

## ETAP I – PROCEDURY FORMALNO-PRAWNE

**Termin realizacji:** zależny od posiadanej dokumentacji

**Wynagrodzenie:** 10% wartości projektu

Prace nad projektem indywidualnym rozpoczynamy od analizy posiadanej dokumentacji. W kolejnym kroku architekt określa potrzeby i oczekiwania Inwestora oraz założenia budżetowe względem procesu inwestycyjnego.

### Etapy prac:

- 1. Analiza formalno – prawna.**
- 2. Ustalenie zakresu prac i potrzeb Inwestora:**
- 3. Podpisanie umowy.**
- 4. Wpłata zaliczki.**
- 5. Inwentaryzacja oraz wykonanie dokumentacji fotograficznej terenu.**
- 6. Dostarczenie przez inwestora dokumentów formalno-prawnych**
  - **Wypis z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub Decyzja o warunkach zabudowy**  
Podstawowy dokument stanowiący materiał wyjściowy do projektowania. Dokumenty te występują zamiennie, w zależności od tego, czy dla danego terenu opracowano już plan miejscowy. Plan miejscowy jak i decyzja o warunkach zabudowy określa główne parametry zabudowy jak np. funkcję zabudowy, dopuszczalną ilość kondygnacji nadziemnych i podziemnych, wysokość budynku lub jego elementów, procent zabudowy działki, obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy, rodzaj materiałów elewacyjnych oraz inne parametry.
  - **Mapa do celów projektowych**  
Sporządza ją uprawniony geodeta uzupełniając mapę zasadniczą o aktualne dane z ewidencji gruntów i budynków, a także dane z pomiarów w terenie. Najczęściej jest to mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:500. Aktualizacja powinna obejmować całą działkę, na której zlokalizowano projektowany budynek oraz pas 30-metrowy wokół jej granicy. Mapa do celów projektowych traci ważność, gdy elementy (np. obiekty budowlane, poziom terenu) w obszarze aktualizowanym uległy zmianie. Pamiętać należy, że ważność mapy do celów projektowych określają poszczególne jednostki zatwierdzające, a jej termin ważności jest różny.
  - **Warunki techniczne przyłączenia mediów**  
Określają sposób przyłączenia do budynku poszczególnych mediów, jak: woda, kanalizacja, energia elektryczna, a niekiedy także gaz, ciepłota czy telefon. Stanowią podstawę do projektów branżowych instalacji.
  - **Badania gruntowe**  
Wykonuje geolog poprzez odwierty na terenie działki. Najczęściej w trzech, charakterystycznych miejscach co umożliwia odtworzenie przekrojów geologicznych terenu. Opracowanie zawiera opis budowy geologicznej terenu do głębokości odwiertów, informacje na temat poziomu wody gruntowej oraz sugestie i wytyczne dotyczące fundamentów budynku. Wykonanie badań gruntowych warto wykonać w każdym przypadku, szczególnie wskazane jest dla budynków podpiwniczonych oraz dla działek bez istniejącej, sąsiedniej zabudowy.
  - **Inne:**  
W szczególnych przypadkach plan miejscowy lub warunki zabudowy mogą wymagać dodatkowych dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę, jak na przykład zgoda na wykonanie badań archeologicznych (w przypadku występowania stanowisk archeologicznych), raport o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia (w przypadku budowania na obszarze Natura 2000) oraz innych wynikających ze specyfiki lokalizacji lub planowanego budynku.
- 7. Wykonanie teoretycznego modelu funkcjonalno - przestrzennego. Określenie podstawowych parametrów technicznych obiektu. Model teoretyczny obiektu jest pochodną zapisów WZ lub MPZP oraz indywidualnych ustaleń z inwestorem.**

## ETAP II – PROJEKT KONCEPCYJNY

---

**Termin realizacji:** do 20 dni roboczych

**Wynagrodzenie:** 20% wartości projektu

To pierwszy i kluczowy etap projektowania. Zawiera rozwiązania przestrzenne dotyczące układu funkcjonalnego i bryły budynku, w tym wszystkie rzuty z układem pomieszczeń i zestawieniem ich powierzchni. Projekt na etapie koncepcyjnym służy do przedstawienia idei projektowej. Koncepcja sama w sobie nie zawiera informacji technicznych, jest natomiast materiałem wyjściowym dla opracowania projektu budowlanego.

