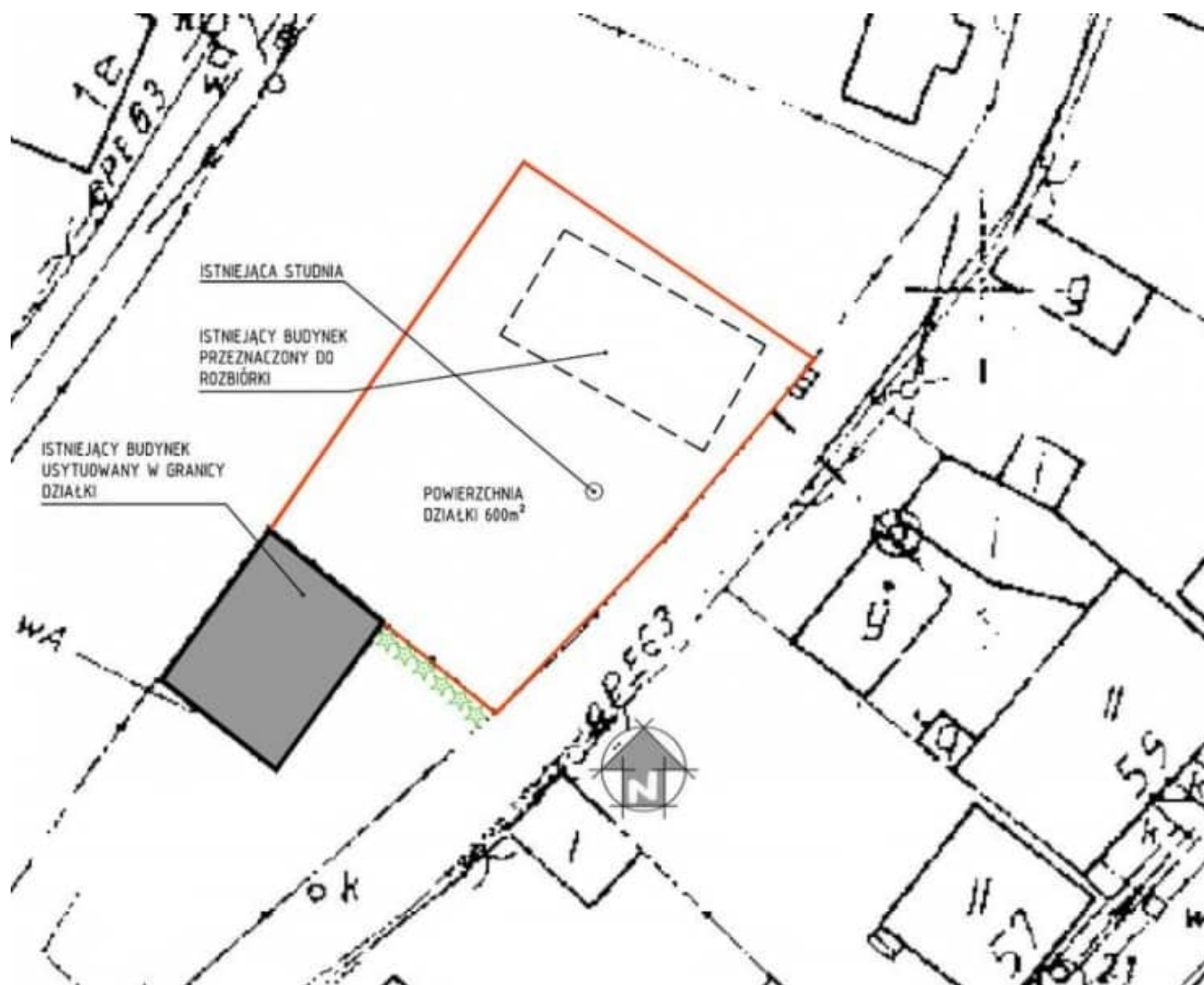


W związku z tym, że coraz częściej zdarzają mi się adaptacje projektów gotowych (typowych), postanowiłem napisać parę wskazówek dla amatorów tego typu pomysłu na własny, wymarzony dom. Ostatnio w moje ręce trafił projekt typowy oraz zadanie związane z jego zagospodarowaniem na działce w niedalekich okolicach Będzina. Trafił... i niestety ręce mi opadły. Projekt kompletnie nieprzystosowany do realiów posiadanej przez inwestora działki, nie wspominając już o stronach świata. Mówiąc krótko - niedorzecznością byłoby go zaadoptować. Inwestor kupując projekt typowy drogą elektroniczną nie zapoznał się z wytycznymi dotyczącymi parametrów działki oraz treścią uchwały miejskiego przestrzennego planu zagospodarowania i reasumując kupił przysłowiowego kota w worku. Pokrótkce wytłumaczę dlaczego. Poniżej prezentuję istniejące zagospodarowanie opisywanej powyżej działki:

