

Najczęściej budowany jest na kredyt. Tradycyjny, nieduży, parterowy z poddaszem. Ale przede wszystkim to gotowiec z katalogu – wybiera go ponad 70% budujących

ANNA OLSZEWSKA-KRYSTOFIAK
MAGDALENA FABIAŃCZUK

Jola i Jacek od razu zdecydowali się na kupno projektu gotowego. Uznali, że łatwiej im będzie wybrać dom z katalogu, niż razem z architektem wymyślać go od nowa. Okazało się jednak, że wcale nie jest to takie łatwe. Przez kilka miesięcy kolejne katalogi piętrzyły się na stołach i podłogach w ich mieszkaniu, a inwestorzy nie mogli pozbyć się uczucia, że wszystkie katalogowe domy są takie same – niefunkcjonalne i bez tego „czegoś”, co przykuwałoby uwagę. W końcu wybrali projekt „Camelot” z pracowni Atrium, o architekturze dość mocno charakteryzującej polskie gusta.

– Spodobał nam się styl pałacyku i wieżyczka, do której można wstawić okrągły stół – mówi Jola, podkreślając, że kupienie projektu było trudnym zadaniem.

Przed takim samym wyzwaniem w pierwszej połowie 2007 r. stanęło blisko 48 tys. osób, a w roku 2006 – 74 tys. – tyle zostało wydanych pozwoleń na budowę. Oznacza to, że w ciągu dwóch najbliższych lat w naszym krajobrazie może pojawić się ponad 120 tys. nowych domów, w tym ok. 84 tys. zbudowanych według projektów z katalogów. Jakie będą?

■ Jaki jest dom – każdy widzi

Nie ma ucieczki przed architekturą. To jedyna sztuka, z którą obcujemy zarówno w domu, jak i podczas spaceru na ulicy. Dlatego, chcemy czy nie, wszyscy jesteśmy jej koneserami.

Podczas bumu budowlanego przez ostatnich kilka lat powstało wiele nowych domów. Zdecydowanie różnią się od stawianych po wojnie poziomych klocków z dwuspadowymi dachami, królujących w latach 60. kostek czy modnych po 1980 r. budowli stylizowanych na dworki.

– Dzisiejszy dom polski wyraźnie odbiega od tych wzorów, chociaż nadal znajduje się „w połowie drogi” do architektury ambitnej – mówi Aneta Demianowicz, reporterka budowlana.

Najczęściej budujemy domy o powierzchni 120-180 m kw., przy czym dla cztero- lub pięciosobowej rodziny przeważnie wybieramy powierzchnię 150 m kw. Preferujemy projekty parterowe z poddaszem użytkowym, co powoduje, że w naszych sypialniach pojawiają się skosy zupełnie nieznanne w erze domów piętrowych. Zrezygnowaliśmy z piwnic, za to chcemy mieć spiżarkę obok kuchni oraz pomieszczenie gospodarcze na odkurzacz, deskę do prasowania itd. Nie możemy się obyć bez garażu na minimum jedno stanowisko. Prawie w każdym nowym bu-

dyndku znajduje się kominek, salon jest otwarty na kuchnię, a spadzisty dach pokazuje, jak bardzo przeżywamy traumę lat spędzonych w otoczeniu kostek.

Dom polski jest coraz częściej domem ludzi młodych. Dzięki dostępności kredytów i zmianie mentalności, domy stawiane są na początku życia i spłacane przez 25-35 lat. Nasi ojcowie najpierw musieli odłożyć pieniądze, żeby w wieku 45-55 lat wprowadzić się do własnej siedziby.

Budowa zgodnie z transzami kredytów ratuje nas przed oglądaniem skorup domów, które w stanie surowym – same ściany, stropy i dach – stały porzucone całymi latami, aż właściciel zbierał pieniądze na kolejny etap budowy. Dziś domy buduje się i zasiedla średnio w czasie dwóch lat. Mają wykończoną elewację, podjazdy wyłożone kostką i coraz częściej od razu założony ogród.

Przede wszystkim jednak dom polski jest domem katalogowym. Główną zaletą projektu gotowego jest jego cena – od 1,6 tys. do 5 tys. zł. Oczywiście trzeba liczyć się z kosztami zaadaptowania dokumentacji do konkretnej działki. Mimo to projekty powtarzalne pozostają dwu- albo nawet pięciokrotnie tańsze od zamówień indywidualnych.

