

## ROZPOCZYNAMY BUDOWĘ DOMU

Decyzja o budowie domu jest ważnym i odpowiedzialnym wyborem. Kiedy już jesteśmy pewni swojego postanowienia, okazuje się, iż zapał jaki pojawił się wraz z ideą budowy własnego domu, zostaje ostudzony toną formalności, dokumentów i przepraw przez urzędy.

Nie zależy się jednak zniechęcać. Nie my pierwsi i nie ostatni. Ale od czego to wszystko zacząć?

### WYBÓR DZIAŁKI

Ta pierwsza ważna decyzja, będzie w przyszłości wpływała na szereg innych znaczących aspektów takich jak funkcjonalność, komfort mieszkańców czy jeszcze wcześniej: na wybór projektu domu. Jeżeli jeszcze nie jesteśmy w posiadaniu działki pod budowę naszego domu, warto sprawdzić czy planowany zakup spełnia określone wymagania:

- czy działka pod względem prawnym należy do sprzedającej ją osoby oraz czy nie mają do niej prawa osoby trzecie

- należy zapoznać się z odpisem z księgi wieczystej (z niej dowiemy się m.in. czy nieruchomości jest obciążona hipoteką lub innymi obciążeniami)

- warto również sprawdzić, czy działka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) – tego dowiemy się w Urzędzie Gminy. Jeśli teren objęty jest tym planem, możemy w urzędzie otrzymać wypis z MPZP, jeśli nie – możemy otrzymać warunki zabudowy

- czy działka jest przeznaczona do zabudowy, jeśli tak to do jakiej, jeśli nie (np. działka jest gruntem rolnym lub leśnym) to czy istnieje możliwość jej odrolnienia / odlesienia

- warto sprawdzić warunki geologiczne działki. Budowa domu na gruncie niestabilnym lub podmokłym będzie wiązała się z dużo większymi kosztami

Lokalizacja. Musimy odpowiedzieć sobie na pytanie czy marzymy o domu w mieście, na wsi, na przedmieściu a może o działce z dostępem do lasu czy wody. Warto również zadać sobie trud, i dowiedzieć się kto będzie mieszkał za płotem a także czy w okolicy nie funkcjonują np. uciążliwe fabryki czy zakłady. Ważny staje się również dostęp do komunikacji a także szereg usług, które w przyszłości chcielibyśmy mieć blisko domu.

Wielkość i położenie. Zalecana powierzchnia działki pod dom jednorodzinny, na której będziemy mogli nie tylko urządzić ogródek ale również nie czuć się przytłoczeni oczami sąsiadów, to około 1000 m kw. Ważną kwestią będzie usytuowanie względem stron świata. Najlepszym wariantem jest działka z wjazdem od strony północnej. Wykorzystać wówczas można południowe nasłonecznienie np. na rekreację. Dość dyskusyjną kwestią jest działka narożna. Z jednej strony daje możliwości w przypadku gdy w domu otworzyć chcemy gabinet, pracownię, czy punkt handlowy (taka lokalizacja jest wtedy atrakcyjna). Dokuczliwym może być wzmożony ruch samochodowy i pieszy na styku dwóch ulic. Problematycznym stać się może również wybór odpowiedniego projektu. Dom na działce narożnej staje się bardziej wyeksponowany.

Warunki terenowo-gruntowe. Naturalne krzywizny terenu będą stanowiły podstawę do utworzenia malowniczego ogrodu przy domu. Pamiętajmy jednak, jeśli dom ma stanąć u stóp zbocza, problemem będzie sphywanie w jego stronę wód opadowych. Skarpa może się również osuwać. Z kolei dom

postawiony na szczycie wzniesienia będzie bardziej narażony na działanie wiatru, z czym związane jest wychładzanie budynku. Jeśli decydujemy się na zakup działki, najlepiej oglądać ją wiosną. Poziom wody gruntowej jest wtedy najwyższy. Łatwiej będzie nam wtedy stwierdzić czy dany teren jest podmokły. Lepszym podłożem pod budowę domu są piaski i żwiry niż podłoże gliniaste. Najtrudniejsze zaś z punktu widzenia fundamentów i ich wykonania są torfy, namuły.

