

Budowa domu to inwestycja, która wymaga dużego zaangażowania. Aby otrzymać niezbędne do budowy domu pozwolenia, inwestor powinien przygotować się szczególnie starannie. Przede wszystkim uzyskać jak najwięcej informacji od ekspertów i w urzędach, zajrzeć do Internetu, a także spytać znajomych z podobnymi doświadczeniami.

Zdarza się, że dany teren nie posiada planu zagospodarowania. Co inwestor powinien zrobić w takiej sytuacji?

– W przypadku braku takiego dokumentu należy złożyć wniosek do Wydziału Architektury Urzędu Gminy o wydanie warunków zabudowy terenu. Aby otrzymać ten dokument nie trzeba być właścicielem działki – radzi **Bożena Czarnecka z Pracowni Projektowej Piramida z Krapkowic, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Jakie dokumenty są potrzebne?

Projekt domu (gotowy czy też indywidualny) powinien być przygotowany przez uprawnioną do tego osobę i dostosowany do specyfiki wybranej przez inwestora działki. W następnym etapie należy zadbać o przyłącza.

– Kolejnym krokiem są starania o warunki techniczne przyłączenia mediów. W tym celu należy udać się do odpowiednich instytucji: zakładu energetycznego, wodno-kanalizacyjnego czy gazowni – wylicza **Aneta Wojtyńska z warszawskiej Pracowni Gold Projekt, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Dokument, który określa miejsce i sposób przyłączenia mediów to projekt techniczny.

– Najlepsza dla inwestora, zarówno ze względów finansowych, jak i na szybkości realizacji, jest sytuacja, gdy media są przyłączone jak najbliżej wybranej działki, a więc w drodze, z którą sąsiaduje – podkreśla **Iwona Dawid-Luka z Pracowni Projektowej Forum z Zielonej Góry, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Jednocześnie po sfinalizowanym zakupie działki inwestor powinien zlecić geodecie z uprawnieniami wykonanie mapy do celów projektowych. Jej koszt wynosi w zależności od regionu od około 500 do 1000 złotych. Tylko na tej mapie projektant może wykonać projekt zagospodarowania działki, obejmujący usytuowanie budynku oraz wrysowane trasy przyłączy mediów. Techniczne Warunki Przyłączenia Mediów czy tzw WTP niezbędne są więc projektantowi przed sporządzeniem projektu zagospodarowania działki. Warto wiedzieć, że mapę do celów projektowych geodeta może wykonać zanim zostanie wybrany projekt domu. W szczególnych przypadkach, kiedy działka jest bardzo wąska lub ma nieregularny kształt zalecane jest nawet, aby inwestor od tego rozpoczął etap formalny, a dopiero później przystąpił do wyboru projektu.

Oprócz projektu budowlanego niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę są dokumenty formalno-prawne: mapa do celów projektowych, badania geologiczne (dzięki którym możemy dostosować fundamenty na danej działce), zapewnienia dostawy i odbioru mediów, zaświadczenia o dostępie działki do drogi publicznej.

Zanim ruszy budowa...

Na wypis z Planu Zagospodarowania inwestor czeka ok. 8 tygodni, mapkę do celów projektowych wykonuje się w

ciągu dwóch tygodni, tyle samo trwa określenie warunków przyłączenia mediów. Po złożeniu wszystkich wymaganych dokumentów do właściwego organu administracji architektoniczno - budowlanej (najczęściej jest to starostwo) inwestor otrzymuje prawomocne pozwolenie na budowę po ok. 9 tygodniach.

- *Od momentu zakupu działki do rozpoczęcia budowy upływa ok. 17 tygodni. To najszybszy termin załatwienia formalności dotyczących budowy domu jednorodzinnego – szacuje Konrad Wąsik z Pracowni Projektowej APA z Mińska Mazowieckiego.*

Otrzymane ze Starostwa Pozwolenie na budowę uprawomocnia się po 14 dniach, a 7 dni przed rozpoczęciem robót inwestor ma obowiązek zawiadomić o tym nadzór budowlany.

Uzyskanie pozwolenia na budowę to czasochłonny proces, który wymaga od inwestora wiele cierpliwości i częstych wizyt w urzędach. Ze względu na długi czas oczekiwania i dużą liczbę dokumentów, które trzeba skompletować, warto skonsultować się ze specjalistą, który wyjaśni procedurę oraz podpowie skuteczniejsze rozwiązania. Postępowanie zgodnie z wytycznymi pomoże inwestorowi uzyskać wszystkie niezbędne pozwolenia i łatwiej przebrnąć przez szereg formalności, a co za tym idzie szybciej zamieszkać w wymarzonej domu.

