



Decyzja o budowie garażu wymaga nie tylko precyzyjnego określenia potrzeb i możliwości inwestora, ale także jest uzależniona od orientacji działki oraz architektury domu. Garaż może być wbudowany w bryłę lub wolno stojący.



BRZOZA 2

## GARAŻ W BRYLE DOMU

Na małe działki, gdzie liczy się każdy metr powierzchni, idealnym rozwiązaniem jest wbudowanie garażu w bryłę budynku. Jest to rozwiązanie bardzo praktyczne i wygodne, a od strony wykorzystania powierzchni działki bardzo ekonomiczne. Podczas projektowania garażu warto pomyśleć o zagospodarowaniu powierzchni tuż nad nim. Można tam przewidzieć np.: pomieszczenie rekreacyjne, pokój bądź taras. Lokalizacja garażu w bryle budynku gwarantuje tzw. „przeście suchą nogą”, tzn.: przejście z garażu odbywa się bez wychodzenia z domu i prowadzi np.: przez wiatrołap lub składzik. Takie pomieszczenie – śluza, pozwala na ograniczenie przenoszenia zabrudzeń do części mieszkalnej, napływu spalin i oparów paliwa czy chłodnego powietrza. Ze „śluzą” czy bez garaż musi być wyposażony w sprawną i bez zarzutu działającą wentylację. Także drzwi oddzielające część mieszkalną powinny mieć dobrą izolację termiczną i akustyczną oraz zapewnić odpowiednią ochronę przed przenikaniem spalin do wnętrza.

Garaż ulokowany na parterze ogranicza powierzchnie ścian zewnętrznych, uszczupla część mieszkalną, ale jednocześnie umożliwia w razie potrzeby łatwe przerobienie go na pokój lub pracownię.

Garaż odgrywa także znaczącą rolę w samej architekturze budynku. Najważniejsze, aby garaż i dom tworzyły harmonijną całość. Przy usytuowaniu garażu w bryle budynku oszczędza się na kosztach jego budowy i utrzymania. Mniej wydamy na ogrzewanie, ponieważ mniejsza jest tu ilość przegród zewnętrznych, oszczędzamy także na materiale, między innymi dzięki wspólnej ścianie między garażem a budynkiem. Minusem może być tu hałas dobiegający z garażu i przenikanie spalin do wnętrza.

## GARAŻ WOLNO STOJĄCY

Garaż wolno stojący zajmuje więcej miejsca niż garaż połączony z domem, więc jest to rozwiązanie na duże działki – głębokie lub szerokie. Zaletą garażu wolno stojącego jest możliwość wybudowania go w dowolnym momencie niezależnie od przebiegu budowy domu, np. po zebraniu odpowiednich funduszy.

W garażu wolno stojącym mamy możliwość powiększenia go o dodatkowe pomieszczenia np.: składzik na narzędzia. Warto wyposażyć go w oddzielne drzwi „dla ludzi” tak, aby nie trzeba było otwierać bramy wjazdowej za każdym razem, gdy chcemy dostać się do środka. Garaż wolno stojący eliminuje także problem przenikania spalin i hałasu do pomieszczeń mieszkalnych.

Niewątpliwym minusem takiego rozwiązania jest pokonywanie odległości z garażu do domu, co jest szczególnie nieprzyjemne w deszczowe lub mroźne dni. Dobrym rozwiązaniem poprawiającym komunikację jest budowa zadaszzonego łącznika lub pasażu. Czasami taki układ umożliwia stworzenie wiaty na drugi samochód.

Decydując się na budowę garażu wolno stojącego należy pamiętać, że podobnie jak budynek mieszkalny wymaga on także pozwolenia na budowę.



ATENA



GARAŻ G8



## CZYM SIĘ RÓŻNI DOM JEDNORODZINNY OD REKREACYJNEGO?



Prawo budowlane określa budynek mieszkalny jednorodzinny jako budynek wolno stojący, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o pow. całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Niestety, Prawo budowlane nie precyzuje jasno pojęcia domu rekreacyjnego (letniskowego). Możemy założyć, że dom rekreacyjny nie zaspokaja podstawowych potrzeb mieszkaniowych i jest wykorzystywany sezonowo.

W praktyce, jeśli weźmiemy pod uwagę standard domu, jego wielkość, wyposażenie w instalacje, technologię budowy czy wygląd, to możemy dojść do wniosku, że domy jednorodzinne i rekreacyjne niekiedy wcale się od siebie nie różnią.

Problem powstaje wówczas, gdy chcemy otrzymać pozwolenie na budowę któregoś z nich. Należy pamiętać, że charakter budynku musi być zgodny z zapisami zawartymi w Decyzji o warunkach zabudowy lub w Planie zagospodarowania przestrzennego, którym objęta jest działka budowlana. Jeśli z dokumentów tych wynika, że na działce przeznaczonej pod zabudowę możemy zrealizować inwestycję, polegającą na budowie domu jednorodzinnego, to powstający obiekt musi mieć taki właśnie charakter. To samo dotyczy domu rekreacyjnego.

### Czym się różnią domy rekreacyjne od domów całorocznych, jednorodzinnych?

Budynki rekreacyjne nie muszą mieć instalacji grzewczej, wiatrolapu, nie określa się dla nich maksymalnych wartości przenikania ciepła przez przegrody ( $U_{max}$ ). Nie określa się też szerokości biegu, spocznika oraz maksymalnej wysokości stopni znajdujących się w nich schodów. Minimalna wysokość w świetle pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku letniskowym wynosi 220 cm, w jednorodzinny 250 cm.

Często podstawą do przyporządkowania właściwej stawki podatkowej za użytkowany obiekt także jest dokumentacja budowlana, obejmująca w szczególności wymienioną wyżej Decyzję o warunkach zabudowy (wydawaną, gdy brak jest Planu zagospodarowania przestrzennego) oraz Decyzję pozwolenia na budowę czy w końcu Decyzję o dopuszczeniu do użytkowania. Tu także o charakterze budynku decydują zapisy w nich zawarte, a nie sposób, w jaki faktycznie mamy zamiar dom użytkować.