

Od A do Z

Adaptacja projektu – polega na dostosowaniu projektu architektoniczno-konstrukcyjnego do wymogów prawa budowlanego oraz do indywidualnych potrzeb inwestora. Końcowym celem adaptacji jest skompletowanie wszystkich elementów projektu budowlanego, na który można uzyskać pozwolenie na budowę.

Cokół – jest to część elewacji zewnętrznej budynku. Pełni funkcję ochrony ścian przed wilgocią i uszkodzeniami. Cokół może być wysunięty przed lico ściany albo cofnięty.

Instalacja odgromowa – jest to instalacja elektryczna, która chroni budynek przed wyładowaniami atmosferycznymi. Montuje się ją na dachu budynku.

Jaskółka – jest to małe okienko w dachu. Pełni funkcję doświetlenia poddasza oraz ozdobną.

Krokwie – są to elementy więźby dachowej. Występują jako drewniane belki pochylone, podtrzymujące pokrycie dachowe. Przejmują obciążenia zewnętrzne i przekazują na mury a te na ściany zewnętrzne. Pracują na zginanie.

Lukarnia – jest to małe okienko w dachu. Pełni funkcję doświetlenia poddasza oraz ozdobną. Szczególną odmianą lukarni jest wole oczko – otwór w dachu o krzywej powierzchni górnej, pokrytej pokryciem dachowym.

Ława kominiarska – jest to element znajdujący się na wykończonym dachu, służący do poruszania się człowieka po dachu (najczęściej kominiarza), w celu dostępu do komina.

Murłaty – są to elementy więźby dachowej. Występują jako poziome belki, które układają się wzdłuż ściany zewnętrznej. Przejmują siły rozporu z krokwi, dlatego muszą być bardzo dobrze zakotwione (najlepiej w wieńcu stropowym).

Nadproże – jest to element ściany, który montuje się w celu przekrycia otworów okiennych i drzwiowych.

Szprosy – są to poziome i pionowe elementy, dzielące szybę okna na mniejsze części (nie stanowi konstrukcji okna). Pełnią funkcję dekoracyjną.

Wspornik – jest to poziomy element, wystający poza ściany budynku np. balkon. Obciążenia zewnętrzne oraz ciężar własny wspornika przekazywane są na ściany zewnętrzne, poprzez zakotwienie go w wieńcu ściany.

Źródło: regional.pl

1



Budujemy się

Pamiętaj Państwo bajkę o rybaku i złotej rybce? Zona biednego rybaka stała się synonimem wiecznie niezadowolonej kobiety. Nawet piękny dwór, zaproponowany przez rybkę, nie został zaakceptowany. Dlaczego? Może dlatego, że nie dano jej wyboru... I tu dochodzimy do sedna sprawy.

Decyzja o budowie domu rodzi konieczność podjęcia następnej: wedle jakiego projektu? Mamy do wyboru dwie drogi. Jedna, to wybór spośród niezwykle bogatego gotowców, czyli projektów typowych. Druga, to zamówienie u architekta projektu indywidualnego.

Nasuwają się nieodparcie porównania do kupna garnituru. Można poszukać w domach odzieżowych dopasowując do gustu i figury, można też pójść do krawcy. Czy gotowy garnitur musi być gorszy od sztywnego na miarę? A czy typowy projekt domu, to coś gorszego od indywidualnego? Na takie pytanie musi odpowiedzieć sobie sam inwestor, bo przecież i garnitur, i dom, to inwestycje różniące się skalą. Mówi się nawet, że udany dom powinien pasować do człowieka, jak dobrze skrojony garnitur. Nie do pomyslenia jest, aby – powiedzmy – salon „uciskał w ramionach”.

Ofert projektów typowych jest mnóstwo: domy parterowe, z użytkowymi poddaszami, piętrowe, duże, małe, tradycyjne w wyrazie architektonicznym,

super nowoczesne. Rozplanowanie wnętrza nie jest przypadkowe. Proponowane są tematyczne moduły, dla przykładu: sen, dzienny wypoczynek, praca, rodzinny stół, strefa dziecięca. Oczywiście typowość projektu zakłada z góry pewne uśrednienie potrzeb, można by rzec – ustatystycznienie. Jednak wobec mnogości propozycji znajdzie się dla każdego coś miłego. Jest jeden haczyk przy zakupie typowego projektu, a mianowicie konieczność wielu adaptacji. Trzeba nasz standardowy dom dopasować do konfiguracji terenu, uwzględnić kształt działki, rodzaj gruntu, wysokość lustra wód podskórnych, spadek terenu, grubość strefy przemarzania etc. etc. Taką wszechstronną adaptacją trwa i nikt jej oczywiście nie zrobi za darmo.