Informacje przydatne przy załatwianiu prawomocnych pozwoleń na budowę domu:

1. Dowiedzieć się, jaki komplet dokumentów jest niezbędny.
2. Przed zakupem działki sprawdzić w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego z gminy, co można na danym terenie wybudować.
3. Należy pamiętać, że pozwolenie na budowę uprawomocnia się po 14 dniach, a 7 dni przed planowanym rozpoczęciem budowy inwestor musi zawiadomić nadzór budowlany.
4. Warto przemyśleć skorzystanie z pomocy eksperta, który skompletuje wymagane dokumenty.

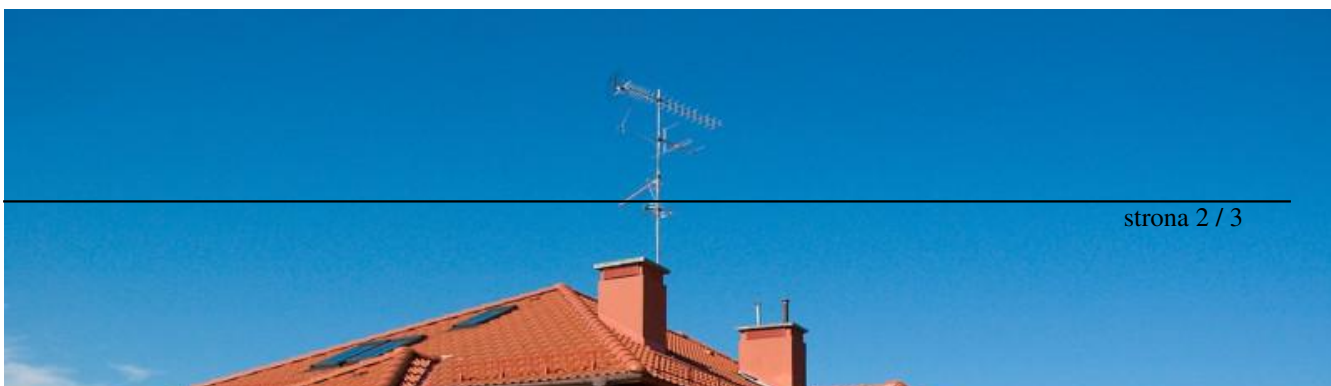
Szacunkowe koszty, które inwestor musi ponieść, aby uzyskać pozwolenie na budowę:

- decyzja o warunkach zabudowy: 50 złotych
- mapka do celów projektowych: 600 złotych
- warunki przyłączenia mediów: 50 złotych
- projekt typowy i adaptacja: do 4000 złotych

Dokumenty, które trzeba złożyć, aby otrzymać pozwolenie na budowę:

- oświadczenie inwestora wykazujące, że ma prawo dysponować nieruchomością na cele budowlane
- plan zagospodarowania przestrzennego danej działki lub w przypadku jego braku prawomocna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu
- projekt budowlany (4 egzemplarze), a więc projekt zagospodarowania terenu stworzony na podstawie aktualnej mapki geodezyjnej oraz projekt architektoniczno-budowlany
- warunki techniczne dotyczące przyłączy
- zapewnienie dostawy mediów oraz odbioru ścieków
- uzgodnienie z Zakładem Uzgodnienia Dokumentacji Projektowej (ZUDP)
- uzgodnienie włączenia do drogi
- dokumenty dotyczące ustaleń dodatkowych.

Zapraszamy do obejrzenia video porad Ekspertów Budowy SILKA YTONG dotyczących formalności przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę domu: <http://www.youtube.com/watch?v=jWpVW8pawbY>.



Firma XELLA Polska Sp. z o.o. oferuje produkty marki YTONG, YTONG MULTIPOR, YTONG ENERGO i SILKA, stosowane w budownictwie mieszkaniowym. Produkcja materiałów odbywa się w 11 nowoczesnych zakładach na terenie całej Polski. Sprzedaż firma Xella prowadzi poprzez sieć dystrybucji na terenie całego kraju oraz w krajach takich jak: Litwa, Łotwa, Ukraina, obwód Kaliningradzki. W grupie zatrudnionych jest około 700 osób.

Więcej informacji w serwisach: www.xella.pl, www.budowane.pl, www.akademiamurowania.pl, www.miastonoca.budowane.pl, <http://www.termodom.pl/termodompasywny/>, <http://sklep.xella.pl>, www.inspiracje.budowane.pl, www.multipor.budowane.pl, www.15latYTONG.pl, oraz na blogach: <http://blog.xella.pl/budujemy>, www.ZdrowaBudowa.pl.

Xella Polska

[Więcej informacji z firmy Xella Polska \(PRESS BOX\)](#)