


KUPUJEMY MIESZKANIE

DOBRZE ZAPLANOWANE

Czy musi być duże? Powierzchnia ma znaczenie, ale liczy się także układ pomieszczeń – taki, który pozwoli urządzić się wygodnie nawet w kawalerce. Podpowiadamy, na co zwrócić uwagę, oglądając plany mieszkań.


TEKST ZUZA OLCZAK



Osiedle Ogrody Hallera w willowej dzielnicy Krzyki we Wrocławiu – laureat konkursu „Najlepszy Projekt Mieszkaniowy 2008–2011” zorganizowanego przez Polski Związek Firm Deweloperskich. Nagrodzono jakoś wykończenia i funkcjonalność mieszkań.
Deweloper: Archicom. Ceny od 6300 zł/m².

Przestrzeń

– Połączenie kilku funkcji w jednym pomieszczeniu poprawia komunikację w mieszkaniu. Jeszcze więcej miejsca zyskujemy, gdy zamiast tradycyjnych drzwi zamontujemy przesuwane – mówi Eliza Wysocka, architekt z ECO-Classic.



Gdańskie osiedle Wolne Miasto – wszystkie mieszkania mają balkony, tarasy lub wejścia do ogrodu. Duże okna zapewniają światło i widoki, wygodne wnętrza są zaprojektowane bez straty przestrzeni. **Deweloper: ECO-Classic. Ceny od 4623 zł/m².**

Analizowanie rozkładu zaczniemy od okien (im większe, tym lepiej) – powinny być usytuowane tak, by właściwie doświetlały każde pomieszczenie. Ogólne zasady: salon i gabinet – strona południowa, kuchnia – wschód. Zdaniem architektów sypialnia powinna być od strony wschodniej (słońce w roli budzika). Przyjęło się, że od północy w ogóle może nie być okien (spizarnia, wejście, korytarz). Ale oczywiście należy wziąć pod uwagę indywidualne upodobania i rozkład dnia.

Miarka w dłoń

Korytarze w mieszkaniu powinny mieć szerokość co najmniej 120 cm, ale to minimum określone przepisami, a nie rozwiązanie funkcjonalne! Np. regał na książki można postawić dopiero wtedy, gdy korytarz ma 150 cm. Szaфа z przesuwymi drzwiami potrzebuje co najmniej 180 cm (lub wnęki o głębokości 65 cm, by zmieściły się w niej wieszaki na kurtki). Optymalne rozwiązanie to przedpokój, który daje wygodny dostęp do kuchni, salonu i WC – najlepiej o kształcie zbliżonym do kwadratu. W małych mieszkaniach warto całkiem z niego zrezygnować na rzecz strefy wejściowej w części dziennej. Dobrze, gdy wchodząc do mieszkania, widzimy jego najbardziej atrakcyjną część, a więc salon, a nie np. drzwi do łazienki czy szafę. Pokój dzienny powinien być przy kuchni, a ściana między nimi działowa, by można było ją w całości lub w części wyburzyć. I wreszcie wysokość wnętrza: norma mówi o 2,5 m, ale optymalna wysokość wynosi 2,7 m. Daje poczucie przestrzeni, nie podnosi zaś znacząco kubatury, a tym samym kosztów ogrzewania.

Osiedle Lawendowe Wzgórza w Gdańsku – wygodne, ustawne i pełne światła mieszkania z drewnianymi oknami oraz ścianami i sufitami pokrytymi gładzią gipsową. Ciche – windy są szybkie i ciche.
Deweloper: Robyg. Ceny od 3899 zł/m².



