

Z racji tego, że nic ostatnio ciekawego się wokół naszego miasta nie dzieje, ja osobiście przynajmniej nic takiego nie zauważyłem oprócz budowlanych przepychanek miasta z generalnym wykonawcą wewnątrz dworca kolejowego wokół zamknięcia dworca na czas budowy, pozwoliłem sobie na chwilę wywodu osobistego na temat projektu budowlanego. Ja wszyscy pewnie wiemy aby uzyskać pozwolenie na budowę, rozbudowę, przebudowę itd. budynku, lokalu, mieszkania itp. zgodnie z prawem budowlanym wymaganym i niezbędnym załącznikiem jest projekt budowlany sporządzony w formie graficznej i opisowej z całą resztą wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń itd. Niestety większość przyszłych wnioskodawców traktuje ten załącznik jako zło konieczne i tak naprawdę nie przywiązuje większej uwagi do jego zawartości i treści. I o tym właśnie chciałbym w dzisiejszym poście napisać.

Projekt budowlany powinien być wykonany zgodnie z rozporządzeniem dotyczącym formy i zakresu projektu budowlanego i składać się z kilku podstawowych elementów, które wymienię tutaj dość skrótowo: opisu technicznego, rysunków budowlanych, projektu zagospodarowania działki, informacji BIOZ, projektowanej charakterystyki energetycznej oraz innych opracowań branżowych dotyczących wszelkich instalacji projektowanego budynku. Ostatnio coraz częściej projektanci wykonują również wizualizacje bryły i kolorystykę poszczególnych elewacji, dodatkowe detale techniczne, a czasem nawet makietę w zależności od życzenia inwestora oraz różne wyliczenia materiałowe wg których inwestor jest w stanie dokonać wstępnych kosztów budowy, gdy nie zdecyduje się na opracowanie kosztorysu robót budowlanych. Niestety jak to w życiu bywa projekt projektowi nierówny. Dość duża liczba projektantów podchodzi do tego tematu w różnoraki sposób stąd często zdarza się, że traktuje te opracowania dość powierzchownie, gdyż inwestor nie wymaga, a prawnie tak naprawdę nikt tego nie kontroluje bo zakres obowiązków organów Architektury został sprowadzony do ograniczonego zakresu.

Dlaczego inwestor nie wymaga? Odpowiedź jest bardzo prosta, po pierwsze wydaje mu się, że projekt to tylko projekt, a po drugie liczy się cena i projekt budowlany staje się po prostu jeszcze jednym, koniecznym załącznikiem do uzyskania pozwolenia na budowę. Inwestor nie potrafi zrozumieć, że dzisiejsze firmy budowlane oferujące swoje usługi z zakresu szeroko pojętej budowlanki – szczególnie te z dolnej półki – składają się w większości z szerokiej gamy śmietanki towarzyskiej, która oprócz tego, że nie ma wyuczonego technicznego zawodu, zamierza się dokształcać właśnie akurat na naszej budowie i brnie w tą cenową superokazję. Stąd większość rozmów telefonicznych dotyczących budowy jakiegoś obiektu zaczyna się od pytania “a ile to będzie kosztować i dlaczego tak drogo” zamiast czy można się zapoznać z pańskim portfolio i dowiedzieć coś więcej na temat technicznych aspektów przyszłej inwestycji. Niestety polska rzeczywistość wciąż odbiega od tej europejskiej. Wciąż nie potrafimy docenić jakości, przeceniając rzeczywistość i umiejętności posklejanych na szybko firm budowlanych. Stąd wciąż na rynku panuje cenowy chaos, a dodatkowo całą sytuację potęgują rynek tzw. gotowców, które już niedługo będzie można kupić za przysłowiową złotówkę. A to właśnie projekt budowlany powinien być kompendium naszej wiedzy, podpowiadać poprawne rozwiązania materiałowo-techniczne, zawierać konieczne



detale wyjaśniające skomplikowane rozwiązania. Tej funkcji na pewno nie spełni przygotowany na kolanie budowlany załącznik z obietnicą jego wykonawcy rozwiązania większości technicznych aspektów przez ekipę i kierownika budowy na placu budowy. To nie to miejsce i czas. Nie oszukujmy się – jakie podejście do opracowania projektu, taki efekt końcowy budowy. Pamiętajmy – budynek to nie tylko wnętrza i ustawialność pokoju, to określona przez twórcę bryła, w określonym miejscu i czasie, żywy organizm, który reaguje na czynniki zarówno zewnętrzne, jak i wewnętrzne – o tym często wielu z nas zapomina, a potem zastanawia się skąd woda w piwnicy, zawilgocone ściany, grzyb w pokoju czy rysy na ścianie, a co gorsza wysokie rachunki za ogrzewanie i pusta kieszeń na koniec.

Dlatego pytając o cenę wykonania projektu budowlanego, zastanówmy się najpierw, co owa wycena zawiera, spójrzmy na dokonania przyszłego autora opracowania i czy w tym gąszczu przepisów prawno – budowlanych (w których to często sam się nie odnajduję) oraz coraz to bardziej nowoczesnych rozwiązań materiałowych, nie zostaniemy pozostawieni na łasce przysłowiowego “pana Janka” i jego kolegów z podwórka, który to właśnie przeszedł na górniczą emeryturę i dorabia sobie na naszej budowie, nie patrząc przy okazji w nasz “drogocenny” projektowy załącznik.

wyświetleń: 697