

FIRMA 2. Pomożemy zrealizować marzenia



Dlaczego architekci z Piły – Marek Światopełk-Mirski i Lech Wojtasik, właściciele Firmy 2 – chcą zostać deweloperami? Rynek architektów jest u nas niewielki – tłumaczy Marek Światopełk-Mirski. W mniejszych miejscowościach przeważnie za projektowanie domów biorą się technicy budowlani, a przecież projektowanie to nie tylko powielanie dokumentów. Pomysł budowy osiedla zrodził się z niezgody na taki stan rzeczy. Chcemy uczestniczyć w powstawaniu domów od pierwszej kreski do przekazania kluczy.

W 1991 roku architekci postanowili wybudować osiedle wzorcowe. Kupili sześć hektarów gruntu od władz gminy Szydłowo – trzy kilometry od granic miasta na zarośniętym polu truskawkowym we wsi Dolaszewo. Władze gminy chętnie przystały na współpracę. Sprzedały architektom grunt niedrogo – 10 tys. zł za całość, za co oni opracowali plan zagospodarowania przestrzennego tej części gminy. Wydzielono miejsca pod obiekty sportowe, usługi, a nawet supermarkety. Z jednej strony drogi ma powstać osiedle dwóch pomysłodawców – 41 domów na działkach o powierzchni nieco ponad 1000 m². Z drugiej strony – osiedle gminne – 40 domów na działkach podobnej wielkości.

Architekci napędzili nam klientów – mówi wprost Zdzisław Marciniak, wójt Szydłowa. Cena działek wzrosła pięciokrotnie – do 20 zł za metr. Gmina zarobiła 700 tys. zł, co wobec jej budżetu 6 mln 700 tys. zł jest kwotą niebagatelną.

Władze Piły wystawiają na przetarg tak mało działek, że 500-metrowe osiągają cenę 60 tys. zł – tłumaczy architekt, Lech Wojtasik. My jesteśmy idealistami, dlatego przeciwstawiamy się tej polityce. Mogliśmy budować ciasne baraczki na małych działkach i sprzedać je z dużym zyskiem. Ale chcemy coś więcej. W Dolaszewie postanowiliśmy wybudować przemyślane osiedle projektowane z uwzględnieniem konfiguracji terenu. Będzie nawet park z zachowanymi starymi drzewami, a na zewnątrz osiedla – ośrodek usługowy i tereny sportowe.



3 Plan osiedla w Dolaszewie

- 6 Dolaszewo. Domy architektów i pierwszego inwestora z zewnątrz są jak zbiór zasad – kolejne domy, które powstaną na polanie, mogą się różnić, ale:
1. będą powtarzać elementy domów wzorcowych;
 2. powstaną wedle założenia: im bliżej centrum osiedla, tym wyższe

**Dom jednorodzinny, piętrowy,
niepodpiwniczony**

■ autorzy Marek Światopełk-Mirski, Lech Wojtasik

■ **powierzchnia**

zabudowy 61,7 m²

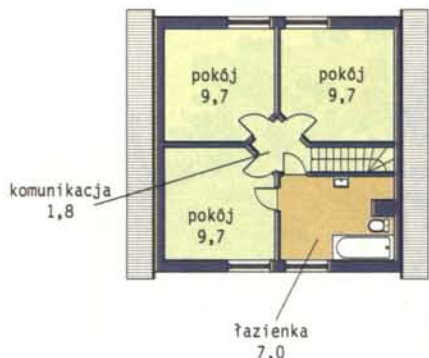
całkowita 123,4 m²

netto 94,3 m²

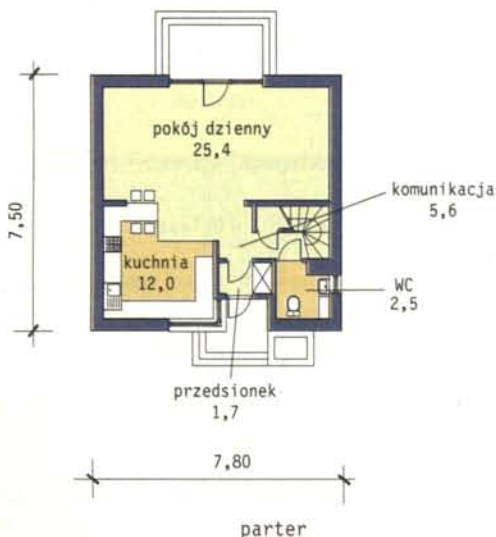
■ **technologia** tradycyjna lub stalowo-drewniana szkieletowa



