszego domu?

Dla czteroosobowej rodziny wystarcza zazwyczaj dom o powierzchni 120-150 m² (bez garażu). Jednak dom większy, np. o powierzchni 200 m², na pewno będzie droższy, ale wygodniejszy.

Na podstawie wstępnie określonej całkowitej powierzchni domu można oszacować jego koszt. Będzie to, oczywiście, wynik bardzo przybliżony. Przyjmuje się, że koszt budowy 1 m² domu to 1500-3000 zł. Tak duża rozpiętość wynika głównie z przyjętej technologii (murowana, prefabrykowana, szkieletowa), sposobu realizacji budowy (siłami własnymi, przez firmę) oraz z 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.



Ten dom jest przeznaczony dla czteroosobowej rodziny i razem z garażem ma powierzchnię ok. 160 m² (rys. Pracownia Projektowa Horyzont)

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 (salon)	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	42,0-50,0

Uwaga: miejsca na komunikację, czyli sień, hol, korytarze, schody, w poprawnie zaprojektowanym domu zajmują 10-15% powierzchni ogólnej (bez garażu i pomieszczenia magazynowego, które zwykle mają odrębne wejścia z zewnątrz budynku).

Projekt indywidualny czy typowy?

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 realizację i lepszą pozycję negocjacyjną w przypadku ujawnienia błędów projektowych.

Niewątpliwą zaletą projektu typowego jest jego cena, zwykle nie przekraczająca 2000 zł, a także – bogactwo możliwości wyboru, oferowane przez wydawców katalogów. Wśród tych projektów pojawiają się też przeznaczone dla właścicieli „trudnych” działek.

Czy dom z użytkowym poddaszem jest dobrym rozwiązaniem, czy też może koniecznym kompromisem?

Dom z użytkowym poddaszem, inaczej zwany półtorakondygnacyjnym, ma najczęściej strefę dzienną – na parterze i nocną – na poddaszu.

Dzieci i młodzież, w przeciwieństwie do osób starszych, uwielbiają swoje pokoje ze skośnymi połaciami dachu. Największą zaletą domu z użytkowym poddaszem jest zajmowanie stosunkowo niewielkiej powierzchni i możliwość budowy na małych, a więc dość tanich działkach. Nie bez znaczenia jest także interesująca architektura tych domów – pod warunkiem zachowania odpowiednich proporcji. Jednak konstrukcja wytrzymałego i sztywnego stropu kosztuje, podobnie jak duże połacie skomplikowanego dachu. Rozbudowa zaś 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.



Dom z użytkowym poddaszem zajmie znacznie mniej miejsca na działce niż dom parterowy o tej samej powierzchni (fot. Archon+)