

↓ Dom to także ogród i najbliższe otoczenie budynku. Projekt: AWA



Andrzej Kąkol



Przed
wyborem
projektu

Działka i dom

Tekst architekt Bartłomiej Kąkol

Dom najważniejszymi oknami powinien być skierowany na najbardziej atrakcyjną, czyli nasłonecznioną i otwartą stronę świata. Najważniejsze okna to te od salonu, który nie przypadkiem nazywa się też pokojem dziennym – w nim przebywamy w ciągu dnia, więc tu szczególnie

Myślenie o domu zaczyna się od miejsca. Działka wpływa na projekt, narzucając ograniczenia i oferując możliwości.

ważne są widoki i światło słoneczne. Z kolei wejście i wjazd do budynku z natury rzeczy powinny być blisko drogi.

Dom i strony świata

Gdy droga znajduje się po stronie północno-wschodniej względem domu,

strefa wejścia od frontu jest mniej nasłoneczniona, a po przeciwnej stronie możemy mieć salon z dużymi oknami skierowanymi na południowy zachód. Jeśli zaś droga znajduje się po stronie południowo-zachodniej, wjazd i ogród walczą o miejsce przed domem.

Usytuowanie domów i układy wnętrza w tych dwóch sytuacjach są całkowicie różne.

Najwygodniejsza, niepowodująca kłopotów i rozterek jest oczywiście sytuacja pierwsza. Dom buduje się blisko drogi (wystarczy przed nim taki pas ziemi, żeby postawić samochód przed garażem, albo nawet mniej, jeżeli szkoda na to miejsca), a za nim urządzi się ogród osłonięty przed spojrzzeniami przechodniów. Większość projektów typowych pasuje do takiej sytuacji.

Układ drugi (nazwijmy go „odwrócony”) wymaga dużo więcej zachodu i sprawia kłopoty. Dom odsuwa się wtedy od drogi, aby zrobić miejsce na ogród. Dojście i podjazd się wydłużają, a wejście, garaż i główne okna muszą się znaleźć na tej samej elewacji. Czasem trzeba się pogodzić z niemożliwymi do usunięcia niedogodnościami, takimi jak niedoświetlone pokoje od północy, zacieniony taras czy kuchnia rozgrzana promieniami zachodniego słońca.

Istnieją jeszcze sytuacje pośrednie. Na przykład gdy droga znajduje się wzdłuż długiego boku wąskiej działki. Usytuowanie wejścia i wjazdu narzuca nam droga, a część ogrodowa znajduje się obok domu. Jeśli mamy wybór, a kłopoty nie są naszą specjalnością, to wybieramy działkę z drogą od północy lub wschodu. Działka z drogą od południa wymaga indywidualnego podejścia i wymusza mniej typowe rozwiązania. Z racji większych wymagań, jakie stawia przed projektantami i inwestorami, w praktyce często okazuje się gorsza. Niedostosowanie projektu do układu działki może negatywnie wpływać na komfort życia mieszkańców.

Wielkość działki a ogród

Dom, w odróżnieniu od mieszkania, nie kończy się w linii ścian zewnętrznych. Nie powinien więc wypełniać całej działki. Otoczenie jest częścią domu, jego rozszerzeniem, oddechem. Dlatego trzeba zadbać, aby powierzchnia zabudowana była w sensownej proporcji do pozostałej, która może stać się ogrodem. **Unikajmy budowania zbyt dużego domu na małej działce. To nie tylko jest niekomfortowe, ale także z reguły źle wygląda.** Mała działka niezależnie od usytuowania nie nadaje się na dom



↑ Okna salonu powinny być skierowane na słoneczną i otwartą część działki.
Projekt: Andrzej Popiel

↓ Strefa wejściowa domu z garażem, podjazdem i ze śmietnikiem nie musi być nasłoneczniona



parterowy. Zajmuje on dużo miejsca. Dla wygody mieszkania na jednym poziomie nie ma sensu rezygnować z zewnętrznej przestrzeni. Im większa działka, tym mniej ograniczeń. Większa działka otwiera

możliwość swobodniejszego kształtowania bryły budynku, pozwala na jej rozczłonkowanie, wzbogacanie o obszerne tarasy i podcienia. Optymalna wielkość działki powinna pozwalać na pozostawienie przed



fol. Andrzej Szanowski

↑ Na działce z drogą od północy lub wschodu korzystnie jest sytuować dom blisko ulicy, aby słoneczna, rekreacyjna część działki za domem była jak największa.
Projekt: Włodzimierz Kwieciński, Ludwik Szperl

