

Podstawowe informacje dotyczące procesu inwestycyjnego oraz wynikające z nich korzyści i konsekwencje.

W niniejszym opracowaniu postaramy się uporządkować Państwu podstawową wiedzę na temat czekającej nas wspólnej przygody polegającej na zaprojektowaniu Państwa obiektu, uzyskaniu pozwolenia na budowę i możliwie lekkim przejściu przez proces budowy.

Jeśli czytacie Państwo ten tekst, oznacza to, że podjęliście decyzje o budowie wymarzonego domu, biura czy innego obiektu. Jest to właśnie ten moment w którym rozpoczyna się proces inwestycyjny.

Proces inwestycyjny, który Państwa czeka jest bardzo złożonym zjawiskiem. Naszym celem jest przeprowadzenie Państwa przez ten proces w sposób możliwie sprawny i bezproblemowy.

Dla usprawnienia współpracy pomiędzy nami postaramy się wyjaśnić w prosty sposób najważniejsze zagadnienia oraz opisać problemy, które mogą wystąpić w przyszłości już po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę w trakcie prowadzenia prac budowlanych.

- Proces inwestycyjny.

Proces inwestycyjny to złożony, długi szereg koniecznych do wykonania czynności (opracowań, projektów, dokumentów) wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz wiedzy technicznej, zmierzający do zrealizowania budowy. Proces inwestycyjny rozpoczyna się decyzją inwestora o budowie, a kończy się odbiorem gotowego budynku przez Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego. W naszej pracowni zajmujemy się głównie tylko częścią procesu inwestycyjnego. Wykonujemy koncepcje budynków i założeń projektowych, wykonujemy projekty budowlane, projekty wykonawcze, prowadzimy w imieniu inwestora procedury administracyjne, uzyskujemy decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę. Zazwyczaj nasza rola kończy się po uzyskaniu pozwolenia na budowę i dostarczeniu opracowań technicznych niezbędnych do przeprowadzenia budowy.

- Decyzja o warunkach zabudowy.

Każda gmina kształtuje samodzielnie na swoim obszarze zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

Odbywa się to na dwa sposoby. Pierwszy z nich to Miejscowy Plan Zagospodarowania Terenu MPZT. Jeśli na obszarze działki planowanej do zabudowy funkcjonuje obowiązujący MPZP nie potrzebna jest decyzja o warunkach zabudowy. Jeśli nie ma obowiązującego MPZP wówczas należy wystąpić z wnioskiem o uzyskanie takiego dokumentu.

W tym dokumencie określone są parametry, które należy wziąć pod uwagę podczas projektowania. Są to między innymi:

- rodzaj zabudowy
- kąt nachylenia połaci dachowych,
- wysokość budynku
- ilość kondygnacji
- obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych
- lokalizacja budynku na działce

Poprawnie sporządzony wniosek wraz z załącznikami graficznymi powinien uwzględniać interes i oczekiwania inwestora. Na podstawie tak przygotowanego wniosku wydana decyzja pozwoli na zrealizowanie projektu zgodnie z planami.

Niestety nie zawsze uda się uzyskać decyzję marzeń. Administracja gminy nie ma obowiązku realizować wszystkich oczekiwań wnioskodawców, raczej dba o zrównoważony rozwój i porządek zabudowy.

Skąd mamy wiedzieć czego dokładnie oczekujemy od zapisów decyzji o warunkach zabudowy?

W tym celu najlepiej przygotować koncepcje architektoniczną.

- Koncepcja

Koncepcja architektoniczna to bardzo uproszczony projekt.

Sporządzając koncepcję architektoniczną bierzemy pod uwagę wszystkie aspekty wpływające na obiekt:

- oczekiwania inwestora w zakresie funkcji obiektu i jego programu funkcjonalnego (wielkość budynku, ilość oraz rodzaj pomieszczeń ect.)
- oczekiwania inwestora w zakresie estetyki
- oczekiwania inwestora w zakresie możliwości finansowych.
- obowiązujące prawo
- wiedza techniczna

Cały proces tworzenia koncepcji architektonicznej można streścić poniższym stwierdzeniem:
„Projektowanie architektoniczne jest grą szeregu, często przeciwstawnych sobie czynników, a zadaniem architekta jest dokonywanie takich decyzji aby kompromis pomiędzy tymi czynnikami był najkorzystniejszy dla inwestora.”

