

Czym różni się projekt z katalogu od projektu indywidualnego, jakie są główne wady projektów typowych, a jakie zalety indywidualnych projektów domów?

To pytanie zadała ostatnio autorka bloga pt. ["Pani Dyrektor"](#), którego śledzę i czytam systematycznie. Od razu skojarzyły mi się moje wcześniejsze posty, w których już parę razy pisałem na ten intrygujący wielu ludzi temat i do których serdecznie zapraszam ponownie. Ja postanowiłem trochę zmodyfikować wypowiedź mojej koleżanki po fachu, w niektórych fragmentach wpisu powołując się na jej ustalenia, gdyż nie wszystko widzę w tak kolorowych barwach jak ona i jeszcze raz postanowiłem rzetelnie przedstawić zainteresowanym w przyszłości budową własnego domu, w czym tkwi cały haczyk. Jeśli faktycznie tkwi...

Projekt typowy jest w miarę w porządku gdy Inwestor w ów projekcie niczego nie zmienia i taki powinien być z resztą warunków adaptacji w formie „do działki”, a nie „do inwestora” abstrahując już od samego gustu, który nie jest w żaden sposób miarodajny w przypadku polskiego Kowalskiego. Ja przyjmuję zasadę, iż o gustach nie dyskutuję. I w pracy i poza nią. Przynajmniej nie w Polsce.

Wady projektów typowych to przede wszystkim:

Architektura stereotypowa – ograniczenie projektowania architektury mieszkaniowej do hasła „**dom dla każdego**” z jasnym przesłaniem „**na każdą kieszeń**”. Takie projektowanie sprawia, iż znikają charakterystyczne cechy miejscowej architektury, nie mówiąc już o jakimkolwiek regionalizmie. W tym miejscu niestety trzeba dodać, że to po części wina słabych planów miejscowych, które zamiast kształtować i regulować architekturę, ujednolicają ją i deregulują, spłaszczając jej znaczenie do rodzaju kąta dachu. Kiedyś w naszym życiu codziennym dominowała tzw. „kostka”, w zeszłej dekadzie królował „tadeuszowski dworek”, obecnie dominuje tzw. „back modern” czy jak ja to mówię „dom piękna wizka”.

Plagiatowanie w nieskończoność schematu funkcjonalnego domu przez pracownie sprzedające projekty gotowe w pogoni za pieniądzem doprowadziło do smutnej polskiej rzeczywistości, którą zresztą widać jak na dłoni przejeżdżając przez nowo budowaną dzielnicę mieszkaniową. Monotonia i chaos, nie mówiąc już o osobistym smaku. Jedno wielkie czary mary.

Hurtownia makulatury – kupujemy tak naprawdę katalog rysunkowy czasami mniej lub bardziej wartościowy w zależności w jakiej hurtowni album zakupimy. Jeden będzie lepiej od drugiego upakowany. Często jednak kupujący nie do końca rozumie, co dokładnie kupuje i potem przeciera oczy ze zdumienia przy próbie adaptacji ów katalogu u miejscowego

architekta, gdy słyszy o 2-krotnych kosztach adaptacji projektu (3-krotne koszty się zdrażają jak pisze koleżanka, ale to tzw. zdesperowane przypadki). Niestety przedmiotowe "hurtownie" nie są zbyt wylewne na swoich stronach internetowych, stawiając generalnie bardziej na wysrubowane wizualizacje niż rzetelne informacje. W końcu w detalu nie sprzedajemy w tej hurtowni...

Dom forteca lub **antygrawitacyjny** – czyli krótko mówiąc masowe błędy w konstrukcji. Wielu z nas buduje przebrojone fortece (fakt faktem wojna niedaleko granicy) albo domy antygrawitacyjne, których grawitacja nie dotyczy, a głównym mottem jest myśl "konstrukcja jakoś sama się rozwiąże na budowie". Przebrojenie czyni inwestycję często zbyt drogą, a niedobrojenie grozi nam katastrofą budowlaną. Z czego to wynika? Fundamenty **w każdym zakupionym projekcie katalogowym** są niedostosowane do warunków gruntowych i wodnych panujących na naszej działce, są jakoś tam policzone (w Polsce mamy różne strefy przemarzania gruntu, a poza tym każda działka kryje pod sobą inny grunt). Do tego dochodzi jeszcze notoryczna niechęć inwestorów i ich projektantów do zatrudnienia geotechnika w celu wysondowania czy zachodzi konieczność faktycznego dozbrajania fundamentów.

Adaptacyjna nieskończoność – czyli inwencja twórcza Inwestora nie zna granic. W końcu "hurtownia" pozwala na nieograniczone zmiany więc dlaczego nie zmieniać. Przecież ja też mogę stać się bohaterem własnego domu i przy okazji trendy tzn. pochwalić się znajomym, iż to ja zaprojektowałem swój własny dom, a architekt niezdara tylko mi go przy okazji narysował. I to jeszcze za jakie pieniądze? Kilkoma prostymi zabiegami Kowalski może zepsuć go do reszty. Nie powinno się pozwalać na zmiany w projekcie typowym, a adaptacja powinna być dokonana w kierunku warunków działki, a nie w zakresie architektury przyszłego domu – bo to już nie jest niestety

ADAPTACJA TYLKO ZUPEŁNIE INNY PROJEKT.

