

# JAK WYBRAĆ IDEALNY PROJEKT



**Przed wyborem domu warto upewnić się, czy zakupiony przez nas projekt będzie pasował do naszej działki i czy będzie odpowiadał wytycznym dokumentów planistycznych. Jeśli dobrze przeanalizujemy wszystkie niżej wymienione aspekty będziemy pewni, że wybrany dom jest dla nas odpowiedni. Ułatwi nam to procedurę uzyskiwania pozwolenia na budowę i oszczędzi ewentualnych problemów w urzędach.**

- JAK SPRAWDZIĆ CZY DOM PASUJE DO NASZEJ DZIAŁKI:

## **1. Odległość od granicy działki**

Zgodnie z przepisami\* odległość minimalna budynku od granicy działki powinna wynosić:

-**4 metry** (dla ścian z otworami okiennymi lub drzwiowymi)

-**3 metry** (dla ścian bez otworów)

Wymogi te odnoszą się do odległości między granicą sąsiadującej działki **budowlanej** a najdalej wysuniętą częścią domu. Może się więc zdarzyć, że sam dom odpowiadałby tym wymaganiom, jednak jego wysunięte elementy zewnętrzne, jak np. tarasy niedopuszczalnie pomniejszają tę odległość. W takiej sytuacji zawsze można zmniejszyć taras, czego bez problemu dokona architekt adaptujący.

Ale uwaga!

Zdarza się, że musimy **zwiększyć** tę odległość (np. gdy balkony lub inne elementy wysunięte są więcej niż 1,5m przed lico budynku)

W wyjątkowych przypadkach można zachować **mniejszą** odległość od wymaganej; tak dzieje się np. gdy na sąsiadującej działce znajduje się już budynek odsunięty od granicy mniej niż wymagane 3 lub 4 metry.

Pamiętajmy o tym, że jeśli zapisy Planu Miejskowego wskazują inne odległości, to tylko one będą dla nas obowiązujące.

## **2. Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego**

Przed zakupem projektu zawsze należy sprawdzić, czy dla naszego terenu nie sporządzono tzw. „Planu Miejskowego”. Jest to dokument, który określa funkcję przyszłej zabudowy na danym terenie oraz wymagane parametry projektowanych budynków takie jak np.:

-**wysokość budynku**- liczoną od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu (kalenicy)

-**kąt nachylenia dachu**

-**powierzchnię zabudowy**- jest to powierzchnia, jaką zajmuje na działce budynek, liczona po obrysie ścian zewnętrznych, bez uwzględniania tarasów i balkonów.

-**nieprzekraczalne linie zabudowy**- zaznaczone na rysunku planu linie wskazujące, że poza nie, nie wolno nam wysunąć budynku.

-**obowiązujące linie zabudowy**- ta linia na rysunku planu pokrywać się będzie musiała z fasadą naszego domu.

-**powierzchnia biologicznie czynna**- czyli powierzchnia naturalnego gruntu (niezabudowana oraz nieutwardzona), liczona procentowo w stosunku do całej powierzchni działki.

Jeśli dla naszej działki nie ma zatwierdzonego Planu Miejskowego, występujemy do gminy o wydanie „**Decyzji o warunkach zabudowy**”, dzięki której będziemy wiedzieli, czy dany dom wolno nam będzie zbudować na naszej działce.

Uwaga!

Podczas wyboru projektu należy kierować się ustaleniami *Planu Miejskowego* lub *Decyzji o warunkach zabudowy*. Jeśli wybierzemy projekt z nimi niezgodny nie dostaniemy pozwolenia na budowę!

\* Te oraz inne, bardziej szczegółowe informacje znajdują Państwo w dokumencie uchwalonym 15 czerwca 2002 r. „**Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie**”

- DODATKOWE INFORMACJE:

Wybierając gotowy projekt warto przyjrzeć się w jaki sposób będzie on usytuowany na naszej działce. Ze względu na strony świata najlepszy układ pomieszczeń to:

-**salon**- od strony południowej lub południowo- zachodniej

-**sypialnia**- od północy lub wschodu

-**kuchnia**- od północy lub wschodu

Uwarunkowania działki nie zawsze pozwalają na idealne ustawienie budynku- wtedy najlepiej zastanowić się co jest dla nas najważniejsze i poszukać takiego projektu, w którym przynajmniej część pomieszczeń znajdzie się po właściwej stronie.

Ponadto, jeśli zależy nam na tym, aby nasz dom był możliwie energooszczędny i ekonomiczny w eksploatacji warto zwrócić uwagę na parę dodatkowych czynników:

-zwarta bryła budynku sprawi, że straty ciepła będą mniejsze.

-usytuowanie naszego domu na wzniesieniu wystawi go na działanie wiatru, który będzie wychładzał budynek; jeśli mamy taką możliwość- lepiej wybrać lokalizację osłoniętą przed wiatrem

Może się wydawać, że trudno jest wszystkim tym wymaganiom sprostać. Jednak zachęcamy do uważnej analizy potrzeb i istniejących uwarunkowań. Na naszej stronie zaproponowaliśmy szeroką ofertę domów, o różnych parametrach i rozwiązaniach funkcjonalnych, wierząc, że każdy z Państwa znajdzie tu dom dla siebie.

Wszystkim Państwu życzymy powodzenia w poszukiwaniu wymarzonego domu!

Zespół architektów Pracowni Architektonicznej ArchiTEKA.