

Słowniczek pojęć i zagadnień związanych z projektem

Zanim przejdziemy do omówienia w oddzielnym artykule różnych przypadków specyficznych uzgodnień projektowych, co będzie uzupełnieniem wiadomości o współpracy z architektem, warto zapoznać się z zagadnieniami, z którymi najprawdopodobniej zetkniemy się na etapie opracowywania koncepcji i tworzenia projektu.

Prawo autorskie

Warto mieć na uwadze, że jako przykład dzieła twórczego, projekt architektoniczny podlega prawu autorskiemu. W praktyce oznacza to, że inwestor czy też wykonawca nie mogą samodzielnie wprowadzać zmian ingerujących w architektoniczny zamysł inwestycji. Co istotne, prawo zbywane jest przez architekta jednorazowo, co z kolei oznacza, że bez jego zgody nie możemy wykorzystywać tego samego projektu ponownie. Pamiętajmy, że każda przebudowa, rozbudowa, renowacja itp. także wiąże się z koniecznością uzyskania zgody projektanta odpowiadającego za część nieruchomości objętą planowanymi zmianami. Zasady te zwykle nie obowiązują w przypadku projektów gotowych, w których można wprowadzać zmiany na każdym etapie realizacji inwestycji.

Projekty gotowe

Specyfiką gotowego projektu jest fakt, że jego dokumentacja jest wielokrotnie powielana i rozpowszechniana w formie wydawnictw elektronicznych lub papierowych. Teoretycznie, projekt tego typu jest kompletny, jednak w praktyce nie jest jednak możliwe złożenie go bez żadnych modyfikacji w urzędzie w celu otrzymania pozwolenia na budowę. Oto przyczyny takiego stanu rzeczy:

- musi on spełniać wymogi określone w Wypisie i Wyrysie z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego bądź w Decyzji o Warunkach Zabudowy. Chcąc upewnić się, że tak właśnie jest, należy spotkać się z architektem, który zweryfikuje zgodności projektu z zapisami w/w dokumentów, po czym sporządzi indywidualny plan zagospodarowania działki. Sprowadza się to do umieszczenia na planie katalogowej koncepcji zabudowy i dopasowania jej lokalizacji do konkretnych wymogów.
- architekt musi ponadto dostosować projekt do warunków dotyczących konkretnej działki. Mowa tutaj o projekcie przyłączy, weryfikacji wewnętrznych instalacji i konstrukcji budynku.
- rzadko zdarza się, że gotowy projekt w pełni odpowiada inwestorowi jeżeli chodzi o ilość i układ pomieszczeń, ich powierzchnię i funkcje a także położenie garażu i połączenia go z budynkiem mieszkalnym. Każda pożądana zmiana musi być zatwierdzona i naniesiona na gotowy projekt wyłącznie przez architekta. W przypadku niewielkich domów może się okazać, że koszty adaptacji są zbliżone do kosztu usług stworzenia indywidualnego projektu od zera.

Projekty powtarzalne

Na podstawie tego typu projektów budowana jest powtarzalna ilość takich samych obiektów. Co za tym idzie, najczęściej zamawiane są one przez deweloperów lub spółdzielnie mieszkaniowe realizujące większe inwestycje. Dokumentacja kilku typów zaprojektowanych domów okazywana jest zainteresowanym w formie oferty handlowej. Aby uatrakcyjnić tę ostatnią, inwestorzy wychodzą naprzeciw klientom, oferując im możliwość współuczestnictwa w procesie projektowym. W praktyce oznacza to sposobność do wprowadzania drobnych zmian (np. modyfikacja układu pomieszczeń we wnętrzu a także elementów architektonicznych budynków nie mających wpływu na zmianę kluczowych rozwiązań zatwierdzonego projektu).

Architektura partycypacji (współdziału)

W tym wypadku architekt tworzy wyłącznie przestrzenne i konstrukcyjne ramy obiektu. Dzięki temu, przyszli mieszkańcy mają pełną możliwość współtworzenia swojego przyszłego lokum poprzez określenie jego wielkości i układu pomieszczeń, rodzaju materiałów budowlanych, zagospodarowania otoczenia budynku itp. Warto podkreślić, że z uwagi na takie a nie inne prawo budowlane i procedury, realizacja tej idei nie jest póki co możliwa w Polsce.