Uzbrojenie działki. Z pewnością zaletą działki będzie bliski jej dostęp do mediów (prąd, woda, kanalizacja, gaz). Aby działka była w pełni wyposażona potrzebuje jeszcze przyłączy. O aktualny wykaz dostępnych mediów możemy pytać w urzędzie gminy. Miejscowe przedsiębiorstwa, które zarządzają sieciami powiedzą nam czy i kiedy będzie możliwe przyłączenie. W zakładzie energetycznym składamy wniosek o określenie warunków przyłączenia. Podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej odbywa się na zasadach jakie podaje dostawca. Wykonanie przyłącza gazowego wygląda podobnie jak w przypadku przyłącza elektrycznego. Można oczywiście wybrać inną opcję ogrzewania domu (pompa ciepła, prąd, kotły opalane paliwem stałym).

### WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO / DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY.

Przed zakupem wymarzonej działki kierujemy się do Urzędu Gminy, a dokładniej do wydziału architektury lub urbanistyki w urzędzie gminy. Na miejscu otrzymamy informację, czy działka której jesteśmy lub będziemy właścicielem jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jeśli tak, składamy wniosek o wypis i wyrys z planu miejscowego.

*Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) – jest to dokument, który określa nakazy i zakazy dotyczące terenu, jego przeznaczenia, oraz szereg zasad: ochrony środowiska, dóbr kultury, zabytków, dziedzictwa kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz jej intensywności. Niekiedy ustalenia wynikające z miejscowego planu potrafią bardzo zawęzić wybór projektu (ilość kondygnacji, powierzchnia zabudowy, kształt dachu oraz kąt jego nachylenia, przebieg linii zabudowy).*

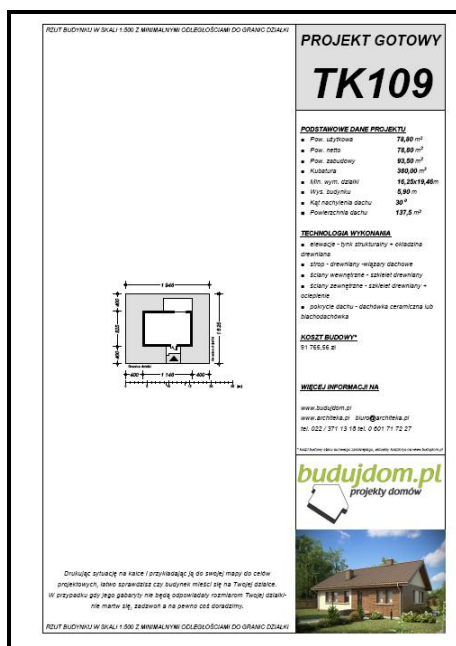
W przypadku, kiedy teren naszej działki nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wówczas występujemy z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

*Decyzję o warunkach zabudowy, czyli Warunki Zabudowy i Zagospodarowania Terenu (WZiZT) uzyskamy tylko wtedy, gdy nasza działka będzie spełniać określone wymogi : dostęp do drogi publicznej, wystarczające uzbrojenie terenu, teren nie wymaga zmiany swojego przeznaczenia (jest działką budowlaną) oraz warunek „dobrego sąsiedztwa” czyli kontynuacja zabudowy.*

Jak złożyć wniosek o wydanie warunków zabudowy? Wniosek znajdziemy w docelowym urzędzie bądź też na stronie internetowej. Należy liczyć się z tym, iż w danym momencie musimy mieć już przybliżoną wizję naszego przyszłego domu, gdyż musimy określić wstępny sposób zagospodarowania działki. We wniosku podajemy takie informacje jak :

- rodzaj inwestycji (np. dom jednorodzinny)
- adres działki, jej numer ewidencyjny
- sposób zagospodarowania działki (dom wolnostojący/bliźniaczy, ilość kondygnacji, rodzaj dachu, obecność garażu)
- parametry inwestycji : pow. działki, zabudowy, powierzchnia utwardzona oraz biologicznie czynna. Dodatkowo należy określić orientacyjną powierzchnię całkowitą i użytkową budynku, jego wysokość oraz kubaturę,
- sposób zaopatrzenia w wodę (przyłączy do sieci, studnia), ogrzewania, odprowadzenia ścieków, unieszkodliwienia odpadów





