

Dziś postanowiłem poruszyć temat, który chodził mi już od dłuższego czasu po głowie – czyli opowiedzieć trochę na temat projektu indywidualnego, który oprócz projektów typowych jest również obecny na polskim rynku projektowym, choć patrząc na urbanistykę Będzina trudno wychwycić jego obecność, ale takowe perełki się zdarzają. Cóż to więc znaczy projekt indywidualny, oprócz tego, że brzmi tak podniośle? Otóż projekt indywidualny niczym wielkim nie różni się od projektu typowego poza ceną – tak powie ktoś złośliwy, kto sprzedaje architektoniczne świerszczyki na co dzień. I tu trzeba wstawić sprostowanie. Cena projektu typowego średnio waha się w przedziale od 1500zł do 3000zł (zależy od powierzchni i liczby wież na dachu:) i z reguły zawiera projekty instalacji wewnętrznych, czasami bazowy kosztorys i zestawienia materiałów. I oczywiście prawo do nieograniczonych zmian typu: lustrzane odbicie, wersje z garażem lub bez, zmiany wewnętrzne itd. Po zakupie takiego projektu, spotyka nas już jednak pierwsza niemiła niespodzianka, gdyż i tak musimy udać się do miejscowego architekta (którego za wszelką ceną chcieliśmy uniknąć na naszej drodze, decydując się na zakup gotowego opracowania), w celu “osadzenia” naszego wymarzonego domu w realiach urbanistycznych posiadanej przez nas działki – czyli wykonania tzw. **projektu zagospodarowania działki** (na mapie do celów projektowych wykonanej przez uprawnionego geodetę) z podaniem poszczególnych wymiarów budynku, pokazaniem tras projektowanych przyłączy, miejsca w którym spocznie śmietnik, brama, furtka, samochód znajomych itp. rzeczy oraz dokonania “ewentualnych” zmian (np. 50% pomieszczeń domu):. W skrócie podsumowując – wydania kolejnych pieniędzy, które na pewno nie będą małe jeśli nagle okaże się, że żona chwyciła wiatr we włosy i zaczyna bawić się w “projektanta wewnątrz”, skutecznie burząc układ konstrukcyjny całego budynku i nagle okazuje się, że są to już niedopuszczalne zmiany, bo trzeba zatrudnić konstruktora i wydać kolejną kasę. Ceny adaptacji są różne i zależą od wielu czynników min. od w/w przeze mnie oraz pozostałych elementów architektonicznej układanki tj. listy, którą przedstawiam poniżej:

- czy posiadamy mapę do celów projektowych uzyskaną od geodety
- czy posiadamy warunki zabudowy, jeśli brak w naszej dzielnicy miejscowego planu zagospodarowania
- czy posiadamy warunki przyłączenia do sieci: energetycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej itp.
- czy będziemy od razu budować przyłącza i chcemy projekty indywidualnych przyłączy od ogrodzenia do budynku
- czy w pobliżu znajduje się kanalizacja, czy jednak trzeba wykonać projekt nowego szamba lub przydomowej oczyszczalni ścieków
- czy chcemy projekt ogrodzenia frontowego, które wymaga zgłoszenia od głównej ulicy
- czy działka posiada istniejący wjazd, czy trzeba występować o budowę nowego, co wiąże się z uzyskaniem uzgodnień z zarządcą drogi i wykonaniem

kolejnego opracowania przez uprawnionego drogowca

- czy na działce występują skomplikowane warunki gruntowe lub wodne i trzeba wykonać np. badania geologiczne
- czy wymagana jest decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej
- czy na działce nie ma czasem jakiegoś wodnego cieku, który będziemy chcieli zabudować i trzeba będzie uzyskać pozwolenie wodnoprawne