Prawdopodobnie dlatego domy z katalogów wybiera ponad 70% budujących. Pozostałe 30% to liczba nie do końca jednoznaczna. Inwestorzy często idą do architekta

z projektem, który znaleźli w katalogu, i chcą na jego podstawie stworzyć swój. Trudno powiedzieć, ile osób zamawia prawdziwy projekt indywidualny, przygotowywany całkowicie od zera według ich potrzeb.

– Ikona projektu wybieranego w ostatnich latach przez Polaków może być „Manuela”, nieduży dom dla czteroosobowej rodziny – mówi Aneta Demianowicz. Znalazła „Manuelę” na kilku forach budowlanych, zdobyła adres, gdzie była stawiana, i pojechała na reportaż.

– Nie zapisałam numeru domu. Znalazłam projekt z internetu, więc wiedziałam, że go znajdę. I faktycznie znalazłam: trzy na jednej ulicy... Jak się później okazało, takie zagłębienie „Manueli” są też w innych podwarszawskich miasteczkach – opowiada reporterka. Jej zdaniem, trudno wytłumaczyć fenomen projektu. „Manuela” nie wygląda wyjątkowo, w dodatku ma poważny defekt w postaci jednobiegowych, drabiniastych schodów, a jednak okazuje się, że idealnie trafia w polskie gusta. Przez pewien czas o projekt procesowali się jego autor i pracownia, w której pracował. Wygrał architekt, który dziś sprzedaje „Manuelę” w pracowni Dobre Domy.

■ W obronie gotowców

Projektanci i urbaniści mocno krytykują wygląd polskich domów. Winą za taki stan





„Manuela” nie wyróżnia się wyjątkową architekturą, ale jest jednym z najbardziej rozchwytywanych projektów gotowych ostatnich lat.

rzeczy obarczają zły gust Polaków, wzory promowane w mediach i oczywiście pracowni projektów gotowych, które mają największy wpływ na wyrastające dookoła nas domy.

– Miło jest zaprojektować budynek, który zachwyci koneserów i ludzi z branży. Ale takie domy mogą być tylko częścią naszej oferty kierowanej do ludzi o różnych potrzebach – mówi Justyna Markowska-Zemanek z pracowni Archeton.

Twórcy gotowców przyznają, że często projektują na granicy kompromisu. Kompromisu między ich ambicjami i wizją architektoniczną a tym, czego oczekuje rynek. Ale nigdy nie pozwalają sobie na wprowadzenie do katalogu czegoś, na co sami nie mogliby patrzeć.

– Projektujemy domy, których nie musimy się wstydzić – mówi Dorota Palmaczyńska z Archipelagu. – Przedstawiamy naszym klientom projekty odpowiadające ich potrzebom zarówno pod względem funkcji, jak i wysmakowania architektonicznego. Wprowadzamy do naszej oferty coraz ładniejsze, proste koncepcje domów i staramy się wpływać na gusty przyszłych inwestorów – dodaje projektantka.

Ponad 90% budujących wybiera projekty całkowicie wolnostojące. Bliźniaki czy szeregowce stawiane są tylko wtedy, gdy nie ma innej możliwości.

Na szczęście nasza architektura powoli normalnieje i nabiera charakteru. Żeby ładne budynki stały się u nas normą, trzeba jednak czasu. W ciągu jednej nocy nie da się z upodobania do budowli często kiczowatych i tandetnych przeskoczyć w architekturę nowoczesną i wyrafinowaną.

– Coraz mniej jest batalii o dodatkową wieżyczkę, kolumnadę czy kopułkę – opowiada Dorota Palmaczyńska. – Nie ma też nic złego w tym, że Polacy lubią dworki. Taką przeciwieństwem jest nasza tradycja. Zresztą są takie miejsca, do których klasyczne, polskie dworki idealnie pasują.

Największy problem według Palmaczyńskiej? Ludzi najbardziej interesuje to, do czego są przyzwyczajeni, co widzą na ulicy i w mediach. I nie sposób przecenić tutaj roli telewizji, bo prasa pokazująca trendy architektoniczne nie jest u nas poczytna. Tymczasem w najchętniej oglądanych polskich serialach, takich jak „M jak miłość” (prawie 10 mln widzów), „Na Wspólnej” czy „Ranczo”, królują architektura wiejska, mieszkania w blokach i tradycyjne domy. Nowoczesne akcenty dopiero wchodzą

na nasze ekrany – przykładem może być dom głównego bohatera w „Tylko miłość”, Rafała, który – tak się składa – jest architektem.