Rzut w skali 1:500

## POZWOLENIE NA BUDOWĘ

Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę należy złożyć w starostwie powiatowym lub w urzędzie miasta na prawach powiatu w wydziale architektury i budownictwa. Do wypełnionego wniosku należy dołączyć następujące załączniki:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego (wraz z wymaganymi opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami)
- projekt zagospodarowania działki lub terenu, wraz z bilansem terenu na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500 przeznaczony do celów projektowych
- prawo do dysponowania nieruchomością
- uzyskaną wcześniej decyzję o warunkach zabudowy – tylko wtedy, gdy nasza działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Pozwolenie na budowę jest wydawane bezterminowo, ale budowę należy rozpocząć w przeciągu trzech lat, w przeciwnym razie decyzja wygasa. Przerwa w budowie dłuższa niż trzy lata skutkuje tym samym. Przed wydaniem pozwolenia na budowę, organ wydający pozwolenie (starosta, prezydent miasta) jest w obowiązku sprawdzenia zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy. Jakiegokolwiek niezgodności mogą być podstawą do odmowy udzielenia pozwolenia na budowę.

Na wydanie decyzji organ ma 65 dni. Decyzja staje się pełnomocna po 14 dniach od momentu doręczenia decyzji. W ciągu tych 14 dni możliwe jest odwołanie się od decyzji.

Zakres projektu budowlanego. Na projekt budowlany, który tylko jako kompletny jest podstawą do uzyskania pozwolenia na budowę, składa się :

- projekt zagospodarowania działki / terenu – jest to rysunek najczęściej w skali 1:500 sporządzany na mapie do celów projektowych (potrzebne są 4 egzemplarze). Najważniejszym elementem projektu jest

usytuowanie domu. Wszystkie przepisy dotyczące odległości od granic, jak również linie zabudowy i rozgraniczające ulicy powinny zostać zachowane.

Taki projekt może wykonać nasza pracownia lub jeden z naszych przedstawicieli w Państwa regionie. Lista naszych przedstawicieli dostępna jest w menu głównym : Nasi Przedstawiciele



ARCHITEKA PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA

# budujdom.pl *Żyj wygodnie!*

O nas | Projekt indywidualny | Poradnik | Co zawiera projekt | Zmiany w projekcie | Nasi Przedstawiciele | Regulamin zakupów | Kontakt | Poleć nas firmie

Strona główna > Nasi Przedstawiciele

### Projekty

- domy do 140m<sup>2</sup>
- domy 140-200m<sup>2</sup>
- domy powyżej 200m<sup>2</sup>
- domy drewniane
- podwiniżone
- wg kąta dachu
- wszystkie projekty
- NOWOŚCI
- PROMOCJE

### Nasi Przedstawiciele

Poniżej przedstawiamy listę naszych regionalnych przedstawicieli u których możecie Państwo dokonać adaptacji projektu do działki oraz wprowadzić indywidualne zmiany.

- dolnośląskie
- kujawsko-pomorskie
- lubelskie
- lubuskie
- łódzkie
- małopolskie
- mazowieckie
- opolskie
- podkarpackie
- podlaskie
- pomorskie
- śląskie
- świętokrzyskie
- warmińsko-mazurskie
- wielkopolskie
- zachodnio -pomorskie

### Projekt dnia

TK30



2200.00 zł

### Ostatnio dodane

- TK34
- TK28A
- TK59
- TK26
- TK28

### Gratisy do projektu.

Informujemy iż wybrane projekty posiadają darmowe kosztorysy i zestawienia oraz charakterystyki energetyczne. Aby pobrać kosztorys wystarczy kliknąć w aktywny link pod opisem projektu "POBIERZ KOSZTORYS...", w menu projektu.

### Subskrypcja

Podaj swój adres e-mail, jeżeli chcesz otrzymywać informacje o nowych i promocyjnych projektach.

Zapraszamy do współpracy Architektów oraz biura pośredniczące w sprzedaży projektów