↓ Na działce z drogą od południa lub zachodu trzeba urządzić ogród od frontu.
Projekt: Jarosław Grzegory



fol. Anna Szanowska

domem (garażem) pasa szerokości około 6 m, aby można było odstawić samochód lub wprowadzić auto gości. Od strony najmniej atrakcyjnej można zostawić przepisowe 4 m (przy założeniu, że nie ma tam istotnych okien),

z drugiej strony najlepiej trochę więcej (na przykład też 6 m). Dobrze było, aby na ogród za domem została przynajmniej 1/3 długości działki. Taki podział oznacza zazwyczaj, że powierzchnia zajmowana przez sam

dom (bez podcieni, tarasów, utwardzeń) stanowi około 20% działki. To dosyć niska intensywność zabudowy, przyjemna dla mieszkańców, ale nie zawsze możliwa na gęsto zabudowanych, podzielonych na małe działki terenach miejskich czy podmiejskich. Dlatego podane wymiary są czysto teoretyczne. **Chodzi o to, aby dom zajmował najmniej atrakcyjną część działki (z reguły północno-wschodnią), a najbardziej nasłoneczniona pozostawała wolna.** W przypadku małej działki i małego domu można przysunąć dom ścianą bezokienną na 3 m od granicy lub ustawić go jak najbliżej ulicy. Dzięki temu mamy szansę wygospodarować większy kawałek terenu rekreacyjnego za domem.

Dom w układzie odwróconym, z drogą od południa, potrzebuje większej działki. Trudno powiedzieć, o ile procent większej, bo to zależy od sytuacji i od naszej skłonności do kompromisów.

W tej sytuacji przed domem powinno być tyle miejsca, aby można było uzyskać sensowny kawałek nasłonecznionego ogrodu. Za domem powinno pozostać trochę przestrzeni na zieleń, a nawet na drugi, mniej nasłoneczniony ogródek (bardzo przyjemny latem). Zazwyczaj najlepszym, choć nie najoszczędniejszym rozwiązaniem jest zlokalizowanie garażu za domem. Ma to taką zaletę, że pozbywamy się z ogrodu utwardzonej powierzchni związanej z manewrowaniem przy garażu (no i samego garażu z atrakcyjnej strony domu). Wadą jest oczywiście spora powierzchnia i długość dojazdu do garażu. Projekt domu powinien być także dostosowany do kształtu działki. Nie postawimy szerokiego, rozłożystego dworu na wąskim pasku terenu.

Dostosowanie bryły budynku do kształtu działki pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu i wygospodarowanie miejsca na ogród.

Natomiast na układ wewnętrzny domu mają przede wszystkim wpływ strony świata, a nietypowy kształt działki może być jedynie dodatkową komplikacją. Kłopoty sprawiają zwłaszcza działki narożne. Pod względem usytuowania domu i rozplanowania wnętrza wymagania się nie zmieniają. Różnica jest taka, że zamiast drogi z jednej strony mamy ją z dwóch.

A droga stanowi zawsze dodatkową uciążliwość – ruch samochodów i związany z tym hałas i kurz, ruch pieszych, przed których wzrokiem trudniej się ukryć. Na działce naróżnie trudno urządzić zaciszny ogród. Większości osób to nie odpowiada, jednak na pewno są i tacy, którym to nie przeszkadza.

Otoczenie

Dom powinien być dopasowany do otoczenia. Zazwyczaj w podstawowym zakresie dbają o to zapisy w warunkach lub planie miejscowym – przede wszystkim w kwestii usytuowania budynku (linii zabudowy), jego wielkości (powierzchni, ilości kondygnacji, wysokości, ukształtowania dachu). Zapisy te nie narzucają rozwiązań estetycznych, jednak **inwestorzy powinni we własnym interesie respektować sąsiedztwo i charakter okolicznej zabudowy**. Należy powstrzymać się

przed pokryciem dachu niebieską blachą, jeśli wokół dominuje klasyczna czerwień dachówek.