Sporządzenie udanej, zaakceptowanej przez Państwa koncepcji architektonicznej pozwala na:

1. Precyzyjne przygotowanie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy
2. Oszacowanie kosztów budowy
3. Uświadomienie sobie czego jednak nie uda się osiągnąć.
4. Dzięki trójwymiarowemu, przestrzennemu modelowi cyfrowemu możecie Państwo zobaczyć formę i kształt budynku.

Warto wykonać koncepcję architektoniczną!

Proszę pamiętać, że koszt wykonania koncepcji architektonicznej pomniejszy całościowy koszt dokumentacji projektowej.

W przypadku większych inwestycji poniesienie przez inwestora kosztu wykonania porządnej koncepcji czy analizy działki pozwala na podjęcie racjonalnej decyzji inwestycyjnej. Może się zdarzyć, że najlepszą decyzją może okazać się nawet całkowita rezygnacja z planów inwestycyjnych.

- Materiały wyjściowe do projektowania- inwentaryzacja architektoniczna

Materiały wyjściowe do projektowania to najczęściej:

- mapa do celów projektowych wykonywana przez geodetę,
- badanie geologiczne gruntu- jeśli są potrzebne,

Najczęściej są to materiały, które zapewnia inwestor. My również możemy i nawet wolimy koordynować i zlecać specjalistom wykonanie powyższych działań, trzeba mieć jednak świadomość, że są to materiały dodatkowo płatne.

W przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków konieczne jest sporządzenie inwentaryzacji architektoniczno budowlanej. Jest to element konieczny przy tego typu pracach projektowych.

- Projekt budowlany składa się z dwóch etapów:

1) projekt architektoniczno- budowlany PAB i projekt zagospodarowania działki PZT,
oraz

2) projekt technicznych PT.

Etap pierwszy czyli projekt PZT i PAB to najważniejsze i podstawowe opracowanie projektowe umożliwiającym uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Projekt ten musi być sporządzony w oparciu o rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Jest on nie tylko opracowaniem technicznym ale również, a może głównie dokumentem prawa, który rozwiązuje szereg zagadnień prawnych dotyczących budowy nowego budynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Wykonanie projektu budowlanego PAB wymaga uzgodnienia i spięcia w całość szeregu technicznych, prawnych i administracyjnych aspektów inwestycji.

Jeśli jest to konieczne w zależności od rodzaju obiektu projekt ten musi zostać zaopiniowany przez Rzecznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, Rzecznawcę do spraw Bezpieczeństwa i Higieny Pracy lub może wymagać uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac budowlanych w odpowiednim Urzędzie Ochrony Zabytków. Zdarza się, że konieczne jest wyłączenie części działki z produkcji rolnej lub uzgodnienie w sprawie melioracji dla obiektów w terenie zmeliorowanym, pozwolenie wodno prawne dla wymagających tego obiektów albo jeszcze inne w zależności od specyfiki inwestycji.

W wyniku skoordynowania tych wszystkich elementów powstaje zazwyczaj grube opracowanie, często dwutomowe na podstawie którego uzyskujemy decyzję o pozwoleniu na budowę.

Etap drugi to projekt techniczny, jest on niezbędny do rozpoczęcia robót budowlanych. Jego istotą jest rozwiązanie wielu szczegółowych zagadnień technicznych w sposób umożliwiający pracę na budowie. Wymaga zaangażowania szeregu podwykonawców, specjalistów z różnych branż posiadających odpowiednią wiedzę techniczną i uprawnienia budowlane.