Jak sami widzicie jest tego sporo. To podstawowe elementy, które wchodzi w skład indywidualnego projektu domu i są tak samo wymagane przy projekcie typowym, zakupionym w internecie. To wszystko kształtuje cenę tzw. adaptacji projektu gotowego. Część z tych rzeczy inwestor często załatwia sam, gdy jest dyspozycyjny czasowo i chce zaoszczędzić trochę grosza, ale z reguły kończy się to jakąś “wpadką przepisową”, którą potem musi odkręcać architekt. Na sam koniec, jak już przejdziecie tą całą drogę krzyżową, wybrany przez Was dom przestaje się wam coraz mniej podobać i zastanawiacie się, co wami kierowało przy wyborze “wymarzonego domu” spośród kilku tysięcy błakających się duchów w sieci. Już wam mówię – urzekły was piękne wizualizacje i dom w otoczeniu wysokiego lasu, który potem jakimś cudem okazuje się, że trzeba zamienić na stodołę sąsiada, która kilkadziesiąt lat temu “wylądowała” w waszej granicy działki lub na np. prefabrykowane, betonowe ogrodzenie, które stwarza poczucie ponemieckiego getta albo zagładające szpiegowko lukarno-wieżę sąsiada. Po drugie cena, która na sam koniec już nie jest tak atrakcyjna, bo po zebraniu wszystkiego do worka razem, daje wynik niesatysfakcjonujący w waszej kieszeni. Pieniądze to jednak nie wszystko, bo za projekt i tak trzeba byłoby zapłacić. Pozostaje to nieodparte uczucie braku satysfakcji, bo zawsze usypiając wieczorem w domu, będą ci się śniły koszmary dotyczące układu pomieszczeń twojego domu i to pytanie tłące się jak neon przed oczami: co jeszcze nie udało mi się zmienić albo czy oby na pewno wybrałem właściwy projekt własnego domu.

STĄD MOJA OSOBISTA RADA – zdecyduj się na projekt indywidualny, za który wbrew powszechnej opinii nie zapłacisz majątku (są różne projekty indywidualne, a ty nie posiadasz działki nad oceanem i nie szukasz projektu, który stanie się od razu projektem roku), a zyskać możesz naprawdę wiele. Przede wszystkim satysfakcję tworzenia własnego gniazdka, udziału w tym całym procesie. Architekt przygotowuje dla ciebie wymarzoną przez siebie koncepcję na podstawie twojego programu użytkowego, **a nie statystycznej polskiej rodziny**, co jest bardzo ważne. Nie jesteś statystą. Oczywiście to chwilę potrwa, gdyż nie od razu odkryto Amerykę, ale to właśnie ten etap, dość często przegapiany przez inwestorów, jest najbardziej emocjonujący. Ile razy w życiu poczujesz się jeszcze twórcą? Nie dzwoń do architekta ze stwierdzeniem, że masz już ekipę, która wchodzi na działkę aby budować i potrzebujesz projekt na już – bo on nie potraktuje cię poważnie. Pracownia architektoniczna to nie Allegro, że doliczy ci koszt przesyłki i



Zaprojektuj sobie domek czyli projekt domu indywidualnego

otrzymasz paczkę na drugi dzień. Architekt to w końcu zawód zaufania publicznego, więc nie pytaj się przez telefon ile to będzie kosztować. Szanujące się biuro zaprosi cię na rozmowę i wyjaśni ci cały tok postępowania, przedstawi ci własną ofertę i zrobi to gratis. To ty zdecydujesz w czyje ręce powierzysz los swojego “wymarzonego domu” biorąc pod uwagę wszystkie za i przeciw czyli: portfolio architekta, cenę, zakres obowiązków, doradztwo techniczne itd. Bo przy inwestycji wartej 300 – 500 tys. zł warto zastanowić się, co robisz. A jak ci się tak bardzo spieszy, wstąp do biura w okresie zimowym – wtedy na pewno zdążysz z pozwoleniem na rozpoczęcie sezonu budowlanego i zaoszczędzisz sobie i architektowi niepotrzebnej nerwówki i może nawet wynegocjujesz jakiś rabat. Bo w środku sezonu cud się nie stanie. Pracownie z reguły są zawałone robotą i po prostu “nie przemielą” twojego projektu, a nawet jeśli tak to ze skutkiem niezadowolającym dla obydwu stron, bo w całym tym pośpiechu zapomnisz o wszystkim, co wcześniej napisałem i dostaniesz indywidualnego bubla, który będzie cię po nocach straszył. A dla zrozumienia tego o czym mówię, czytelników z Będzina zapraszam na osiedle domów, choćby w okolicach ulicy Namiarkowej, gdzie samotne perełki przeplatają się z typówką i indywidualnymi bublami.
wyświetleń: 769