■ Polak lubi pomajstrować

„Zdecydowałem się na »Zaciszcie« z pracowni Horyzont. Niezły projekt. Poprawię trochę środek, podwyższę przejście z domu do garażu, zlikwiduję połowę okien połaciowych i powiększę łazienkę”, pisze na forum budowlanym Zbyszek, który właśnie kupił projekt i jeszcze przed zimą chce rozpocząć budowę.

„Usuń jeszcze jedno okno w kuchni, to powiesz więcej szafek”, podpowiadają mu uczynnie Ula i Krzysztof, którzy w wybudowanym „Zaciszu” mieszkają już ponad rok.

Takich dyskusji o poprawianiu gotowców jest na forach wiele. Niestety najczęstsze samowolne poprawki – podwyższenie poddasza o kilka rzędów pustaków i usunięcie bądź dodanie okien – psują architekturę całego domu.

– Pół biedy, kiedy inwestorzy dokonują zmian we wnętrzu. Gorzej, gdy ingerują w elewację, okna i dach, czyli to, co wpływa na wygląd bryły – mówi architekt Adam Dziejicki. – Budynek musi mieć zachowane proporcje dachu do ścian, odpowiedni rytm okien, kolory, materiały wykończeniowe. Jeżeli budujący zmieni to bez konsultacji, może się okazać, że zamiast wybudować przyzwoity dom, robi krzywdę nie tylko sobie, ale i sąsiadom – dodaje Dziejicki.

Większość funkcjonujących dzisiaj pracowni katalogowych powstała na początku lat 90., kiedy to rozpoczął się budowlany przełom: po-



Pod pałacykiem Joli i Jacka ludzie zatrzymują się i proszą o adres biura projektowego.

jawily się nowe technologie i materiały. Pracownicy musiały sprostać nowym wyzwaniom, nie do końca wiedząc, w jakim kierunku pójść oczekiwania klientów. W dodatku architekci często pracowali w pośpiechu, bo głód nowych projektów był bardzo duży. Tym można tłumaczyć fakt, że niektóre domy miały błędy, były нефункционалне. Zdarzały się nawet tak poważne defekty jak brak drzwi do któregoś z pokoi albo źle wyliczone schody.

Dzisiaj architekci z pracowni domów gotowych mają o wiele bogatsze doświadczenie. Studia zdobywają wyróżnienia za pojedyncze domy albo całokształt pracy – jak MTM Styl, który dostał nagrodę Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Projekty są sprawdzane i jeżeli kupujący je zmienia, to nie dlatego, że są wadliwe, tylko żeby jak najlepiej zaadaptować seryjny projekt do swoich potrzeb. A czasami dlatego, że po prostu lubi sobie trochę „pomajstrować”.

■ Dla każdego coś...?

Projekty gotowe można kupić od ręki w jednym z kilkudziesięciu biur działających w Polsce. Najszerzą ofertę mają pracownie znajdujące się w projektowej czołówce: MTM Styl, Horyzont, Archeton, Archipelag, Archon+, Domus, LK Projekt (ranking portalu wybieramydom.pl).

Proponują po kilkaset projektów domów, które można znaleźć na stronach pracowni, portalach zbierających wszystkie projekty powtarzalne albo w regularnie wydawanych

katalogach. Część publikacji jest podzielona tematycznie, np. na małe domy, dworki i zameczki, rezydencje, domy tradycyjne, wiejskie itd. Ostatnio pojawiały się również całe katalogi poświęcone budownictwu energooszczędnemu.

– Energooszczędność będzie niedługo wymogiem narzuconym przez prawo unijne. Przygotowujemy się do tego. Wprowadzając eksperymentalne projekty, sprawdzamy, czy ludzie interesują się nimi już teraz – mówi Justyna Markowska-Zemanek z pracowni Archeton.

Główną zaletą projektu gotowego jest jego cena – od 1,6 tys. do 5 tys. zł. To minimum od dwóch do pięciu razy taniej niż koszt projektów indywidualnych.

W ofercie firm znajdują się też projekty dostosowane do wyjątkowych warunków: na małą lub wąską działkę, na działkę ze skarpą, dla osoby niepełnosprawnej albo z przeznaczeniem pod agroturystykę. Niestety tematycznych projektów jest niewiele. Osoba mająca wąską działkę albo niepełnosprawna może wybierać zaledwie w kilkunastu domach.

■ Gdzie ta nowoczesność?

Podobnie wygląda sytuacja domów o nowoczesnej architekturze. Nawet w przodujących

pracowniach jest zaledwie po kilka, kilkanaście projektów, które sami architekci określają jako odważne. Tylko nieliczne doczekały się realizacji, większość możemy oglądać jedynie na komputerowych wizualizacjach.