Projektowanie indywidualne kosztuje nieporównanie więcej niż „goly” projekt typowy. Trwa też nieporównanie dłużej niż zakup gotowca. To żmudna, wielotygodniowa praca z architektem, drobiazgowo docieranie projektu. Ale korzyść niekwestionowana: mamy z głowy wszelkie adaptacje. Powstanie też gotowiec, jeno że w innym tego słowa znaczeniu.

O jednym aspekcie indywidualnego projektowania należy jednak wiedzieć. Wypracowana z architektem, nosząca indywidualne, nasze piętno koncepcja – w dodatku sownie opłacona – nie jest naszą własnością. Architekt może taki projekt sprzedać ponownie, już jako typowy.

2



1. Projekt BONA, Pracownia Projektowa „Archipelag”
2. Projekt Z51, Studio Z500 Pracownia Architektoniczna
3. Projekt Flamenco, Autorska Pracownia Projektowa Linearte
4. Projekt ASTRON, MTM Styl

Aby mieć pewność, że sąsiad nie postawi za płotem identycznego domu, trzeba wykupić prawa majątkowe do projektu. A ich cena, to zupełnie odrębna bajka...

Jeszcze słów kilka o prawdach fundamentalnych, odnoszących się do każdego projektu, o których powinien pamiętać jego autor, ale nie zawadzi je znać i sprawdzić. Za zły projekt należy uznać taki, który nie uwzględnia wiatrolapu, innymi słowy – sieni między drzwiami zewnętrznymi, a wejściem „na salony”. W naszym klimacie taka słuza jest absolutnie niezbędna. Zatrzyma lodowaty powiew mrozu zimą, jest gdzie zostawić ubłocone kalosze i mokry parasol jesienią. Nie jest dobrze, gdy zbyt wiele powierzchni zajmują wewnętrzne ciągi ko-

3



4

munikacyjne: korytarze, schody, przedpokoje. Będąc niedawno w domu przyjaciół zostałem zaprowadzony na piętro imponującymi schodami, do ogromnego westybulu, z którego wchodziło się do trzech maleńkich sypialni. A i łazienka sprawa

klaustrofobiczne wrażenie. Gdzie tu sens, gdzie logika? Kuchnia połączona z częścią jadalną i salonem, to w dzisiejszym projektowaniu reguła. Nie można natomiast uznać za udaną koncepcję, w której jest ona zupełnie otwarta na część repre-



5

zencyjno-rekreacyjną. To prawdziwa z mora pani domu. W takiej kuchni musi panować nieustannie wzorowy porządek, bo wszystko widać. Nie uchybiając w niczym paniom domu, należy jednak zachować rozsądek. Żadna przesada nie jest godna polecenia.

Jak usytuować dom na działce? – taką wiedzę powinna mieć firma budowlana. Dobrze jednak samemu wiedzieć parę rze-

czy. Kardynalne zasady:

- powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 proc. powierzchni działki;

- ściana domu z oknami, lub drzwiami nie może stać bliżej granicy terenu niż 4 m;

- ściana ślepa – minimum 3 m.

Ustawienie domu względem stron świata, to kolejny zbiór zasad do zapamiętania. Okna kuchni powinny wychodzić



6

na północ, lub wschód. Uchroni to panią domu przed nadmiernym nasłonecznieniem, akurat w porze przygotowywania posiłku. Wskazane, aby z kuchennego okna widzieć wejście na posesję. Sy-

pialnia powinna „patrzeć” na wschód. Nie, żeby od razu wstawać wraz ze słońcem, ale przebudzenie w jego porannych promieniach zapewni dobre samopoczucie na cały dzień. Choć zdania są podzie-

lone. Jedni nucą pod nosem „jak dobrze wstać skoro świt” – inni, trawstując stare przysłowie, zapewniają: „kto rano wstaje... ten się nie wyśpi”.

J. Kamiński

5. Projekt TONI, Włodarczyk & Włodarczyk Biuro Projektowe
6. Projekt Bossanova, Autorska Pracownia Projektowa Linearte

Poradnik inwestora cz. I

Budowa domu krok po kroku

Cel poradnika

Zamiarem jego autorów jest przybliżenie czytelnikowi wszystkich spraw związanych z budową domu. Pragniemy, aby stał się przejrzystą instrukcją dla przyszłego inwestora. Przedstawione zostały w nim wszystkie czynności, wymagania oraz zalecenia, jakie spełnić on musi przed, w trakcie i po zakończeniu budowy. Pragniemy także utwierdzić potencjalnego inwestora w przekonaniu, że podejmuje wyjątkowe wyzwanie, warte swojej wysokiej ceny i wszelkiego zaangażowania.