Oczywiście nie jest tak, że jeżeli obok stoją domy klocki, to i my jesteśmy skazani na taki rodzaj architektury. Czasem trzeba wprowadzić nową jakość w brzydkie otoczenie. Jednak potrzeba oryginalności za wszelką cenę skutkuje najczęściej dziwactwem, które razi, a nie wyróżnia.

W przestrzeni miejskiej nowoczesna forma łatwiej znajdzie swoje miejsce, ale już w wypełnionych standardową zabudową przedmieściach nie będzie jej łatwo. W renomowanych miejscowościach o luźnej zabudowie łatwiej pozwolić sobie na odejście od schematu (oczywiście gdy działa się z wyczuciem i smakiem). Bezkonfliktowe wstawienie tryskającego indywidualizmem i odmiennością domu w szachownicę kilku-setmetrowych działek świeżo wydzielonych z pola nie jest możliwe.

Dom na wsi powinien nawiązywać do cech architektury regionalnej. Nie zawsze łatwo je znaleźć, ale zawsze warto szukać. Dom dostosowany do miejscowej tradycji reprezentuje zupełnie inną jakość niż pochodząca zewsząd i znikąd architektura bez korzeni. Jego wartość będzie rosła.

To, co się dzieje w najbliższym otoczeniu budynku, czasami znacząco wpływa na projekt domu. Niekiedy lepiej zagospodarować działkę trochę wbrew teoretycznym zasadom (na przykład co do nasłonecznienia salonu), aby nie mieć ogródka od strony zabałaganionej działki-śmietniska sąsiada. Także układ zieleni (szczególnie na działkach leśnych) może spowodować, że najbardziej nasłoneczniona jest na przykład strona wschodnia, a nie południowa czy zachodnia. Atrakcyjny widok czy nieprzyjemne sąsiedztwo to okoliczności, wobec których sprawa stron świata często schodzi na drugi plan.

→ Ograniczenia zabudowy działki

Zanim wybierzemy projekt domu, musimy sprawdzić, czy działkę da się sensownie zabudować. Co może mieć znaczenie dla wielkości i usytuowania domu?

1. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna, czyli grunt rodzimy – zazwyczaj gminy

wymagają, żeby zajmował 20-40% arealu działki, ale na terenach objętych ochroną krajobrazową lub niezurbanizowanych może narzucić wyższe wartości.

2. Wskaźnik intensywności zabudowy, czyli stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni działki.

3. Linia zabudowy – może być określona jako nieprzekraczalna (wyznacza najmniejszą odległość ściany budynku od drogi) albo obowiązkowa (ściana frontowa musi być zlokalizowana dokładnie z jej przebiegiem).

4. Usytuowanie budynku w stosunku do granic z sąsiednimi działkami

– ściana z oknem lub drzwiami musi być oddalona przynajmniej 4 m od granicy, a ściana bez żadnych otworów tylko w niektórych sytuacjach może być bliżej granicy niż 3 m.

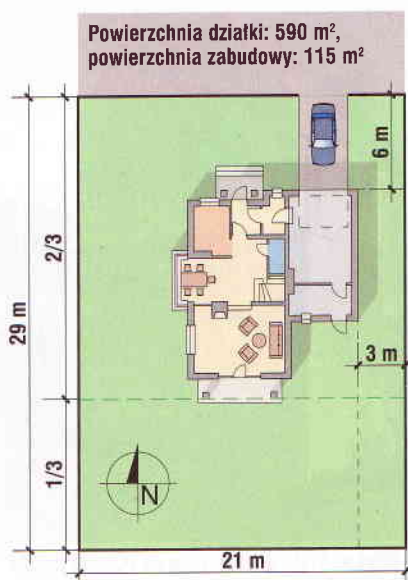
5. Minimalne odległości między budynkami położonymi na sąsiednich działkach ze względu na przepisy przeciwpożarowe wynoszą od 6 do 16 m w zależności od tego, z czego te obiekty są zbudowane i czy są do siebie zwrócone ścianami z otworami, czy bez otworów (zbliżenie jest jednak możliwe, jeśli wykona się ścianę oddzielenia przeciwpożarowego).

