



W dzisiejszych czasach trudno jest sobie wyobrazić dom bez prądu, wody czy kanalizacji. Dostępność mediów przydaje się już na placu budowy, ale przede wszystkim nie sposób bez nich mieszkać. Aby proces przyłączenia mediów odbył się sprawnie, a koszty zakupu działki zostały właściwie oszacowane – każdy inwestor powinien poznać procedury postępowania i podstawowe definicje.

Co to znaczy działka uzbrojona i nieuzbrojona?

Osoby budujące dom powinny zapewnić sobie na działce, tak zwane media.

– *Media na działce oznaczają dostęp do wody, gazu, energii elektrycznej, systemu oczyszczania ścieków i drogi. Podstawowe uzbrojenie działki to dostęp do drogi i do energii elektrycznej – te warunki należy spełnić, aby móc na danej działce wybudować dom – mówi Konrad Wąsik z Pracowni Projektowej APA z Mińska Mazowieckiego, Ekspert Budowy SILKA YTONG.*

Nieruchomości gruntowe, które inwestorzy zamierzają przeznaczyć na budowę domu, ze względu na dostęp do mediów, można umownie podzielić na działki uzbrojone i nieuzbrojone.

– *Działka uzbrojona posiada umowy z gestorami, czyli posiada przyłącze prądu, gazu, wodociągu oraz ewentualnie przyłącze kanalizacyjne. Natomiast działka nieuzbrojona nie posiada umów z gestorami, ale może znajdować się w obrębie i bliskości mediów – wyjaśnia Aneta Wojtyńska z warszawskiej Pracowni Goldprojekt.pl, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.*

– *Działka uzbrojona to nie tylko taki teren, na którym faktycznie dostępne są wszystkie media, ale także ten, w którego bliskim sąsiedztwie takie sieci i media się znajdują, a inwestor nieznacznym nakładem starań finansowych może się do tych sieci podłączyć – uzupełnia Dariusz Niklewski z pracowni projektowej PROKOM OLSZTYN, Ekspert Budowy SILKA YTONG.*

Działka uzbrojona od nieuzbrojonej różni się także ceną.

– *Działka uzbrojona, która jest przygotowana do rozpoczęcia procesu budowlanego, jest zazwyczaj zdecydowanie droższa. Inwestor jednak powinien pamiętać o tym, że może kupić działkę nieuzbrojoną w korzystnej cenie, ale sam proces dozbrajania może przebiegać nawet latami i być bardzo kosztowny. Jeśli inwestorowi zależy, aby szybko się wybudować, powinien kupić działkę uzbrojoną – radzi Danuta Piotrowska z olsztyńskiej firmy Twoja Budowa, ekspertka budowy SILKA YTONG.*

W finalnej kalkulacji ceny działki należy więc uwzględnić także koszty doprowadzenia mediów.

– *Zdarza się, że inwestor sądzi, że kupił tanio działkę, ale później okazuje się, że należy poprowadzić ponad 200 m przyłącza prądu i wody, co znacząco podnosi koszty całego przedsięwzięcia – cena za metr działki może wzrosnąć nawet dwójnie. Bardzo ważne jest więc, aby warunki podłączania poznać przed zakupem działki – tłumaczy Irena*

Betlejewska z firmy Presto z Brodnicy, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.

Inwestor, zanim stanie się właścicielem danej nieruchomości gruntowej, powinien sprawdzić warunki podłączenia również z powodów technicznych.

– *To, że blisko drogi przebiega sieć wodociągowa, nie znaczy, że podłączenie się do niej będzie łatwe. Może to być sieć wysokiego ciśnienia, która jest tylko siecią przesyłową i nie wolno do niej wykonywać przyłączy. Podobnie jest w przypadku gazu i energii elektrycznej* – przestrzega **Ryszard Babik z Pracowni Projektowej ARCO z Nowej Rudy, Ekspert Budowy SILKA YTONG.**

Informacje o tym, czy wybrana działka jest uzbrojona znajdują się w mapie zasadniczej, którą można uzyskać w Urzędzie Kartografii i Geodezji. Aby dowiedzieć się o warunkach przyłączania mediów należy udać się do odpowiedniej jednostki administracyjnej.

Jak podłączyć media?

Pierwsze kroki inwestor powinien skierować do instytucji, które zarządzają sieciami.