Budowa domu to wspaniała przygoda, która prowadzi do jednego wymarzonego celu. Efekt wysiłków inwestora i wielu innych osób daje poczucie satysfakcji i radości. Na tym kończą się jej zalety. Cała reszta to ciężka praca, polegająca przede wszystkim na znajomości zagadnień, oraz dobrej organizacji.

W związku z tym, przed zakupem projektu, każdy inwestor powinien zaznajomić się z wieloma zagadnieniami natury prawnej, technicznej i organizacyjnej. Jest to warunek konieczny, jeżeli chce się uniknąć nieoczekiwanych problemów i rozczarowań w trakcie realizacji domu. Sprawa jest o tyle trudna, że jakkolwiek błąd czy przeoczenie w fazie przedinwestycyjnej oraz inwestycyjnej może okazać się finansową porażką, a także – co najgorsze – może zupełnie niekorzystnie zweryfikować nasze zamierzenia.

Zawartość poradnika części I.

1. Fazy typowej budowy domu jednorodzinnego.
2. Podstawowe pojęcia.
3. Wymagania konieczne ze względu na prawo-administracyjnych (czynności i dokumenty).
4. Porady, sugestie i wskazówki.

Fazy procesu inwestycyjnego dla domu jednorodzinnego:

Faza przedinwestycyjna obejmuje:

- Określenie przez inwestora potrzeb i wymagań oraz rozpoznanie różnych możliwości inwestycyjnych,
- Wariantowe opracowanie pomysłów inwestycyjnych,
- Pełne określenie decyzji inwestycyjnych.

Faza inwestycyjna to:

- Zakup działki,
- Opracowanie mapy do celów projektowych (sytuacyjno-wysokościowa i mapa ewidencyjna wraz z wypisem z rejestru gruntów),
- Uzyskanie Decyzji o Warunkach Zabudowy (DZ) – jedynie w przypadku, gdy dla terenu inwestycji nie został opracowany miejscowy plan zagospodarowania terenu,
- Uzyskanie prawa do terenu pod przyszłą inwestycję,
- Opracowanie dokumentacji projektowej, zgodnej z treścią zapisów w planie lub spełniającej wymogi decyzji WZ,
- Uzyskanie Pozwolenia na Budowę,
- Umowy na dostawę mediów (energii elektrycznej, wody, gazu, energii cieplnej, odbiór nieczystości płynnych),
- Pozyskanie wykonawcy i ustanowienie kierownika budowy,
- Zgłoszenie w Urzędzie przystąpienia do robót budowlanych,
- Budowa, wykonanie przyłączy do budynku,
- Przygotowanie do eksploatacji,
- Zgłoszenie do użytkowania.

Powyższe etapy spełnić musi każdy kto zamierza wybudować dom. W dalszej części poradnika zostaną one szczegółowo omówione. Dla pełnego ich zrozumienia będziemy równoległe wyjaśniać wszystkie pojęcia, które zostaną użyte w omówieniach.

KROK PO KROKU

I. Zakup działki

Przed zakupem działki musimy zwrócić uwagę na następujące rzeczy:

- Należy sprawdzić w urzędzie gminy, czy dla danego terenu opracowany jest plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, który określa:
 - kategorie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny budowlane, rolne, ochronne),
 - przebieg infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - ograniczenia w zabudowie,
 - ustalenia dot. ochrony środowiska.

● Jeżeli dla danego terenu jest sporządzony plan, wówczas wystarczy złożyć wniosek o wydanie wypisu z planu (urząd ma na to 7 dni) i następnie wystąpić o pozwolenie na budowę do starostwa. Urząd ma obowiązek wydać pozwolenie w ciągu 65 dni pod warunkiem posiadania prawa do dysponowania terenem (własność, dzierżawa).

● W tzw. ewidencji gruntów i budynków, dostępnej w Wydziale Geodezji i Gospodarki Gruntami należy sprawdzić:

- podstawowe dane techniczne działki,
- ukształtowanie terenu,
- rodzaj podłoża gruntowego, szczególnie zwracając uwagę na to, czy w przeszłości teren nie był skażony, nie było kiedyś wysypiska śmieci oraz na to, gdzie w pobliżu działki są tereny podmokłe.

● We właściwym Sądzie Rejonowym należy sprawdzić stan prawny działki. Informacje takie znajdują się w księdze wieczystej lub zbiorze dokumentów. Odpisy z ksiąg wieczystych podlegają opłacie sądowej, natomiast ich przeglądanie – nie.

● Formalności związane z zakupem działki. Należy spo-

rzędzić Akt Notarialny oraz umowę sprzedaży. W przypadku zamiaru zakupu działki od Skarbu Państwa istnieje konieczność wzięcia udziału w przetargu.