6. Minimalne odległości budynku od innych obiektów w okolicy, takich jak las, zbiornik wodny albo strefa ochronna na przykład wokół ujęcia wody, od zakładu przemysłowego, cementarza, linii wysokiego napięcia czy instalacji podziemnych.

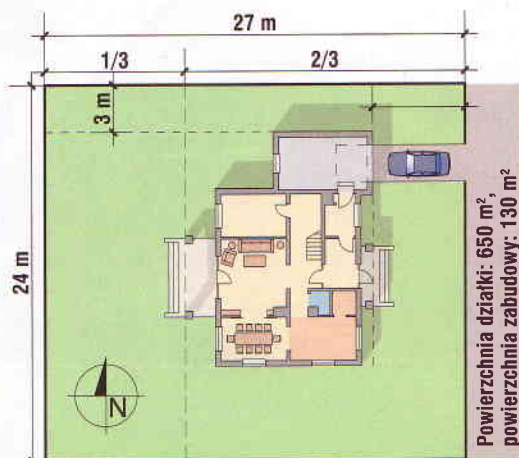
7. Minimalne odległości między niezbędnymi elementami zagospodarowania działki, na przykład takimi jak przyłącza, studnia, szambo, śmietnik, zbiornik na gaz płynny. (**asz**)



Dom a położenie działki względem stron świata



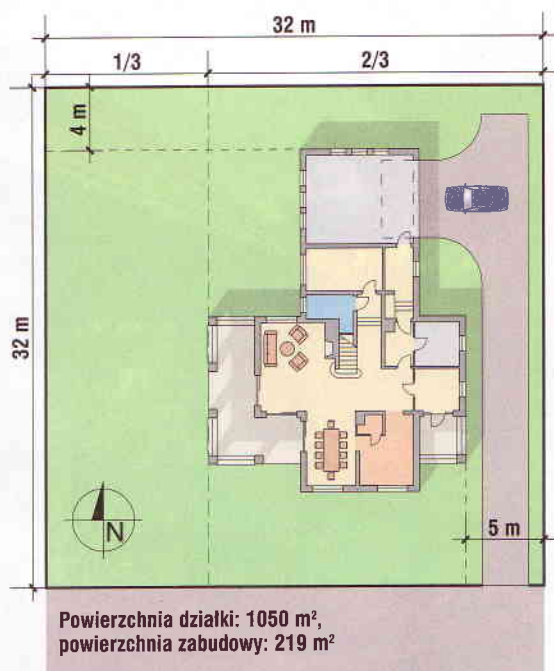
- To najkorzystniejsze położenie działki względem stron świata. Pasuje do niej dom o typowym układzie funkcjonalnym, czyli z kuchnią i częścią gospodarczą od frontu, salonem i jadalnią w głębi. Najbardziej nasłoneczniona część działki staje się oddalonym od drogi ogrodem.
- Wielkość domu jest dostosowana do wielkości działki. Powierzchnia zabudowy zajmuje około 20% terenu. Plan jest dopasowany do działki w kształcie wydłużonego prostokąta.



- Korzystne położenie pozwala przeznaczyć na rekreację zachodnią część działki. Ogród i taras będą odpowiednio nasłonecznione. Warto przysunąć garaż jak najbliżej północnej granicy działki i uzyskać szerszy pas wolnego terenu od południa.
- Powierzchnia zabudowy nie przekracza 20% powierzchni terenu. Bryła jest dostosowana do kształtu działki – dom ma szeroki front tak jak ona.