### Etapy prac:

- 1. Przygotowanie projektu koncepcyjnego zawierającego:**
  - rzuty, przekrój wraz z modelem bryłowym.
  - wyznaczenie stref i układu mieszkania
  - rozmieszczenie ścian działowych
  - zestawienie powierzchni oraz kubatury projektowanego obiektu
  - wstępna aranżacja pomieszczeń – ukazanie rozmieszczenia mebli
- 2. Opracowanie 4 wizualizacji 3D z zastosowaniem wybranych materiałów**
  - dobór kolorystyki i materiałów wykończeniowych na elewacji
- 3. Przygotowanie animacji video.**
- 4. Konsultacje i korekty przedstawionych rozwiązań**
- 5. Akceptacja koncepcji.**

### Uwaga!

Prace nad projektem koncepcyjnym trwają  
aż do uzyskania satysfakcjonującego rozwiązania.

## ETAP III – PROJEKT BUDOWLANO-WYKONAWCZY

**Termin realizacji:** do 60 dni roboczych

**Wynagrodzenie:** 70% wartości projektu

Opracowanie projektu budowlano-wykonawczego (4 egzemplarze dla Urzędu) będzie stanowić kompletną dokumentację projektową zawierającą wszystkie branże potrzebne do uzyskania pozwolenia na budowę. Opracowanie będzie wykonane zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym i przepisami administracyjnymi, a także zgodnie z warunkami technicznymi, uzgodnieniami i opiniami odpowiednich jednostek zatwierdzających.

### Etapy prac:

#### 1. Przygotowanie i opracowanie projektu budowlano – wykonawczego zawierającego:

- 4 egzemplarze pełno branżowego projektu, w skład którego wchodzi branża: architektoniczna, konstrukcyjna, sanitarna, elektryczna
  - branża architektoniczna – zawiera m. in. rzuty wszystkich kondygnacji z dokładnym zestawieniem pomieszczeń i powierzchni, rzut dachu, charakterystyczne przekroje, elewacje, zestawienia stolarki, ewentualne detale architektoniczne, informacje o budowie wszystkich przegród poziomych i pionowych (ściany, stropy, dach, podłoga na gruncie itd.)
  - branża konstrukcyjna – zawiera rysunki niezbędnych elementów konstrukcyjnych budynku – rzut fundamentów, konstrukcji stropu, rzut więźby dachowej, belki, podciągi, schody żelbetowe, balkony, wieńce, rdzenie w ścianach itp.
  - branża sanitarna – najczęściej są to instalacje: wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania oraz wentylacji mechanicznej.
  - branża elektryczna – zawiera usytuowanie i schemat rozdzielni głównej, instalację odgromową oraz opcjonalnie rozkład tras kablowych.
- W skład każdej z branż wchodzi opis techniczny oraz część rysunkowa
- Projekt zagospodarowania terenu – obejmuje usytuowanie budynku na działce, lokalizację wszelkich innych obiektów budowlanych, utwardzone dojścia i dojazdy, zaznaczoną granicę opracowania oraz zestawienie powierzchni terenu
- Projekt budowlany przygotowany jest w formie spiętych teczek formatu A4, z czego cztery egzemplarze należy złożyć do urzędu w celu uzyskania pozwolenia na budowę.

#### 2. Zakończenie prac nad projektem.

#### 3. Przekazanie dokumentacji. Podpisanie protokołu zdawczo odbiorczego.

#### 4. Przekazanie bezpłatnych, pakietów dodatkowych:

- kosztorys inwestorski
- projekt altany, wiaty lub grilla
- wybrany pakiet dedykowany
- aranżacja wnętrza (opcjonalnie)
- sprawdź aktualną ofertę promocyjną klikając [tutaj](#)

Zadzwoń **52 384 49 90**  
Zapytaj o szczegóły oferty.