Projekt techniczny PT złożony jest z następujących elementów:

1. Projekt architektoniczny
2. Projekt konstrukcyjny
3. Projekt Instalacji elektrycznych
4. Projekt Instalacji centralnego ogrzewania, wody i kanalizacji, gazu
5. Projekt wentylacji mechanicznej nawiewno wywiewnej- opcjonalnie
6. Projekt instalacji teletechnicznych- opcjonalnie
7. Konieczne dodatkowe opracowania w zależności od rodzaju budynku lub lokalizacji.
8. Projekty przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego, gazowego, elektrycznego.
9. Projekt zjazdu z drogi publicznej wraz z uzgodnieniami.
10. Projekt przebudowy sieci- jeśli jest to potrzebne

Integralną częścią tego etapu dokumentacji projektowej są również:

- badania geologiczne- opcjonalnie
- opinia o możliwości przebudowy/ rozbudowy- w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynku
- charakterystyka energetyczna,

Projekt techniczny PT przygotowany jest w taki sposób aby umożliwić firmie budowlanej wykonanie budynku jednak nie rozwiązuje wszystkich problemów technicznych, nie obejmuje wszystkich szczegółów!

Jednak w przypadku prostych, typowych budynków projekt techniczny PT jest całkowicie wystarczający.

- Nadzór autorski, rysunki dodatkowe.

Nawet najlepiej sporządzony projekt nie może rozwiązać wszystkich problemów budowlanych, które pojawią się na budowie. Zazwyczaj są to proste problemy, które bez problemu rozwiąże wykonawca robót budowlanych podczas prowadzenia prac.

Często jednak, zwłaszcza podczas realizacji budynku nietypowego, wyszukanego, realizowanego z wykorzystaniem nietypowych materiałów czy rozwiązań technicznych pojawiają się problemy.

Wówczas wychodzi Państwu naprzeciw Prawo Budowlane, które zobowiązuje projektanta do stawienia się na budowie w celu wyjaśnienia rozwiązań projektowych lub ewentualnie wyrażenia zgody na zmianę materiałów czy rozwiązań technicznych.

W takim przypadku konieczne może okazać się zlecenie przez inwestora rysunków dodatkowych lub nadzoru autorskiego. W ramach nadzoru architekt odwiedza budowę na żądanie inwestora i rozwiązuje bieżące problemy. Ta usługa zazwyczaj jest połączona z wykonywaniem rysunków dodatkowych.

Nadzór autorski oraz rysunki dodatkowe są dodatkowo płatne!

Co zrobić aby uchronić się przed częstymi problemami/ przestojami na budowie i nie zlecać dodatkowych rysunków? W tym celu można wcześniej wykonać projekt wykonawczy!

- Projekt wykonawczy

Podstawowy **projekt budowlany** PAB czy projekt techniczny PT nie zawierają wszystkich szczegółów technicznych, detali czy przekrojów.

Projekt wykonawczy jest szczegółowym opracowaniem projektowym umożliwiającym precyzyjne skosztorysowanie, a także wykonanie prac budowlanych zgodnie z zamysłem projektowym. W przypadku zamówień publicznych jest to opracowanie obowiązkowe, w przypadku prostych obiektów budowlanych **jest niepotrzebne!**

W przypadku wyszukanej architektury projektowanej z zastosowaniem nowych lub nietypowych indywidualnych rozwiązań projektowych jest to konieczne opracowanie projektowe aby uniknąć problemów na budowie. Problemy takie powodują niepotrzebne emocje, rodzą pytania inwestora o kompletność projektu budowlanego. Nas zmusza z kolei do bardzo niekomfortowej sytuacji polegającej na wykonywaniu dodatkowych rysunków lub częstego odwiedzania budowy i rozwiązywania problemów na bieżąco.

Dlatego UWAGA!

1. Każdy inwestor, który chce uniknąć problemów na budowie powinien zlecić wykonanie projektu wykonawczego w branży konstrukcyjnej! **Dodatkowo płatne.**

2. Każdy inwestor posiadający aspiracje posiadania pięknego budynku powinien zlecić dodatkowe opracowanie- projekt wykonawczy w branży architektonicznej.
Proszę pamiętać, że to detale i szczegóły tworzą efektowną całość dlatego warto je zaprojektować nie pozostawiając tych niezwykle ważnych decyzji do rozwiązania pracownikom na budowie. **Dodatkowo płatne.**

- Przyłącza mediów, warunki techniczne.