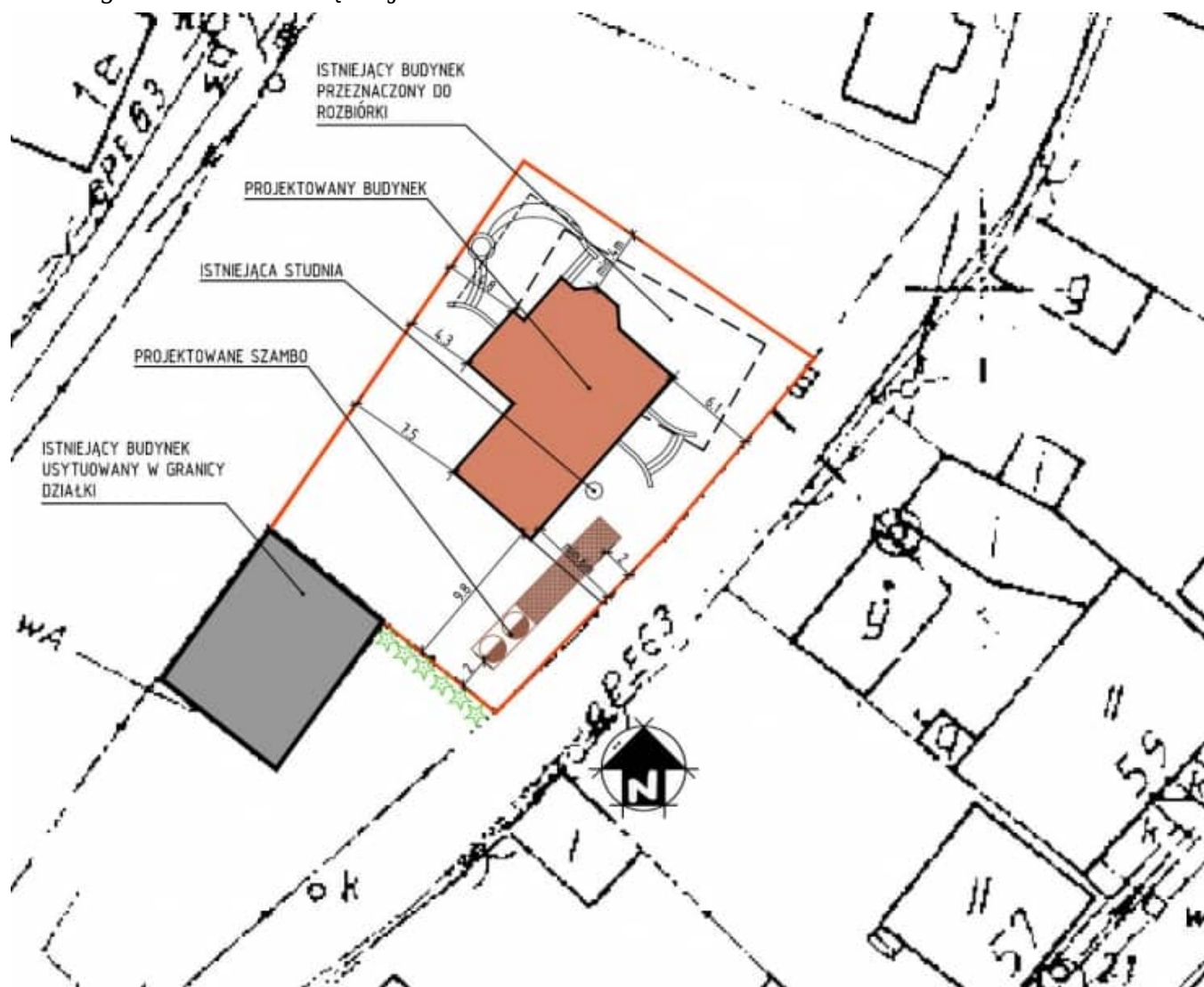


Jak widać działka dosyć, że mała to obłożona kilkoma lokalizacyjnymi niedogodnościami, znajdującymi się w obszarze oddziaływania projektowanego obiektu w postaci:

- usytuowanego w granicy działki, wysokiego prawie na 10m. budynku jednorodzinnego

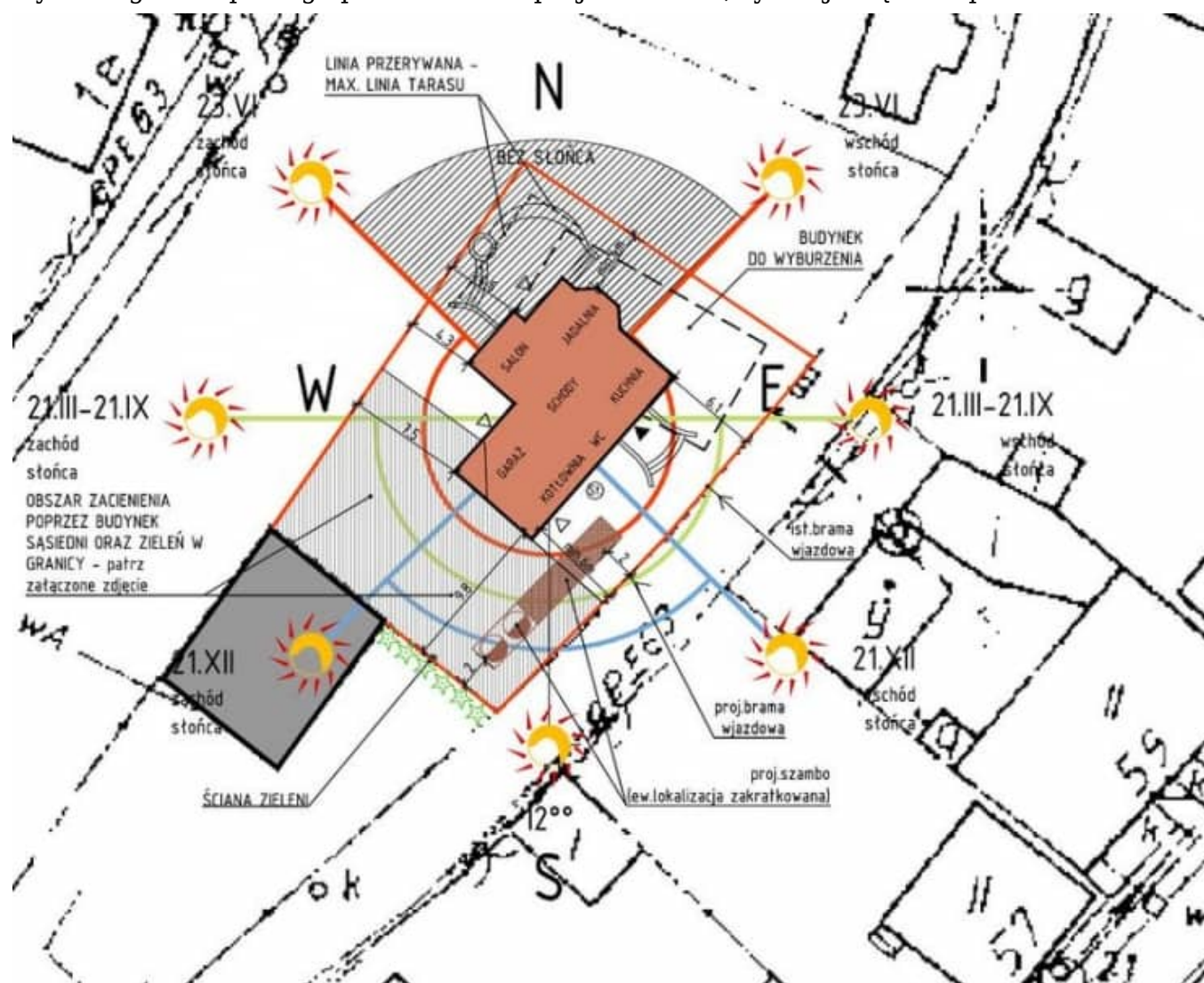
- sąsiada (sytuacja często spotykana, szczególnie przy zakupie działek-plomb pozostałych w mocno zurbanizowanych dzielnicach miast czy gmin)
- istniejącego budynku do rozbiórki, znajdującego się w strefie obserwacji archeologicznej - zgodnie z zapisem planu zagospodarowania przestrzennego, sytuacja wymagająca konsultacji z Powiatowym Konserwatorem Zabytków
 - istniejącej, nieczynnej studni wody
 - małą powierzchnią działki - zaledwie 600m² (powstałych z zlepienia dwóch małych działek)