Są setki projektów i Kowalski ma z czego wybierać. Są projekty typowe przemyślane. Po co więc je zmieniać na siłę??? A bo to pokój dziecięcy nie w tym miejscu albo łazienka za mała, to mi się 50-calowy telewizor na ścianie nie zmieści.

Gdzie ja do licha rozwieszę pranie!

Iluzja wyboru – większość z rzutów projektów typowych danej firmy jest taka sama – naprawdę, wystarczy trochę postudiować katalogowych domów, aby Kowalski zorientował się, że sprzedaje się mu te **same rozwiązania tylko pod inną flagą, często splagiatowaną**, rozwiązania programu funkcjonalnego są **nie przystosowane do potrzeb konkretnego inwestora, tylko bazują na powtarzalnych do znudzenia schematach nie dając nic nowatorskiego kupującemu**, a kolorowe obrazki elewacji, które dają wrażenie różnorodności, w rzeczywistości często różnią się tylko kolorem lub materiałem, który został specjalnie dla nas zmieniony w Photoshopie.

A co z zaletami zakupu projektu katalogowego?

Ja osobiście zalet nie widzę i nigdy nie widziałem. Koleżanka po fachu, o której wspominałam powyżej, napisała w swoim artykule, że główne zalety projektu typowego to zalety dla projektanta. Tutaj się z nią nie zgodzę. Ja do tych dokumentacji nie mam krzty zaufania. Detali z reguły brak, a jeśli już są to często z serii science-fiction. Konstrukcję w tym budynku przyjmujesz na słowo i wierzysz, że budynek został przezbrojony i możesz w nocy spać spokojnie. Wszystkie domy są prawie pasywne, mają wręcz nieprawdopodobne EP - nawet te z wentylacją grawitacyjną. Jak zaczniesz sprawdzać statykę czy charakterystykę energetyczną to albo nie masz zlecenia albo konstruktor i branżysta z ciebie tak zedrze, że finalnie nic nie zarobisz. Jeszcze gorzej wyjdiesz jeśli wdasz się w polemikę słowną z potencjalnym inwestorem. Uzna, że ze wszystkim go naciągasz bo on w końcu kupił super projekt.

Oczywiście aby tego było mało - masowo w ostatnich latach powstawały biura, które specjalizują się w "sprinterskiej adaptacji", gdzie bez badań geologicznych i z inwestorem, jako architektem adaptuje się takie projekty na szybko. Prawdziwy architekt i konstruktor (ten z uprawnieniami) to tylko osoby od przybijania pieczętek za "kilka stówek" + opłata za pośrednictwo. I w ten sposób karuzela adaptacyjna w naszym pięknym kraju słynącym z wolności kręci się nieustannie. Jeśli inwestor nie chce żadnych zmian w projekcie, architektowi pozostaje głównie procedura administracyjna i pośrednictwo w procesie oraz ewentualna koordynacja późniejszej budowy. To ostatnie, z mojego 10-letniego doświadczenia jednak, jest bardzo rzadkie w naszym kraju. Tańszy i lepszy od architekta jest były górnik, wykonawca, który jest idealnym inspektorem nadzoru na przyszłej budowie.

Projekt indywidualny przede wszystkim nie kosztuje fortuny.

Wygórowane kwoty, które krążą na różnych forach internetowych często z rzeczywistością nie mają nic wspólnego. Nie każdy inwestor potrzebuje zaprezentować swój dom w magazynie architektonicznym i nie każdy potrzebuje zamówić projekt u nie wiadomo jakiej sławy architektonicznej. Za to myślę, że każdy potrzebuje mieć dom dostosowany przede wszystkim do własnych indywidualnych potrzeb - stąd wzięła się nazwa projekt indywidualny. Z reguły sam projekt kosztuje około 30-40% drożej niż **gotowy projekt zakupiony w internecie bez zmian projektowych wraz z adaptacją - ale co ciekawe nie zapłacicie za niego 20 tys. złotych jak to wszędzie wokoło się słyszy**. Na rynku istnieje wiele małych biur architektonicznych, które na pewno zaproponują nam cenę w granicach rozsądku i zaprojektują nam dom wg naszego wymarzonego programu funkcjonalnego. Przestrzegam tutaj przed plagiatowaniem internetowego gotowca pod indywidualne rozwiązania, bo to z projektowaniem indywidualnym nie ma nic wspólnego. Za procedurę uzgodnieniową, mapę do celów projektowych, wszelkie opinie, warunki od



gestorów sieci, badania geologiczne, odrolnienie, decyzję lokalizująca zjazd, projekty przyłączy etc.

płacimy w obu przypadkach tak samo!

A różnicę widać już gołym okiem po pierwszej otrzymanej koncepcji indywidualnej, którą dostaniemy od naszego architekta. Jak to napisał mi w mailu niedawno mój inwestor: “od razu widzę z żoną różnicę pomiędzy szablonowością projektów gotowych, z którymi do tej pory miałem do czynienia”. Oczywiście najpierw 2. tygodnie przekonywałem go aby nie kupował projektu typowego i zaryzykował szansę na **swój własny dom**. Teraz w głębi duszy czuję, że miałem rację. I z takim przesłaniem odsyłam was do waszych miejscowych pracowni, gdzie mam nadzieję podejmiecie indywidualne wyzwanie, czego efektem będzie swój własny wymarzony projekt domu.

wyświetleń: 538