– *Należy zapytać lub złożyć wniosek o warunki przyłączenia, można też wstępnie przed zakupem działki spróbować dowiedzieć się, czy na danym terenie jest możliwe przyłączenie się do sieci* – mówi **Iwona Dawid z zielonogórskiej pracowni projektowej FORUM, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Aby móc starać się o doprowadzenie mediów na działkę, należy uregulować kwestie własnościowe dotyczące nieruchomości gruntowej.

– *Przy składaniu wniosku o podpięcie danych sieci inwestor powinien przedstawić akt notarialny, a więc dowód własności działki, lub inny tytuł prawny do dysponowania gruntem na cele budowlane* – tłumaczy **Danuta Piotrowska z olsztyńskiej firmy Twoja Budowa, ekspertka budowy SILKA YTONG.**

– *Inwestor powinien również wypełnić wniosek i złożyć mapkę, którą można zakupić w urzędzie, chyba że niektóre jednostki wymagają dostarczenia mapy do celów projektowych* – dodaje **Iwona Dawid zielonogórskiej pracowni projektowej FORUM, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Aby uzbroić działkę należy udać się do odpowiednich instytucji i złożyć wnioski o warunki techniczne przyłączy.

– *W celu uzyskania przyłączy prądu na działce należy złożyć odpowiedni wniosek do zakładu energetyki na danym terenie, oraz dołączyć szereg dokumentów m.in. mapę zasadniczą, która wskazuje, w jakiej odległości od działki znajduje się linia energetyczna, akt własności działki oraz niekiedy wypis z rejestru gruntów* – wylicza **Aneta Wojtyńska z warszawskiej Pracowni Goldprojekt.pl, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Kwestia podłączenia prądu została uregulowana poprzez prawo energetyczne.

– *Na podstawie umowy z gestorem energii inwestor wpłaca ustaloną przez ministra opłatę przyłączeniową, w zamian, za którą gestor ma wykonać przyłączy do granicy działki (zakończone skrzynką ZK), od której inwestor samodzielnie wykonuje przyłączy do budynku, czyli Wewnętrzną Linię Zasilającą (WLZ)* – wyjaśnia **Ryszard Babik z Pracowni Projektowej ARCO z Nowej Rudy, Ekspert Budowy SILKA YTONG.**

Procedura w przypadku podłączania gazu i kanalizacji przebiega podobnie.

– *Najpierw warto udać się do zakładu gazowniczego i zapytać, czy taka sieć będzie realizowana do granic naszej działki. Jeśli są możliwości, inwestor występuje z wnioskiem i podobnie jak w zakładzie energetycznym płaci standardową opłatę przyłączeniową. Dobrze mieć ze sobą, oprócz aktu własności działki, także mapę do celów projektowych* – mówi **Danuta Piotrowska z olsztyńskiej firmy Twoja Budowa, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

YTONG.

– Natomiast do wniosku o wydanie warunków wodociągowo-kanalizacyjnych trzeba podłączyć dwa egzemplarze mapy zasadniczej i wypełnić wniosek, w którym określone będą takie informacje jak: zużycie wody, liczba mieszkańców, czy też pobory wody (wanna, ubikacja, natryski) – twierdzi **Irena Betlejewska z firmy Presto z Brodnicy, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Aby uzyskać pełne informacje na temat procedur uzyskiwania przyłączy na działce warto również zgłosić się do lokalnego eksperta.

Przyłączanie mediów – jakie są różnice regionalne?

Osoby, które planują budowę domu powinny pamiętać, że w zależności od regionu kraju mogą obowiązywać różne wymagania względem dokumentów dotyczących przyłączania mediów.

– W większości regionów Polski, aby uzyskać pozwolenie na budowę – nie jest konieczne uzyskanie warunków podłączenia mediów. Na tym etapie trzeba uzyskać jedynie zapewnienie dostawy mediów. Warunki podłączenia mediów uzyskiwane są na etapie projektowania przyłącza infrastruktury technicznej do budynku – wyjaśnia **Bożena Czarnecka z Pracowni Projektowej Piramida z Krapkowic, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

W części kraju, na przykład, w województwie warmińsko-mazurskim, wymagania względem uzbrojenia działki w kontekście uzyskania pozwolenia na budowę są bardziej restrykcyjne.