– Polacy coraz częściej interesują się nowoczesnymi domami, ale kupują raczej projekty tradycyjne, ponieważ wiele planów miejscowych nie pozwala na budowę domu z płaskim dachem. Z powodu materiałów wykończeniowych domy nowoczesne są znacznie droższe niż budynki tradycyjne – tłumaczy architekt Dorota Palmaczyńska.

Projektanci z pracowni LK Projekt nie martwią się tym, że ludzie nadal poszukują głównie tradycyjnych wzorów. Uważają, że nie zatrzyma naszego rozwoju i już niedługo dzisiejsza architektura stworzy jedynie tło dla projektów ekstrawaganckich.

Ekonomiści wróżą, że już niedługo w naszym kraju zapanuje moda na domy szeregowy. Ma to być skutkiem horrendalnych cen za metr kwadratowy ziemi. Będziemy zmuszeni kupować małe działki, na których zmieści się jedynie budownictwo skupione. Architekci, którzy na co dzień pracują z rodzimymi

FUNDACJA JUDAICA
CENTRUM KULTURY ŻYDOWSKIEJ

BAJIT CHADASZ Spotkania z Kulturą Żydowską

wrzesień - listopad 2007

Informacje: Centrum Kultury Żydowskiej
ul. Rabina Meiselsa 17, 31-058 Kraków, www.judaica.pl, tel. (12) 430 64 49

Współpraca przy organizacji Programu:

Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego
Urzędu Miasta Krakowa
Instytut Książki
Instytut Francuski w Krakowie

Patronat medialny:

gazeta TVCZODNIK POWSZECHNY

TVP
KULTURA

Przełąd

THE WARSAW
VOICE

RADIO
KRAKÓW
Małopolska

INDEPENDENT

Kazimierz.com

Midrasz

Program odbywa się dzięki pomocy:

www.krakow.pl

BANK PEKAO SA

FUNDACJA
PRZEZORNOSC

ENION

ENION

TADE
FOUNDATION

© POLIME

KÄRCHER

Radisson SAS
HOTEL, KRAKÓW

TRIEKTA
KRISTALICZNA
DRZEWNA (KRAKÓW)

MAŁOPOLSKA
POLIGRAFIA

Świat Win

MIPEK

MIPEK

MIPEK

MIPEK

RANKING PRACOWNI PROJEKTÓW KATALOGOWYCH

Od lipca 2006 r. do lipca 2007 r. portal wybieramydom.pl, w którym można znaleźć kilka tysięcy projektów z największych pracowni katalogowych w Polsce, sprawdzał, jakie projekty cieszą się największym zainteresowaniem. Na ankietę odpowiedziało 3,5 tys. użytkowników portalu. Najczęściej ankietowani wybierali projekty z następujących pracowni:

MTM Styl	14,3% *
Horizont	9,8%
Archeton	8,8%
Archipelag	7,9%
Archon+	7,1%
Domus	5,8%
LK Projekt	5,2%
Lipiński	4,8%
Dom Projekt	4,3%
MG Projekt	4,2%
Atrium	4,2%
APA Domy	4,1%

(*odsetek osób, które wybrały projekty określonych pracowni)

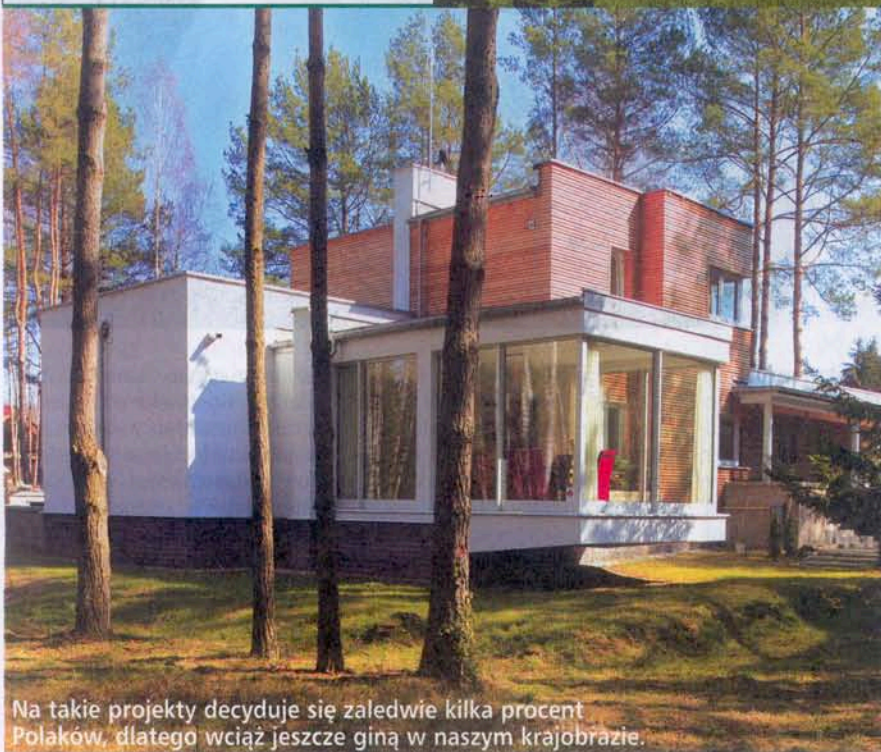
Polacy najczęściej wybierają domy parterowe z poddaszem użytkowym i wielospadowym dachem („Bachus” MTM Styl).