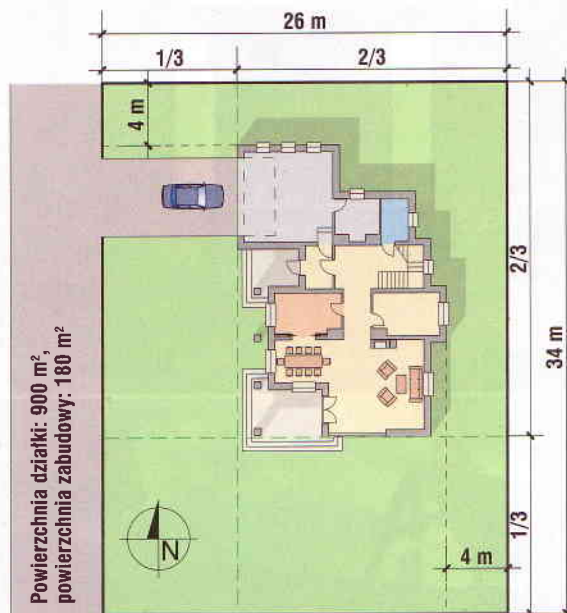
1 Droga od północy

2 Droga od wschodu



- Sytuacja „odwrócona” – odpowiedzią na nią jest dom z ogrodem od frontu i garażem za domem. Ogród jest słoneczny, ale graniczy z drogą. Wycofany garaż nie przeszkadza od frontu, ale dojazd do niego jest długi.
- Im większa działka z drogą od południa, tym mniej sprawia trudności. Tutaj usytuowanie i układ domu pozwalają na urządzenie drugiego ogrodu za domem. Taras od zachodu powinien być zadaszony.

3 Droga od południa



- Wariant sytuacji „odwróconej”. Dobrze jest odsunąć dom od drogi i sytuować go w północno-wschodniej części działki. Kiedy strefa dzienna domu znajduje się z boku, salon może być skierowany na południowy zachód.
- Przy zachowaniu 20-procentowej powierzchni zabudowy działki jest miejsce na ogród, jego wykorzystanie może jednak ograniczać bliskość drogi i podjazdu. Aby uniknąć niedogodności, stosuje się nietypowe rozwiązania. Tutaj zadaszony taras zostało przedłużone na frontową elewację, dzięki czemu skierowana na zachód kuchnia ma ochronę przed słońcem.

4 Droga od zachodu



fol. Andrzej Szardomiński

↑ Dom na narożnej działce: bryła na planie w kształcie litery L ostaną taras i część ogrodu. Projekt: Barbara Kierejewska-Zielińska



fol. Andrzej Szardomiński

↑ Dom na wąskiej działce. Bryła dopasowana do kształtu działki. Projekt: Dariusz Bodzioch



fol. Piotr Mastalerz

← Kształtujemy przestrzeń wokół domu tak jak przedłużenie wnętrza



fol. Andrzej Szardomiński



fol. Piotr Mastalerz

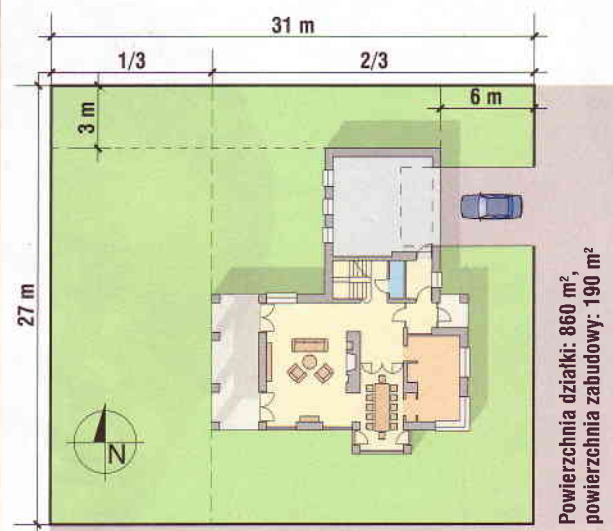
Wokół domu

Ogród powinien być przedłużeniem domu. Należy koniecznie zadbać, aby był związany z salonem. Nie musi być specjalnie wielki, ale na pewno powinien zapewniać prywatność. W domu o układzie odwróconym albo z drogą wzdłuż dłuższego boku trzeba operować zielenią i elementami małej architektury, aby zasłonić go od drogi. Taras powinien być zadaszony. Nieosłonięty latem naprawdę nie nadaje się do użytku. Wcześniej czy później poczujemy konieczność rozwiązania problemu, a wtedy pojawiają się przestawiane, wywrotne parasole, dziwaczne pergole i inne konstrukcje. Nawet stosunkowo dobrze sprawujące się rozwijane markizy w wietrzne dni doprowadzą nas do rozstroju nerwowego (związać czy jeszcze wytrzyma?). Lepiej od razu zaplanować zadaszony taras, który będzie harmonijnie związany z elewacją domu.