elevacja boczna



poddasze



parter

⇒ 4 Plan przykładowego domu w Dołaszewie



7



8



9

fot. z archiwum inwestora

■ **Okręty flagowe**

Powstaną domy różne, choć wpisane w jedną ideę. Przyszli mieszkańcy będą kupować działki i zawierać z Firmą 2 umowy na realizację domu. Odmawiamy ludziom, którzy chcieli budować sami – wyjaśnia Marek Światopełk-Mirski. Naszymi klientami będą lekarze, prawnicy, menadżerowie firm. Najpierw kupili eleganckie samochody, a teraz chcą się wyprowadzić z bloku do własnego domu z ogródkiem. Pomożemy im zrealizować marzenia i ustrzec się przed błędami, które popełniliby, budując systemem gospodarczym. Tak pomyślane osiedle może utrzymać jednolity charakter. Domy będą budowane w cyklu siedmio-, ośmiomiesięcznym. Cena domu bez działki i garażu od 1100 zł w segmencie i od 1300 zł w domu wolno stojącym.

Swoj zysk architekci obliczają na 10%. Wykonawcami, jak w Świdniku, mają być firmy rodzinne.

Okręty flagowe już stoją – dwa domy współników. Zrealizowane ściśle wedle założeń: dach kryty czerwoną dachówką, wyraźne okapy, maksymalnie dużo ścian osłonowych z cegły klinkierowej, drewniana stolarka okienna. Nie mają piwnic. Garaż przy domu – jeden lub dwa łączone, stojące na granicy działek. Ogrodzenia z klinkieru i drewna.

Projektując osiedle, przyjęto zasadę, że na zewnątrz staną domy parterowe, w środku wyższe, z poddaszem użytkowym.

■ Sąsiedzi tacy sami

Architekci wymogli na gminie uchwałę ograniczającą swobodę budujących na działkach gminnych. Domy będą harmonizować z ich przemyślanym osiedlem. Zgodnie z uchwałą wysokość kalenicy nie przekroczy ośmiu metrów, kąt nachylenia połaci dachu będzie wynosił 40-45 stopni, poziom parteru będzie wyniesiony nie więcej niż 60 cm ponad teren. Zabroniono budować wieżyczki. Wszystkie te wytyczne rada gminy przyjęła jednogłośnie. Radni zaprotestowali przeciwko obowiązkowi krycia dachówką. Dziś, choć dachy można kryć dowolnie, wójt przyznaje rację architektom – rygor w architekturze ma sens, bo służy urodzie osiedla. Wspólnicy zainwestowali już ponad 100 tys. zł – wybudowali trafostację, sieć energetyczną i wodociągową. Zostanie doprowadzony gaz, gdy powstanie co najmniej 15 domów. Przez dwa lata użytkownicy będą korzystać z gazu ze zbiorników. Wypożycza je dystrybutor. Budowy ruszą wiosną. W Pile nie ma ludzi, którzy zapłacą gotówką za wybudowany dom. Potrzebny jest dobry kredyt. Gdyby w Polsce funkcjonował należycie kredyt hipoteczny, szybko rozładowałby się kryzys mieszkaniowy – mówi Marek Światopełk-Mirski. Właściciele Firmy 2 będą pośredniczyć w rozmowach z bankiem.

Andrzej T. Papliński

Zdjęcia autora



10



11

7 8 Dolaszewo. Dom Lecha Wojtasika. Cechy do powielenia to dach kryty dachówką, wyraźne okapy, drewniane okna, dużo ścian z klinkieru. Garaże architekta i sąsiada stanęły na granicy działek

9 Dom Lecha Wojtasika powstał w konstrukcji szkieletu stalowo-drewnianego. Ramy stalowe pozwalają tworzyć różne warianty domów. Żadna ściana w takim domu nie jest nośna

10 Domy architektów harmonizują z przyrodą. To osiedle, które powstaje z tęsknoty za urodą architektury

11 Na osiedlu gminnym nie mają zrozumienia dla ideałów architektów. W tym domu z garażu wyjeżdża się... w powietrze. Czy to hangar dla samolotu?