II. Opracowanie mapy do celów projektowych

Mapa do celów projektowych jest to opracowanie, niezbędne do uzyskania decyzji o WZ. Wykonanie jej należy zlecić uprawnionemu geodecie. Zakres mapy winien obejmować obszar, który niezbędny jest dla dokonania analizy otaczającego zagospodarowania, istotnego dla określenia przez Urząd wpływu planowanej inwestycji na środowisko i otoczenie (przy ustalaniu warunków zabudowy – obszar analizowany stanowi trzykrotną szerokość działki od strony drogi publicznej). Owa mapa służyć będzie docelowo do opracowania projektu zagospodarowania terenu. Ważną sprawą jest aktualność mapy. Przepisy wymagają aby, z chwilą składania na niej projektu i ubiegania się o decyzję o WZ była ona aktualna. Orientacyjny koszt sporządzenia mapy 550-600 zł.

III. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ):

Decyzja o Warunkach Zabudowy (WZ) jest to dokument niezbędny do opracowania projektu domu i późniejszego uzyskania pozwolenia na budowę, wydawany w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy wystąpić do urzędu gminy z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzja ta może być wydana w przypadku łącznego spełnienia poniższych warunków:

- przynajmniej jedna działka sąsiadująca dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana (w sposób mogący jednoznacznie określić wielkość, intensywność i charakter za-

budowy),

- działka posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające do realizacji inwestycji,
- działka stanowi grunt wyłączony z produkcji rolnej (nie dotyczy zabudowy siedliskowej, w przypadku gdy działka stanowi powierzchnię równą min. 1,5 wielkości średniego gospodarstwa w danej gminie).

Decyzja WZ zawiera szczegółowe warunki dotyczące m.in. sposobu użytkowania działki, wielkości i wyglądu domu, przyłączenia do zewnętrznych sieci itp. Decyzję WZ wydaje właściwy Urząd Miasta lub Gminy na wniosek inwestora.

Wniosek o uzyskanie decyzji o WZ powinien zawierać:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawione na kopii aktualnej mapy zasadniczej wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać. Mapa powinna zawierać również wypisy z rejestru gruntów dotyczące działek sąsiednich, które uzyskujemy w Wydziale Geodezji.

2. Charakterystykę inwestycji obejmującą:

- przewidywany sposób zagospodarowania terenu,
- określenie charakterystycznych parametrów technicznych budynku (rodzaj budynku, jego wygląd, powierzchnia itp.),
- określenie zapotrzebowania na media – należy uzyskać pisemne warunki i zapewnienia o dostawie podstawowych mediów z następujących załączników: Rejonu Energetycznego – wydaje oświadczenie o zapewnieniu energii elektrycznej (także w okresie budowy), Zakładu Gazowniczego – określi warunki przyłączenia i dostawy gazu, Zakład Wodociągów i Kanalizacji wyda warunki przyłączenia wody

3. Oprócz powyższych dokumentów Urząd może żądać jeszcze wielu zlokalizowanych w miejscach eksponowanych, m. in.:

- wstępny plan inwestycji,
- decyzja Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (dla obiektów o dużej kubaturze i obiektów komercyjnych lub zlokalizowanych w miejscach eksponowanych),
- wstępna decyzja Konserwatora Zabytków (dla obszarów objętych ochroną konserwatorską),
- operatu wpływu na środowisko (dla obiektów mogących powodować emisję gazów, płynów, spalin lub hałasu w stopniu przekraczającym dopuszczalne normy).

Decyzję o WZ może uzyskać każdy, kto złoży wniosek i wymienione powyżej dokumenty. Nie trzeba być właścicielem działki. Zaleca się, aby taką decyzję uzyskać już w fazie przedinwestycyjnej. Dzięki niej inwestor może zorientować w jakim zakresie i kierunku będzie zmierzała jego inwestycja, a także jakie mogą powstać ewentualne ograniczenia, wpływające negatywnie na jego zamierzenia, np. planowana wokół budowa autostrady, wysypisko śmieci itp.

Teoretycznie ową decyzję powinniśmy uzyskać w ciągu 1 miesiąca od daty złożenia wniosku w Urzędzie, a w szczególnych przypadkach, w ciągu 2 miesięcy.

IV. Uzyskanie prawa do terenu pod przyszłą inwestycję

Wymagane jest jedynie oświadczenie o prawie do dysponowania terenem dla celów inwestycyjnych (własność, najem, dzierżawa z uwzględnieniem możliwości zabudowy).

Kolejne etapy w najbliższym wydaniu Dom Quest.