– W niektórych przypadkach należy złożyć w urzędzie nie tylko warunki dostawy poszczególnych mediów, ale także projekty tychże przyłączy. Inwestor musi wykazać je w dokumentacji, którą załącza, aby uzyskać pozwolenie na budowę. W tym przypadku warunki, na jakich można się podłączyć do sieci określają właściciele oraz zarządcy sieci – uzupełnia **Dariusz Niklewski z pracowni projektowej PROKOM OLSZTYN, Ekspert Budowy SILKA YTONG.**

Jak wykonywane są przyłącza mediów?

Po uzyskaniu niezbędnych informacji o warunkach przyłączania mediów inwestor może przejść do następnego etapu, jakim jest wykonanie tychże przyłączy.

– Przyłącze wodociągowe, kanalizacyjne czy też gazowe musi być poprowadzone w oparciu o projekt techniczny wykonany przez projektanta z odpowiednimi uprawnieniami. Projekty przyłączy zewnętrznych muszą być uzgodnione w tak zwanym ZUD-zie, czyli Zespole Uzgadniania Dokumentacji - działającym w Starostwie Powiatowym – wyjaśnia **Iwona Dawid z zielonogórskiej pracowni projektowej FORUM, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Doprowadzanie mediów na działkę może być wykonywane jedynie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

– Wykonywanie podłączeń mediów jest kontrolowane przez właścicieli sieci, do nich trafia również sprawozdanie z prac – mówi **Danuta Piotrowska z olsztyńskiej firmy Twoja Budowa, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

– Odbiorów przyłączy także dokonują przedstawiciele instytucji zapewniających media – uzupełnia **Dariusz Niklewski z pracowni projektowej PROKOM OLSZTYN, Ekspert Budowy SILKA YTONG.**

Po doprowadzeniu i wykonaniu przyłączy media powinny zostać naniesione na mapę, czyli należy wykonać tzw. geodezyjną inwentaryzację powykonawczą – jest to warunkiem oddania budynku do użytku.

– Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego na podstawie takiej mapy stwierdza, że działka została wyposażona w wodę, prąd, odprowadzenie ścieków – podsumowuje **Irena Betlejewska z firmy Presto z Brodnicy, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Aby wybór działki okazał się strzałem w dziesiątkę należy dokładnie sprawdzić ją pod względem bliskości mediów oraz warunków ich podłączenia. Konsultacja z ekspertem pozwoli sprawnie i terminowo przeprowadzić proces doprowadzania mediów na działkę. Specjalista pomoże wypełnić wnioski i poprowadzi wielowątkowy proces w sposób równoległy, aby wszystkie decyzje i pozwolenia zostały uzyskane w tym momencie, gdy są inwestorowi potrzebne.

Filmy z poradami ekspertów dotyczącymi mediów na działce dostępne są na:

<http://youtu.be/E9sFuTqqvfo>

<http://youtu.be/DxWIZA0EFoA>

Zapraszamy do skorzystania z video-porad!

Terminy uzyskania warunków przyłączenia mediów:

Przyłącze energetyczne:

- na czas budowy – ok. 30- 60 dni
- na okres stały – ponad 6 miesięcy

Przyłącze gazowe – ok. 7 dni

Zakład wodno-kanalizacyjny – (specyficznie dla danej gminy) ok. 7-14 dni

Koszty podłączenia mediów:

Koszty podłączenia mediów zależą od wielu różnych czynników m.in. długości przyłącza wewnętrznego, stawek proponowanych przez właściciela terenu, na którym są przyłącza (wycenia gmina, stowarzyszenie lub osoba prywatna), czy też ilości działek na danym terenie (podział kosztów między kilku inwestorów) – podane poniżej kwoty mają więc charakter orientacyjny.

Przyłącze wodociągowe: 60-100 pln za 1 metr bieżący

Przyłącze kanalizacyjne: 60-200 pln za 1 metr bieżący

Przyłącze energetyczne do 200 metrów – ok. 2 000 pln

Przydomowa oczyszczalnia – od 6000 do nawet 15 000 pln (plus montaż)



Domy jednorodzinne w technologii SILKA YTONG



Domy jednorodzinne w technologii SILKA YTONG

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 oraz na blogach: <http://blog.xella.pl/budujemy>, www.ZdrowaBudowa.pl.

Xella Polska

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