



Co jest podstawą przy budowie domu? Oczywiście, działka. Warto więc poświęcić chwilę i przemyśleć zakup danego terenu – szczególnie pod względem budowlano-użytkowym.

Zakup działki – od czego zacząć?

Przed zakupem działki należy najpierw sprawdzić wybrany teren pod kątem tego, jakie inwestycje można na nim poczynić, czyli co można na danej działce wybudować.

– *Panuje takie przekonanie, że najpierw trzeba działkę kupić, a dopiero później przymierzać się do wyboru projektu gotowego. Powinno się natomiast najpierw uzyskać informację, co na danej działce można wybudować, a dopiero później tę działkę kupić* – uściśla **Iwona Dawid-Luka z zielonogórskiej pracowni projektowej FORUM, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Następnym krokiem jest uzyskanie informacji, pod jaki rodzaj zabudowy przeznaczona jest wybrana przez inwestora działka. W tym celu należy udać się do urzędu danej gminy lub miasta.

– *Urządnik udzieli wstępnej informacji, czy wybrany przez inwestora teren jest działką budowlaną* – wyjaśnia **Irena Betlejewska, z firmy Presto z Brodnicy, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Inwestor powinien sprawdzić także ograniczenia budowlane, którym może podlegać jego działka.

– *Może okazać się, że wypatrzona i wymarzona działka jest przeznaczona pod zupełnie inny rodzaj zabudowy* – przestrzega **Dariusz Niklewski z pracowni projektowej PROKOM OLSZTYN, Ekspert Budowy SILKA YTONG**.

O tym, co można zrobić z daną działką inwestor dowie się z dokumentów urzędowych – wypisu z Planu Zagospodarowania Przestrzennego albo, w przypadku jego braku, z Decyzji o Warunkach Zabudowy i Zagospodarowaniu Terenu. Ile czasu inwestor musi czekać, aby otrzymać taki dokument?

– *Na wypis z miejscowego planu czeka się z reguły, w zależności od regionu i wielkości urzędu, od jednego do maksymalnie dwóch tygodni* – szacuje **Irena Betlejewska, z firmy Presto z Brodnicy, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Jeśli istnieje Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla wybranej przez inwestora działki, oczekiwanie trwa o wiele krócej. Formalności wydłużają się, gdy inwestor musi poczekać na decyzje o warunkach zabudowy.

– *Na decyzję o warunkach zabudowy w zależności od tego, na jakim terenie umiejscowiona jest działka, czeka się od 1,5 do 4, a nawet 5 miesięcy* – wyjaśnia **Iwona Dawid-Luka z zielonogórskiej pracowni projektowej FORUM, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Koszty uzyskania tych dokumentów nie są wysokie.

– *Wypis i wyrys Planu Miejscowego to opłaty rzędu kilkudziesięciu złotych - każda gmina ustala kwoty według własnych, wewnętrznych zasad* – dodaje **Danuta Piotrowska, z olsztyńskiej firmy Twoja Budowa, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy kosztuje ok. 50 złotych.

Zakup działki – warunki geologiczne

Warunki geologiczne na danej działce mają bardzo duże znaczenie przy wyborze i adaptacji projektu, a finalnie przy samej budowie domu.

– *Bardzo często inwestorzy myślą już o projekcie domu, ale nie zastanawiają się, jakie są warunki geologiczne na danej działce* – zwraca uwagę **Iwona Dawid-Luka z zielonogórskiej pracowni projektowej FORUM, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Dlaczego poznanie warunków geologicznych jest takie ważne?

– *Działka może się znaleźć w terenie osuwiskowym, na terenie wysokiego poziomu wód gruntowych, czy też nienośnych gruntów, gdzie podłoże na którym możemy posadzić obiekt znajdują się dość głęboko, nawet poniżej kilku metrów. W takim przypadku posadowienie bezpośrednio na fundamentach nie wchodzi w rachubę, a inne rozwiązania konstrukcyjne np. pale, przy budowie domku jednorodzinnego to koszt nieproporcjonalnie wysoki do całości inwestycji* – wyjaśnia **Ryszard Babik, z Pracowni Projektowej ARCO z Nowej Rudy, Ekspert Budowy SILKA YTONG.**

– *Zdarzają się też działki nierówne, wymagające bardzo dużych nakładów na roboty ziemne, które mogą wydawać się okazjnie tanie, ale finalnie budowa okazuje się bardzo droga* – dodaje **Ryszard Babik.**

Jak sprawdzić działkę pod kątem geologicznym?

– *Pełne informacje możemy uzyskać dopiero na podstawie badań geologicznych. Wstępne dane możemy uzyskać już poprzez warunki zabudowy czy też wypis z miejscowego planu zagospodarowania* – mówi **Iwona Dawid-Luka z zielonogórskiej pracowni projektowej FORUM, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Zbadanie, na jakim terenie leży działka, pomoże uniknąć przykrych niespodzianek w trakcie budowy i już po zamieszkaniu albo pozwoli odpowiednio się na nie przygotować. Badanie geologiczne wykonuje geolog. Szacunkowy koszt za wykonanie badań geologicznych dla małej działki wynosi ok. 1000 złotych (200 zł za odwiert).

Zakup działki – uzbrojenie i dostęp do drogi

Zbrojenie działki, czyli doprowadzenie mediów do działki, to inwestycja dość czasochłonna i kosztowna. Do prowadzenia prac budowlanych niezbędne jest wykorzystanie mediów, takich jak woda i prąd.

