

Dobry projekt – czyli jaki?

Wydaje się, że zaprojektowanie prostego domu to nieskomplikowane zadanie, tym bardziej że układ funkcjonalny i przestrzenny od kilkudziesięciu lat pozostaje niezmienny. Należy jednak pamiętać, że na dobry projekt składa się wiele czynników. Co powinien zawierać profesjonalny i kompletny projekt architektoniczno-budowlany i ile trzeba za taki projekt zapłacić? — to jedno z najbardziej kontrowersyjnych pytań dotyczących dobrego projektu.

© MTM STYL



na zdjęciach: dom Grot, proj. Maciej Matkowski

Istnieją regulacje prawne, które w klarowny sposób precyzują, z jakich elementów powinien składać się projekt. Przepisy jasno określają m.in., jaki ma być układ rysunków, czy w jaki sposób oprawić projekt. Inwestor zaś, otrzymując tak przygotowaną dokumentację, nie powinien mieć trudności z uzyskaniem pozwolenia na budowę, a wykonawca powinien bez większych problemów wykonać budynek. Niestety, w praktyce wygląda to nieco inaczej.

Inwestor, zamawiając projekt domu, precyzuje terminy, płatności, liczbę koncepcji itp. Niestety, często pomija ustalenia dotyczące zawartości projektu, wychodząc z założenia, że „projekt to projekt”. Wielu inwestorów doprecyzowuje umowę o zawartość dokumentacji, będącą istotnym elementem projektu.

Nie mało zamieszania wprowadzają urzędy, które często wypinają pewne elementy dokumentacji, np. instalacje elektryczne czy

sanitarne, uznając je za nieistotne i niepotrzebne. Rozbudowane rozwiązania konstrukcyjne też są sprowadzane do wymaganych obligatoryjnie rozwiązań fundamentów i więźby dachowej. Uzupełnianie podpisów, numeracji stron, potwierdzanie załączników za zgodność z oryginałem są istotniejsze dla urzędników niż jakość dokumentacji projektowej i jej zawartość.

W gąszczu sprzecznych informacji zdezorientowany inwestor tak naprawdę nie wie, czego wymagać i jaka powinna być zawartość projektu. Przy odbiorze dokumentacji skupia się na wyglądzie elewacji i kolorach (czy zgadzają się z tym, co uzgadniał w trakcie prac nad koncepcją). Zwodzony wizją szybkiego uzyskania pozwolenia na budowę (co w jego oczach stanowi największą przeszkodę), tak naprawdę płaci za „chałturę”. Refleksja przychodzi w trakcie realizacji, kiedy wykonawca nie znajdując w projekcie rozwiązań technicznych niektórych elementów, zaczyna improwizować. Często sprawę przejmuje kierownik budowy, który w sytuacji, gdy nie znajduje rozwiązań w projekcie, podejmuje decyzje w oparciu o swoje doświadczenie i wiedzę nabytą na innych budowach.

Nasuwać się pytania: czy tak powinna wyglądać inwestycja, czy projektowanie powinno odbywać się na budowie, czy inwestorów stać na kolejne poświęcenia?

Pracownie oferujące projekty gotowe/katalogowe określiły pewien standard dokumentacji i jej zawartość.

Każdy projekt powinien zawierać wszystkie niezbędne rozwiązania techniczne, a każda część dokumentacji powinna być sprawdzana przez zespół wykwalifikowanych architektów, konstruktorów, sanitarników i elektryków. Kupując projekt gotowy, inwestor w momencie zakupu powinien wiedzieć, na jaki dom się decyduje, widzieć bryłę, znać rozkład pomieszczeń, wiedzieć, jaka jest zawartość dokumentacji projektowej i mieć pewność, że jest wystarczająca. Projekt gotowy jest sprzedawany wielokrotnie, stąd błąd jest błyskawicznie wychwytywany. Projekt gotowy ma jeszcze jedną zaletę — jest zdecydowanie tańszy od projektu indywidualnego, a zawartość dokumentacji projektowej zdecydowanie wykracza poza niezbędne minimum wymagane przez Prawo budowlane. Oczywiście, projekt taki wymaga adaptacji, co wiąże się z dodatkowymi kosztami, ale w cenie projektu gotowego inwestor otrzymuje m.in. projekt instalacji



© MTM STYL

sanitarnych i elektrycznych, za które musiałby dodatkowo zapłacić. Profesjonalne podejście do projektu domu gwarantuje jego najwyższą jakość i zadowolenie inwestorów.

Sz szczególnie wartościowe są informacje pochodzące od kierowników budów, którzy cenią projekty za zakres i uszczegółowienie rysunków.

Kierownicy budowy z wieloletnim doświadczeniem podkreślają, że dobrze opracowany projekt oszczędza czas zarówno

kierownikowi budowy, jak i wykonawcy. Dobry projekt powinien mieć szczególnie rozrysowane przekroje oraz dokładne opisy na rysunkach lub w tekście.

Źle opracowany projekt powoduje, że kierownik budowy pozostaje sam ze swoimi wątpliwościami. Dopracowanie szczegółów projektu na placu budowy jest trudne i męczące, wymaga od kierownika budowy dużego zaangażowania i odpowiedzialności.

opracowanie: MTM Styl



© MTM STYL

na kolejnych stronach: polecane technologie