



Trafnie wybrany projekt domu to przede wszystkim projekt dostosowany do stylu życia rodziny i zasobności jej portfela, ale również wykorzystujący walory działki i spełniający wymagania warunków zabudowy.

Wybór projektu, który spełni oczekiwania przyszłych domowników, warto zacząć od sprecyzowania własnych wymagań. Czteroposobowa rodzina domatorów może potrzebować więcej przestrzeni niż sześcioposobowa rodzina ekstrawertyków wracających do domu późnym wieczorem. Zróżnicowana oferta projektów gotowych MTM STYL pozwala rodzinie precyzyjnie dopasować przestrzeń życiową do własnych potrzeb. Decyzja o dodatkowej łazience lub sypialni dla gości, kominku w salonie i antresoli nad nim, garażu na jedno lub dwa stanowiska już na etapie wyboru projektu, powinna być odpowiedzią na indywidualne preferencje przyszłych mieszkańców.

Warto zastanowić się ile osób ma w domu docelowo mieszkać. Czy w planach jest powiększenie rodziny, czy przeciwnie, za 2-3 lata, kiedy budowa się zakończy, dzieci będą już dorosłe i wyprowadzą się zanim zdążą się na dobre zadomowić? Przemysłana decyzja pozwoli uniknąć sytuacji, w której nowo wybudowany dom okazuje się za duży i zbyt kosztowny w utrzymaniu albo za mały i wymagający rozbudowy, jeszcze zanim się do niego wprowadzimy.

Jeśli ktoś z domowników pracuje w domu, warto wybrać projekt, który od razu uwzględni taką potrzebę. Na etapie wyboru projektu najłatwiej zdecydować czy wystarczy dodatkowy pokój, czy potrzebny będzie wydzielony gabinet z odrębnym wejściem, dzięki któremu praca nie będzie ingerować w prywatną przestrzeń rodziny.

Oszacowanie proporcji powierzchni zabudowy domu do powierzchni działki ułatwi decyzję czy wybrać dom parterowy, czy z użytkowym poddaszem. Dom parterowy jest rozwiązaniem wygodnym – brak schodów ułatwia komunikację osobom starszym, ale jednocześnie zajmuje więcej miejsca na działce, ograniczając przestrzeń ogrodu. Dom z poddaszem użytkowym przy takiej samej powierzchni użytkowej zajmie na działce znacznie mniej miejsca, a użytkownicy zyskają wyraźny podział domu na strefy – dzienną na parterze i nocną na poddaszu. Podawana w katalogu powierzchnia zabudowy pozwala również ocenić, ile miejsca pozostanie na działce po wybudowaniu domu, czyli jak duży będzie ogród. Nawet jeżeli decyzja o warunkach zabudowy tego nie precyzuje, warto wybrać korzystną proporcję powierzchni zabudowanej do powierzchni ogrodu. Powierzchnia zabudowy domu nie powinna przekroczyć 30-40% powierzchni działki. Jeśli zajmuje więcej, warto przejrzeć projekty domów piętrowych.

Trafnie wybrany projekt dostosuje dom do zasobności portfela inwestorów. Wybierając projekt domu inwestor ma realny wpływ na koszty inwestycji. Nie pozwól mu o tym zapomnieć kredytodawcy i wykonawcy. Dlatego warto zamówić kosztorys. Cena pełnego kosztorysu inwestorskiego, jaki oferujemy naszym klientom, to znikomy procent kosztów budowy domu, a pozwoli przewidzieć ewentualne niespodzianki i racjonalnie zorganizować wydatki.

Warto również zauważyć, że już na etapie projektu inwestor decyduje o kosztach późniejszej eksploatacji domu. Wybór materiałów budowlanych, w szczególności rodzaju ocieplenia, sposobu ogrzewania, dodatkowych instalacji daje możliwość dopasowania domu nie tylko do zasobów finansowych w trakcie budowy i zaraz po niej, ale też do zmniejszonego poziomu dochodów rodziny na emeryturze. Trafnie wybrany projekt domu to również sposób na zapewnienie bezpieczeństwa finansowego.

Kryteria wyboru projektu narzuci zakupiona działka. Warunki zabudowy, wymiary działki oraz jej położenie względem stron świata precyzyjnie określą pulę projektów, z których będzie można wybierać.

Ważne, aby przed zakupem projektu sprawdzić określone dla działki warunki zabudowy. Powinniśmy zacząć od wniosku o wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeśli dla wybranego terenu nie ma uchwalonego planu, gmina może określić warunki zabudowy w drodze decyzji. O warunki zabudowy warto wnioskować jeszcze przed zakupem działki, ponieważ ich wymogi określą ściśle ramy, w które powinien wpisać się wybrany przez nas projekt. Ilość kondygnacji, powierzchnia zabudowy, szerokość elewacji, kąt nachylenia dachu, wysokość kalenicy i inne narzucone parametry mogą uniemożliwić uzyskanie pozwolenia na budowę wymarzonego projektu na zakupionej działce.

Wybierając działkę warto wiedzieć, że wąska działka zawęży pulę projektów, z których będzie można wybierać. Prawo precyzuje minimalne odległości budynku od granic działki. Ściana z otworami okiennymi lub drzwiowymi powinna być oddalona o 4 m od granicy działki, ściana bez otworów o 3 m. Jedynie działki o szerokości mniejszej niż 16 m prawo traktuje ulgowo – w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza zmniejszenie odległości i sytuowanie budynku ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m.

Wybierając projekt nie można pominąć kwestii położenia działki względem stron świata. Właściwe ulokowanie budynku na działce wpływa na ilość światła w pomieszczeniach oraz ciepła pozyskiwanego przez przeszklenia. Optymalnie położona działka ma wjazd od północy, a projekt – pokój dzienny od strony południowo-zachodniej. Oczywiście nie każda działka jest optymalna, ale każdy projekt z katalogu można zamówić w lustrzanym odbiciu. Jeśli wybrana działka ma przewidziany wjazd od południa, warto poświęcić uwagę tylko tym projektom, których rozkład pomieszczeń jest dostosowany do takiego następczenia. W naszej ofercie znajdują Państwo kilkadziesiąt projektów, w których część dzienna domu rozplanowana jest od strony ulicy.

NEPTUN 5
Pow. użytkowa domu 131,2 m²

Pełna prezentacja projektu na str. 55 oraz na www.domywstylu.pl

artykuły archiwalne znajdują się na stronie www.domywstylu.pl



arch. Urszula Gotubowska-Witek, MTM STYL