Po chwili przemyśleń oraz osobistej wizycie w terenie, doszedłem do wniosku, że tak wyglądałoby prawdopodobne (najbardziej optymalne wg mnie) usytuowanie budynku na działce - biorąc pod uwagę kierunki świata i wymienione przeze mnie powyżej czynniki zewnętrzne, do których na koniec trzeba by dodać jeszcze konieczność odsunięcia budynku na odległość 6m od krawędzi jedni.



Jednak po dogłębnej analizie nasłonecznienia i zacielenia działki wobec schematu

użytkowego zakupionego przez inwestora projektu domu, sytuacja się skomplikowała.



Jak sami widzicie okazało się , że schemat funkcjonalny przyziemia jest nie do pogodzenia z warunkami zewnętrznym panującymi na działce w wyniku:

- błędnej lokalizacji pomieszczeń strefy dziennej względem stron świata - przy takim usytuowaniu część dzienna (salon i jadalnia) będzie praktycznie pozbawiona światła słonecznego, a co za tym idzie w sezonie jesienno-zimowym będzie pozbawiona naturalnego dogrzewania i zamiast akumulować ciepło, będzie je oddawać
- dodatkowo budynek sąsiada zlokalizowany w granicy działki wraz ze ścianą wysokiej zieleni będzie zacieniał po godz. 12. większą część działki przeznaczoną pod ogród, która zlokalizowana jest w części południowej
- obecny kształt tarasu ziemnego jest nie do pogodzenia z przepisową odległością 1.5m, która powinna zostać zachowana od granicy działki i musi zostać przeprojektowany

Wniosek - adaptować czy przekonywać inwestora, że zakupiony projekt jego wymarzonego domu nie nadaje się na jego działkę i jedynym rozsądnym wyjściem jest tak naprawdę



projekt indywidualny, który musi przede wszystkim pogodzić te wszystkie uwarunkowania wymienione powyżej. Pytanie bez odpowiedzi. Już widzę minę klienta, który dopiero co wydał 1500zł na zakup projektu odzwierciedlającego jego potrzeby mieszkaniowe, a ja próbuję mu wmówić, że kupił album z rysunkami, które co najwyżej można sobie pokolorować.... Niestety tak wygląda życie. Nieustanna pogoń za każdą zaoszczędzoną złotówką powoduje, że zamiast oszczędzać, tak naprawdę wydajemy więcej. Sytuację tą analogicznie można porównać do okazyjnych cen na zakup atrakcyjnego sprzętu rtv w internecie za minimalną cenę, który po chwili okazuje się próbą oszustwa. Jak już kiedyś pisałem projekty gotowe zalały nam rynek, prawdopodobnie bezpowrotnie i trzeba się z tą sytuacją pogodzić. Ja przynajmniej już się pogodziłem. Rozumiem, że sytuacja finansowa naszego społeczeństwa jest taka, a nie inna, ale skoro już decydujemy się na zakup projektu typowego, nie bawmy się w architektów, tylko poradzmy się kogoś, kto zajmuje się tym na co dzień, kto przedstawi nam plusy i minusy projektu domu, nad kupnem którego się zastanawiamy. Bo w większości te projekty są skrojone nie na naszą miarę, rozdmuchane powierzchniowo i kubaturowo, nafaszerowane rozwiązaniami i materiałami zaprzyjaźnionych firm i wymagają poprawek. Poprawek, które niestety kosztują, bo dobry krawiec musi skroić garnitur na miarę potrzeb każdego klienta, tak aby ten polecił go dalej.

Podsumując - zanim zdecydujemy się na zakup projektu typowego, skonsultujmy to z osobą, która będzie dokonywać owej adaptacji, a na pewno zaoszczędzi to nam czasu i niepotrzebnych nerwów, które będą jakże cenne w późniejszej fazie budowy wymarzonego domu.

wyświetleń: 814

Share this:

[WhatsApp](#)

[Print](#)