PORADA EKSPERTA

Aleksandra Laudańska

fotoedytorka „M jak mieszkanie”
doradca ds. nieruchomości

Oceniamy plan mieszkania

Dobrze, jeśli odległość od drzwi i okien do ściany wynosi przynajmniej 30 cm (tyle trzeba np. na regał), a jeszcze lepiej, gdy jest to 50–60 cm (wtedy za drzwiami można postawić szafę). Ściany wewnętrzne w mieszkaniu powinny być działowe, a nie konstrukcyjne (nośne) – jeśli układ pomieszczeń nam nie odpowiada, można zaprojektować przestrzeń na nowo. To umożliwi też poprawienie ewentualnych błędów planu, np. zbyt długie i wąskie ciągi komunikacyjne. Innym (często spotykanym) błędem projektów deweloperskich są nieprzemysłane kształty kuchni i ustawienie wyposażenia. Są co prawda zgodne z obowiązującymi normami i przepisami, ale nie zawsze biorą pod uwagę potrzeby przyszłych użytkowników. Nowy projekt może poprawić sytuację, ale najczęściej wymaga ingerencji w instalację.

JAKICH BŁĘDÓW W PLANIE NALEŻY UNIKAĆ?

Nieodpowiednie światło

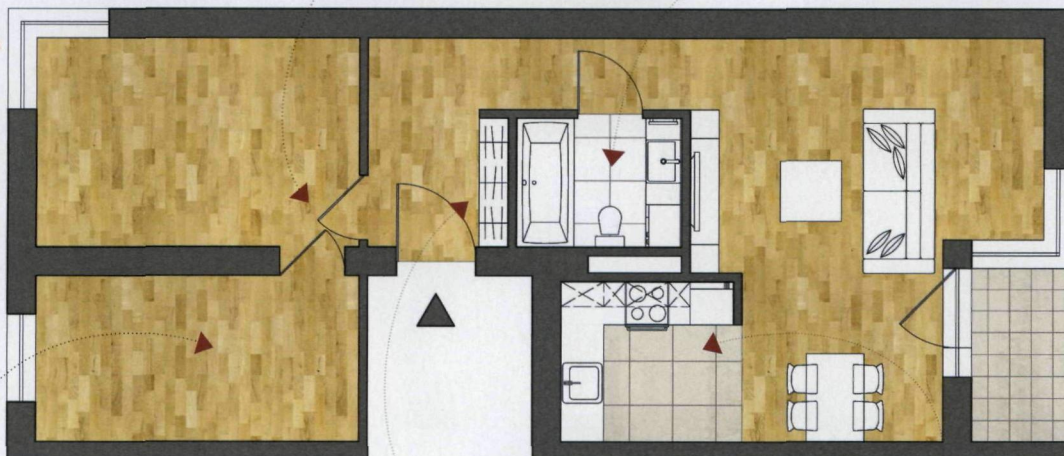
Zły układ pomieszczeń względem stron świata. Sypialnie mają południowo-zachodnie światło, pokój dzienny północno-wschodnie, a powinno być odwrotnie.

Zderzające się drzwi

Skrzydła drzwi zainstalowane tak, że nie można ich równocześnie otworzyć bez kolizji. Nie tylko są niewygodne, hałasują i szybko się niszczą, to także układ niebezpieczny – łatwo o wypadek!

Wejście do łazienki

Wejście do łazienki na wprost WC – tam powinna być umywalka z lustrem. Drzwi tarasują korytarz – zresztą długie i wąskie. To nie tylko niewygodna, ale i strata przestrzeni (nie można nic postawić).



Nieustawne pokoje

Są przechodnie – rozwiązanie dobre przy małym dziecku, potem to kłopot. Nie ma gdzie postawić szaf: naturalnym miejscem byłyby krótsze ściany przy drzwiach, ale w większej sypialni ma złe wymiary, w mniejszej przeszkadzają drzwi.

Płytką wnąka w przedpokoju

Gotowa szafa się tu nie zmieści (standardowa głębokość to ok. 60 cm, tyle też trzeba, żeby można było zainstalować drążek na wieszaki). Trzeba więc zainwestować w zabudowę, godząc się na to, że będzie z samymi półkami.

Nieustawna kuchnia

Wymiary wnąki kuchennej uniemożliwiają zamieszczenie zabudowy w kształcie U – najbardziej ergonomicznej, czyli wygodnej w użytkowaniu. Potrzeba do tego minimum 240 cm szerokości, a tu jest niespełna 200 cm.