

Zmiany i adaptacja projektów domów – zasady i możliwości

Dostosowanie gotowego projektu domu do indywidualnych potrzeb to standardowa praktyka w procesie budowy. Dzięki temu dom staje się maksymalnie dopasowany do stylu życia i oczekiwań przyszłych mieszkańców. Proces wprowadzania zmian nadzoruje architekt adaptujący – osoba z uprawnieniami do projektowania, będąca członkiem Izby Architektów RP lub Izby Inżynierów Budownictwa.

Każdy z oferowanych projektów może zostać zmodyfikowany, zarówno w zakresie zmian wymaganych przez przepisy, jak i dodatkowych, indywidualnych modyfikacji. Wystarczy zakupić wybrany projekt, a następnie skonsultować jego dostosowanie z architektem adaptującym.

Standardowa zgoda na zmiany

W dokumentacji projektów gotowych znajduje się zapis pozwalający na wprowadzenie pewnych zmian bez konieczności kontaktu z biurem projektowym. Zgoda ta obejmuje m.in.:

- modyfikacje w rozmieszczeniu i wymiarach otworów okiennych i drzwiowych, w tym okien dachowych,
- zamianę materiałów lub rozwiązań konstrukcyjnych przy zachowaniu odpowiednich parametrów (np. inny typ stropu czy ścian),
- wybór innego rodzaju pokrycia dachowego, zgodnego z przewidzianymi spadkami i obciążeniami (np. dachówka ceramiczna, betonowa, blacha, gont),
- niewielkie zmiany w układzie ścian działowych czy lokalizacji drzwi,
- dostosowanie instalacji wewnętrznych (np. przesunięcie komina, zmiana rozproszczenia instalacji),
- zmianę systemu ogrzewania,
- modyfikację funkcji pomieszczeń,
- zmianę wielkości tarasów i schodów zewnętrznych.

Do popularnych zmian w ramach adaptacji należy np. zmiana kąta nachylenia dachu lub przearanżowanie ścian działowych, co można wykonać zarówno na etapie adaptacji, jak i w trakcie realizacji.

Zmiany wymagające dodatkowej zgody

Modyfikacje wykraczające poza standardowy zakres – np. zmiana technologii budowy – wymagają odrębnej, pisemnej zgody pracowni. W takim przypadku potrzebne są dane inwestora, lokalizacja i numer działki. Zmiana technologii (np. z murowanej na szkieletową) wymaga ponownych obliczeń konstrukcyjnych i powinna być prowadzona przez specjalistów z odpowiednim doświadczeniem.

Adaptacja obowiązkowa

Każdy projekt domu przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę musi zostać dostosowany do warunków działki oraz wymogów prawa miejscowego (MPZP lub decyzji o Warunkach Zabudowy). Obejmuje to m.in.:

- dostosowanie fundamentów do nośności i strefy przemarzania gruntu,
- uwzględnienie lokalnych obciążeń śniegiem i wiatrem,
- dostosowanie do poziomu wód gruntowych.

Adaptacji dokonuje architekt z uprawnieniami, działający w rejonie lokalizacji inwestycji. Wszystkie rysunki i opisy muszą zostać przez niego podpisane, opieczątowane i zatwierdzone.

Dodatkowa adaptacja według potrzeb inwestora

Poza obowiązkowym zakresem można wprowadzić zmiany odpowiadające indywidualnym oczekiwaniom, np.:

- inna lokalizacja lub wymiary okien/drzwi,
- zmiana miejsca lub wielkości tarasu,
- podniesienie ścianki kolankowej,
- dodanie podpiwniczenia,
- zmiana układu pomieszczeń,
- zmiana sposobu ogrzewania.

Projekt zagospodarowania terenu

Częścią adaptacji jest przygotowanie projektu zagospodarowania terenu – dokumentu wymaganego do uzyskania pozwolenia na budowę. Określa on m.in.:

- usytuowanie budynku na działce i względem stron świata,
- przebieg przyłączy mediów,
- sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
- lokalizację wjazdu, chodników, obiektów towarzyszących,
- istniejące sąsiedztwo - budynki