

Współpraca z architektem – kompletowanie dokumentów

Jako że realizacji inwestycji w postaci budowy własnego domu podejmujemy się zazwyczaj raz, góra kilka razy w życiu, nie każdy wie, jak przebiega współpraca na linii architekt – klient (inwestor). Warto tutaj podkreślić, że urząd gminy/miasta może zatwierdzić jedynie stworzony i podpisany przez uprawnioną do tego osobę projekt, więc o ile nie korzystamy z możliwości kupna gotowego opracowania koncepcyjnego (które oczywiście także musi być sygnowane przez wykwalifikowanego eksperta), wizyta u architekta jest nieodzowna. Poniżej prezentujemy informacje na temat tego, co warto wiedzieć przed nawiązaniem takiej współpracy.

Wybór architekta

W nawiązaniu do informacji podanych we wstępie, przed podpisaniem umowy z konkretnym architektem, powinniśmy koniecznie upewnić się, że posiada on tzw. „Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń”. Ponadto sprawdzimy, czy wybrany specjalista należy do właściwej dla określonego województwa Okręgowej Izby Architektów (dowodem na to jest aktualne zaświadczenie o przynależności). Ostatnią istotną dla nas sprawą jest posiadanie przez firmę aktualnego ubezpieczenia OC. Jeżeli żadna z w/w kwestii nie budzi naszej wątpliwości, a architekt cieszy się dobrą opinią i dysponuje będącym oczywistym wyznacznikiem doświadczenia, profesjonalnym portfolio, możemy bez obaw zamówić projekt.

Analiza przed sporządzeniem projektu

Zdarzają się sytuacje, gdy nie wiemy, czy planowaną przez nas inwestycję zrealizować można na rozważanej do zakupu działce lub też mamy kilka wstępnych pomysłów, lecz trudno nam określić, który okaże się najbardziej funkcjonalny, biorąc pod uwagę określony teren. W takich wypadkach świetnym rozwiązaniem jest zamówienie u architekta analizy przedprojektowej.

Spojrzenie fachowym okiem na naszą koncepcję pozwoli skonfrontować pierwotne założenia z rzeczywistymi możliwościami, dzięki czemu możemy uniknąć późniejszych niedogodności i kosztów. Aby wykonać analizę, architekt potrzebować będzie dokumenty opisane we wcześniejszym artykule ([link](#)) tj.: wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego/Decyzję o Warunkach Zabudowy, kopię mapy zasadniczej do celów opiniodawczych, wstępne zapewnienia dostawy mediów a także wypis z rejestru gruntów. Po ich analizie możliwe jest rozplanowanie budynku, wstępne obliczenie jego powierzchni i opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu wokół zabudowy. Ponadto na tym etapie architekt powinien oszacować już wstępnie czas wykonania i koszt ostatecznego projektu.

Dokumenty potrzebne do wykonania projektu budowlanego

Zanim architekt przystąpi do pracy nad projektem, należy skompletować i okazać mu szereg różnych dokumentów (z których część opisane zostało we wcześniejszych artykułach). Poniżej wyszczególniono, co jest niezbędne specjalistycznie do przygotowania pełnego projektu budowlanego:

- **aktualny wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego** (opisany tutaj – [link](#)) lub Decyzja o Warunkach Zabudowy (opisana tutaj - [link](#))

- **mapa w skali 1:500 do celów projektowych** – na podstawie dokumentacji i pomiarów w terenie, opracuje ją uprawniony geodeta lub biuro geodezyjne. Mapa określa stan zagospodarowania terenu, sieć uzbrojenia terenu, zmiany w konfiguracji działki (wzniesienia i obniżenia terenu) i rosnące tam drzewa. Warto dodać, że powinna ona obejmować teren właściwej działki oraz jej najbliższe sąsiedztwo (w promieniu 30 metrów lub dalej, o ile podłączenie do właściwych sieci znajduje się w większej odległości).

Podkreślamy, że omawiana mapa stanowi jeden z kluczowych elementów projektu, więc jej opracowanie dobrze jest zlecić specjalście, którego kompetencje nie budzą naszych zastrzeżeń (o rekomendację fachowca można poprosić architekta). Warto zadbać o to, by geodeta dostarczył dokument w formie elektronicznej, co znacznie eliminuje ryzyko niedokładności i usprawnia pracę nad projektem. Co istotne, ten rodzaj dokumentu powinien posiadać numer identyfikacyjny przypisany przez właściwy urząd. Pamiętajmy, że obowiązku tego dopełnić powinien geodeta. Możliwa jest też autoryzacja mapy i sporządzonych na niej rysunków właśnie przez geodetę, który ją wykonał. Dokonuje się jej przed złożeniem projektu w urzędzie.

- **ekspertyza geologiczna/geotechniczna gruntu** – tę nie mniej istotną przy opracowywaniu projektu usługę zleca się geologom. Ekspertyza pozwala określić rodzaj gruntu, obecność w nim wód gruntowych oraz ich poziom. Co za tym idzie, jest to podstawa do zaprojektowania fundamentów a także konstrukcji budynku. Wyniki ekspertyzy mają duże znaczenie w przypadku wykluczenia czy też udzielenia zielonego światła takim rozwiązaniom jak piwnice, podziemne parkingi oraz pionowe i poziome izolacje ścian.

- **warunki techniczne przyłączenia i eksploatacji mediów** – otrzymuje się je od właściwych dostawców danych mediów. Ich uzyskanie można załatwić samodzielnie, lub zlecić to architektowi. Warunki określają sposób wykonania przyłączy bądź przebudowy sieci.

Poniżej podpowiadamy, z jaką jednostką uzgodnić kwestie dotyczące wyszczególnionych tutaj mediów:

1) energia elektryczna – zakład energetyczny,

2) wywóz odpadów – firmy prywatne o odpowiednim profilu działalności,

3) woda – gdy jest wodociąg - zakład gospodarki komunalnej, gdy brak wodociągu - inny dostawca,

4) gaz – gdy jest gazociąg - zakład gazownictwa, gdy brak gazociągu - dostawca gazu w butlach

5) ścieki – gdy jest kanalizacja - zakład gospodarki komunalnej, gdy brak kanalizacji - odbiorca ścieków z szamba,

6) warunki dojazdu do działki – w przypadku wjazdu z drogi publicznej - zarząd dróg, w przypadku drogi prywatnej - właściciel drogi,

7) energia cieplna w celach grzewczych – odpowiednia firma (np. Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej) bądź dostawca ropy lub ciekłego gazu

8) okablowanie telewizyjne, sygnalizacja alarmowa itp. – odpowiednimi firmy i dostawcy prywatni

9) łącze telefoniczne i internetowe – zakład telekomunikacji bądź inny operator odpowiedniej sieci