O otoczeniu domu warto myśleć jak o dodatkowym, bardzo obszernym pokoju. Nie jest to żadne fantazjowanie. W naszym klimacie nie ma może zbyt wielu pięknych, ciepłych dni, jednak kiedy tylko są, życie przenosi się do ogrodu. Niektórzy starają się je organizować w strefach oddalonych od domu, jakichś ogrodowych zakątkach, altankach. Moim zdaniem to błąd. Naprawdę intensywnie korzysta się z obszarów przy domu, bo mieszkańcom rozleniwionym letnim skwarem nie będzie się chciało iść z altanki do kuchni po szklankę wody, skoro z tarasu przy salonie są dwa kroki. Wnętrze domu (salon, jadalnia) powinno płynnie „wylewać” się do ogrodu. Ta strefa powinna być tak samo atrakcyjnie zaaranżowana jak wnętrza domowe. Przyda się na przykład fragment drewnianego decku, murek do przysiadnięcia, kilka atrakcyjnych krzaczków, źródelko albo oczko wodne.

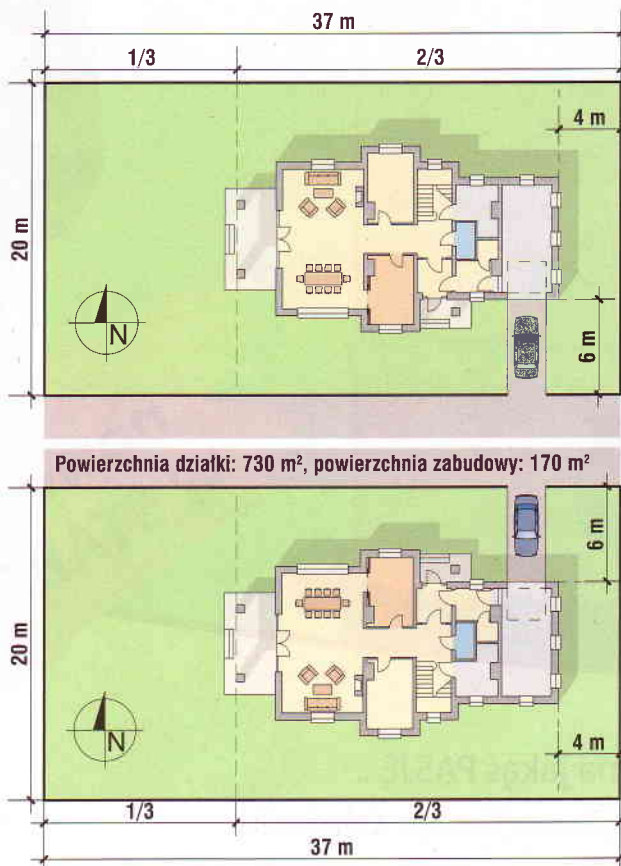
Na większej działce warto także pomyśleć o stworzeniu atrakcyjnych stref z różnych stron. Kto powiedział, że taras ma być tylko jeden? Można przecież oprócz reprezentacyjnego tarasu od zachodu urządzić po przeciwnej stronie drugi, inny w klimacie i nastroju. Latem, w gorące dni, na pewno przyjemniej będzie po wschodniej stronie, wczesną wiosną i jesienią z przyjemnością pogrzejemy się w promieniach zachodzącego słońca. ■

Działka narożna



W tym przypadku o tym, jakie usytuowanie domu będzie korzystne, decyduje to, z której drogi można wjechać na teren, która jest wygodniejsza i bardziej uczęszczana. Ta decyzja określa także układ domu. Najkorzystniej organizować wjazd od północy lub wschodu. Kształt bryły (na planie litery L lub T) może pomóc w oddzieleniu ogrodu od spojrzeń przechodniów.

Kształt działki a kształt domu



- Jeżeli bryła domu jest dostosowana do kształtu działki, łatwiej go wpisać w teren, zachowując miejsce na ogród. Tutaj działka ma szeroki front, dom także. Salon i taras z boku mogą otwierać się na największy fragment działki.
- Na działkach tego typu usytuowanie drogi po tej czy innej stronie świata nie wpływa na układ domu. Jeśli droga jest od południa, powstanie ogród od zachodu, a dzięki szerokiemu frontowi garaż i wjazd nie kolidują z częścią rekreacyjną. Jeżeli droga jest od północy, wystarczy zastosować lustrzane odbicie tego samego projektu, aby ogród był po stronie zachodniej.