W ESTONII, HISPANII I KAZACHSTANIE

Okazuje się, że nasi bliźsi i dalsi zagraniczni sąsiedzi również budują... polskie domy. Pracownia Archipelag ma swoje przedstawicielstwa w Czechach, na Litwie, Łotwie i w Niemczech. MTM Styl sprzedaje projekty na Łotwie, Litwie, w Estonii i Hiszpanii. Projekty Archon+ cieszą się dużą popularnością wśród naszych wschodnich i południowych sąsiadów. Domy z Archetonu budowane są w Rosji, na Ukrainie, Litwie, Łotwie i Węgrzech, w Estonii, na Białorusi i w Kazachstanie – sprzedaż zagraniczna sięga kilkudziesięciu projektów tygodniowo.

Za granicą popularniejsze są projekty, które w Polsce cieszą się mniejszym powodzeniem. Na przykład Cześci wolą domy o mało skomplikowanych bryłach. Dlatego też zagraniczne biura najpierw adaptują projekty do potrzeb regionalnych, a potem dopiero zamieszczają je w katalogu. Od Polaków najbardziej różnią się inwestorzy z wschodniej granicy. Tam jeszcze „pospolite ruszenie” w budownictwie jednorodzinnych nie nabrało takiego rozpędu jak u nas, dlatego tamtejsi inwestorzy to ludzie najczęściej ponadprzeciętnie majątni, budujący domy okazale i reprezentacyjne.



Na takie projekty decyduje się zaledwie kilka procent Polaków, dlatego wciąż jeszcze giną w naszym krajobrazie.

inwestorami, podobnym zapowiedziom nie dają wiary. Nie wierzą, że szeregówka zdominuje nasz krajobraz, bo Polacy to indywidualiści. Jeżeli już wybierają dom zamiast mieszkania w bloku, to nie chcą „dotykać” się ścianami z sąsiadem. Dlatego ponad 90% budujących wybiera projekty całkowicie wolnostojące. Bliźniaki czy szeregowce stawiane są tylko wtedy, gdy nie ma innej możliwości.

– Najważniejsza będzie energooszczędność i ekologia. Powstawać zaczęły domy proste i funkcjonalne, bo są tanie w eksploatacji, ale też sprzyjają ochronie środowiska. Będziemy upraszczać bryły, prawdopodobnie zmniejszać

powierzchnię użytkową i używać lepszych materiałów oraz najnowszych technologii – rokuje Dorota Palmączyńska z Archipelagu.

Istotną podgrupą inwestycji z nowoczesnymi rozwiązaniami będą budynki inteligentne. Już dzisiaj większość stawianych domów wyposażona jest w system zarządzania światłem, podlewania ogrodu, sterowania roletami, temperaturą itd. W ciągu najbliższych lat będzie to praktycznie standard.

– Poszukiwania kierunku w polskiej architekturze ciągle trwają. Powinien pojawić się trend na domy wyraźnie regionalne, dopasowane do lokalnego pejzażu i kultury – mówi

Justyna Markowska-Zemanek z pracowni Archeton. – Widać też, że odreagowaliśmy już dziesięciolecie szarżyzny i monotonii wymuszonej biedą. Zaczynamy eksperymentować.

Czy to oznacza, że nasz krajobraz będzie wyglądał coraz lepiej? Architekci wierzą, że tak, ponieważ poprawiają się nasz smak i świadomość. Tak naprawdę wszystko zależy od inwestorów budujących domy, którzy codziennie do polskiego krajobrazu dokładają swoją cegiełkę.

ANNA OLSZEWSKA-KRYSZTOFIAK
MAGDALENA FABIJAŃCZUK