– *Aby podjąć dobrą decyzję o zakupie działki, trzeba wiedzieć, czy działka jest uzbrojona, czy nieuzbrojona. Warto też sprawdzić, czy teren ma bezpośredni dostęp do drogi* – radzi **Irena Betlejewska, z firmy Presto z Brodnicy, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Istotne jest również, aby dojazd do działki był możliwy drogą, po której będą mogły poruszać się auta ciężarowe. Znacznie ułatwi to dostawę materiałów, czy dojazd ciężkiego sprzętu na teren budowy np. dźwigu do montażu stropu.

Te czynniki związane są z kolejnym bardzo ważnym elementem dotyczącym wyboru dobrego terenu – lokalizacją działki.

Zakup działki – walory lokalizacyjne

Walory lokalizacyjne działki zaczynają odgrywać szczególną rolę dopiero, gdy już mieszkamy w danym miejscu, ale warto jeszcze przed zakupem sprawdzić okoliczną infrastrukturę – i to w szerokim znaczeniu tego słowa.

– *Inwestorzy powinni brać pod uwagę bliskość szkoły, sklepu, przystanku komunikacji, miejsca pracy, obwodnicy czy autostrady, bliski dostęp do sieci technicznych (woda kanalizacyjna, energia, gaz, telefon), łatwy zjazd na drogę publiczną. A zarazem unikać działek osłoniętych wzniesieniem, lasem, czy też innym obiektem a więc słabo nasłonecznionych. Warto przewidywać, jaki układ działki będzie bardziej funkcjonalny – zazwyczaj są to powierzchnie bardziej kwadratowe, płaskie lub położone na stoku południowym – radzi **Ryszard Babik, z Pracowni Projektowej ARCO z Nowej Rudy, Ekspert Budowy SILKA YTONG.***

– *Nie należy zapominać o istniejących przepisach techniczno-budowlanych, które ustalają minimalne odległości od innych obiektów, w tym między innymi odległości pożarowe, odległości od pasa drogi publicznej, odległości od terenów leśnych, studni etc. Te przepisy trudno jest inwestorowi zweryfikować bez konsultacji z posiadającym odpowiednią wiedzę techniczno-prawną ekspertem – dodaje **Ryszard Babik.***

Warto, aby inwestor, gdy pozna układ działki (jej kształt) oraz położenie względem stron świata, dobrze zastanowił się nad umiejscowieniem budynku. Odpowiednie rozplanowanie powierzchni użytkowych pozwoli wybudowanie energooszczędnego domu przy jak najpełniejszym wykorzystaniu naturalnego potencjału.

– *Najkorzystniej jest, gdy dojazd do działki znajduje się od strony północnej, ponieważ umożliwia swobodne usytuowanie pomieszczeń codziennych (salon, jadalnia) od strony południowej lub zachodniej. Wybierając projekt domu warto również zwrócić uwagę na położenie pokoi sypialnych – najlepiej na wschodzie – mówi **Piotr Harassek, Junior Product Manager Xella Polska.***

Ważnym aspektem jest także ilość i wielkość otworów okiennych oraz ich ekspozycja. Aby zwiększyć zysk ciepła dzięki promieniowaniu słonecznemu, po stronie południowej powinno znajdować się dużo przeszkleń. Z kolei od słabo nasłonecznionej strony północnej ściany powinny być pełne, z niewielką liczbą otworów.

Dobre nasłonecznienie działki zapobiega także zawilgoceniu domu i zapewnia jego szybkie osuszenie.

– *Nasłonecznienie budynku czy ukształtowanie terenu specjalista będzie umiał odczytać już z mapy. Warto więc zgłosić się po fachową poradę do eksperta-doradcy lub projektanta, aby objaśnił wszystkie aspekty, które dotyczą wybranej przez inwestora działki – mówi **Irena Betlejewska, z firmy Presto z Brodnicy, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.***

Dom to inwestycja na długie lata, dlatego aby mieć z niej pełną satysfakcję, tak ważny jest mądry wybór działki. Nie można jej bowiem tak łatwo wraz z budynkiem przenieść w inne miejsce.

Porady ekspertów SILKA YTONG dostępne są również w formie wideo – serdecznie zapraszamy do obejrzenia na: <http://youtu.be/P0cTZdxmS4>

Co jest ważne przy zakupie działki budowlanej?

- załatwienie formalności prawnego-własnościowych dotyczących nieruchomości
- sprawdzenie, co można postawić na danej działce zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego lub z Decyzją o Warunkach Zabudowy
- zbadanie działki pod kątem geologicznym
- uzbrojenie działki
- lokalizacja i układ działki (ukształtowanie terenu i nasłonecznienie)

Czas oczekiwania na dokumenty i opinie przydatne do zakupu działki:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – do 2 tygodni
- decyzja o Warunkach Zabudowy – ok. 8 tygodni
- badania geologiczne – 2 tygodnie
- opinia doradcy-eksperta – do kilku dni

Koszty dokumentów i opinii przydatnych do zakupu działki:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – ok. 50 pln
- decyzja o Warunkach Zabudowy – ok. 50 pln
- badania geologiczne – ok. 200 pln odwiert
- podstawowa opinia doradcy-eksperta – w większości przypadków udzielana jest bezpłatnie.



newss.pl

Na co zwracać uwagę przy zakupie działki budowlanej?

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.ytong-silka.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 \(PRESS BOX\)](#)