Projekty przyłączy wody, kanalizacji, elektryki, gazu mogą być wyłączone z głównego opracowania projektowego i stanowić odrębne opracowania. Patrz punkt nr 8 powyżej.

- Projekt wnętrz

Nieustannie podnoszące się standardy życia powodują, że chcemy mieszkać/ przebywać w pięknych, funkcjonalnie i ergonomicznie zaprojektowanych wnętrzach. Dlatego coraz częściej decydujemy się na projekt wnętrz.

Projekt wnętrza jest elementem koniecznym jeśli chcemy stworzyć niepowtarzalną, wyszukaną i harmonijną atmosferę.

Wraz ze swoimi partnerami realizujemy projekty wnętrz nie tylko przestrzeni mieszkalnych ale również hotele, restauracje, bary czy obiekty użyteczności publicznej.

Projekt wnętrz może obejmować swoim zakresem dowolną część budynku.

W mieszkaniach czy domach prywatnych zleceniodawcy często decydują się na projekty wnętrz tylko części ogólnodostępnej czyli łazienek, salonu i kuchni w ten sposób pozostawiając samym sobie decyzje dotyczące wykończenia wnętrz części prywatnej.

Zazwyczaj standardowy projekt wnętrza składa się z projektów technicznych mebli kuchennych, szafek, zestawień detali i elementów dekoracyjnych. Rozwiązuje lokalizacje oświetlenia wraz z wyborem opraw oświetleniowych, zawiera projekty posadzek, ścian oraz kolorystyki.

- Kosztorys

Na dodatkowe zlecenie inwestora możemy wykonać kosztorys przedsięwzięcia budowlanego.

W zależności od celu jakiemu mają służyć takie opracowania mogą one przybrać różną formę, a nawet nazwę.

W przypadku domów jednorodzinnych inwestorzy często potrzebują **kosztorys do banku** w celu uzyskania finansowania inwestycji. Wówczas sporządzamy „**kosztorys inwestorski**”, który określa wartość wykonania budynku.

W przypadku kiedy inwestor planuje wybrać wykonawcę robót budowlanych i chce sprawdzić który z nich zaproponuje najlepszą cenę przygotowujemy precyzyjny **kosztorys inwestorski** z cenami, który inwestor posiada tylko do własnego użytku oraz „**przedmiar robót**” czyli opracowanie w którym wyszczególnione są wszelkie prace, które należy wykonać oraz ilości, ale bez podania cen. Taki właśnie „**przedmiar robót**” inaczej zwany „**kosztorysem**

ślepy” inwestor udostępnia kilku wybranym firmom budowlanym aby przedstawili swoje oferty cenowe na wykonanie dokładnie tych samych precyzyjnie określonych prac.

- Wizualizacje

Wizualizacje fotorealistyczne nie są potrzebne do uzyskania pozwolenia na budowę. Nie są również potrzebne do sprawnego wybudowania budynku.

Wykonujemy je wówczas kiedy Państwo potrzebują zobaczyć fotorealistyczny obraz planowanego budynku. Często wykorzystuje się je w materiałach promocyjnych, marketingowych czy na stronie internetowej planowanej inwestycji komercyjnej.

Szczególne znaczenie mają wizualizacje na etapie projektu wnętrza. Gdyby nie wizualizacje inwestor aby zaakceptować projekt zmuszony byłby do poświęcenia ogromnej ilości czasu na zagłębienie się w zaproponowanych przez architekta rozwiązaniach, materiałach, kolorystyce wnętrza, meblach i detalach. Najczęściej projekt wnętrza oprócz odpowiednich rysunków i zestawień wraz z opisem technicznym wymaga wizualizacji.

Tak pokrótce przedstawia się uproszczony katalog zagadnień i obszar na którym trwa proces projektowania przyszłości budowlanej.

Mam nadzieję, że przeanalizowanie powyższego tekstu pozwoli Państwu na bardziej świadome poruszanie się w świecie projektowym co ułatwi nam komunikację i zrozumienie się nawzajem.

Zapraszamy zatem do współpracy.

mgr inż. architekt Paweł Ungeheuer