



nie dotyczy
abonentów
PlanGry.pl

MAŁY DOM DUŻO ROBOTY

**czyli co cię czeka, jeśli zapragniesz
zamieszkać na swoim kawałku ziemi**

Inwestycja inwestycją, ale własny domek ma swój wdzięk. Zwłaszcza, że czasami potrafi być tańszy od mieszkania w mieście. Ale jak się zabrać do budowy?

Załóżmy, że kupiłeś już swój kawałek ziemi. Ponieważ czytałeś poradnik **Uwaga, mina!** i wszystkie następne, kupiłeś mądrze. Twoja działka ma wygodny dojazd, wydane są warunki zabudowy, masz zapewnienie dostawców mediów o możliwości podłączenia do sieci, generalnie brak jakichkolwiek problemów. Czy znaczy to, że wybudujesz się łatwo i przyjemnie? Hm, jest to teoretycznie możliwe, jednak diabeł jak wiadomo tkwi w szczegółach. Przyjrzyjmy się więc bliżej procesowi inwestycyjnemu.

Acha - samą budową niech zajmują się budowlańcy, my skupimy się na przygotowaniu im frontu robót. Zdaje się, że nasza część roboty będzie trudniejsza, stąd też wyliczanka poniżej. Pamiętaj tylko, że ta lista w żadnym razie nie jest kompletna, ma jedynie wskazać najważniejsze twoje zadania. W tak zwanym międzyczasie dojdzie jeszcze 3 razy tyle. Do tego zakres i kolejność prac może się znacząco różnić w zależności od wybranego projektu, warunków na działce, posiadanych dokumentów, a nawet od przyzwyczajeń wykonawców ;)

Od pomysłu do wbicia łopaty

1. **Wybieramy i kupujemy projekt domu** – indywidualny lub gotowy, wtedy wraz z adaptacją. Od razu myślimy, gdzie postawić jakie meble, jaki chcemy mieć styl wewnątrz, jak wykończyć pomieszczenia itd. Architekt oczywiście pomoże, ale to my tam będziemy mieszkać, więc musimy dopasować wnętrze do swoich potrzeb.
2. **Zlecamy wykonanie mapy do celów projektowych** (jeśli jej dotąd nie mamy), a architekt przygotowuje na niej projekt zagospodarowania terenu. Ewentualnie wykonujemy badania geotechniczne, by ustalić nośność i strukturę gruntu. Architekt określi, czy jest to konieczne w wypadku naszej działki.
3. Podczas opracowywania projektu **wraz z architektem ustalamy**, gdzie będzie parking, gdzie śmietnik, gdzie plac zabaw dla dzieci, a którędy pójdą instalacje wymagające zakopania. Myślimy też, jaka będzie wentylacja domu, jak rozwiązana kwestia ogrzewania, jak puścimy piony. Oczywiście, to wszystko wynika z kupionego projektu, jednak najczęściej musimy go zmodyfikować, by uniknąć problemów w przyszłości lub by zostawić sobie możliwość rozbudowy, np. o saunę czy kolektory słoneczne na dachu.
4. **Zbieramy wszelkie kwity** niezbędne, aby wystąpić o pozwolenie na budowę (pomocne tu będą WZ, które określają ramowo, co będzie potrzebne). Kompletujemy projekt z ustaleniami, mapy, decyzje, wypisy, uzgodnienia z energetyki, wodociągów, gazowni, straży pożarnej i wszelkich instytucji tego rodzaju. Projekty przyłączy też, przydadzą się później. Takie zbieranie papierów może potrwać, więc zaczynamy starania jak najszybciej.
5. **Planujemy wstępnie plac budowy** - gdzie będzie kanciapa dla ekipy, gdzie WC, gdzie składowane będą materiały i narzędzia. Planujemy, co zrobimy z gruzem, ziemią z wykopów itd. Jeździmy po budujących się znajomych i podpatrujemy ich patenty.
6. **Występujemy o pozwolenie na budowę**, donosimy brakujące papiery, dzwoniemy co jakiś czas i przypominamy się, wreszcie odbieramy pozwolenie stojąc na ostatnich nogach ;).

7. Czekaając na pozwolenie nadal **intensywnie się doksztalamy** - szukamy informacji o wybranej technologii, czytamy fora, poznajemy sposoby izolacji cieplnej oraz zasady działania rekuperatora ;). Przyda się to później, by wiedzieć o co nas budowlańcy pytają.
8. **Umawiamy sobie kierownika budowy i resztę ekipy**. Bardzo ważny etap, bo nie chodzi nam o jakąś ekipę, ale o taką, której nie będziemy musieli włożyć po sądach albo grozić obiciem twarzy ;). Zanim jakąś wybierzemy, należy obejrzeć jej poprzednią budowę albo lepiej dwie i pogadać z inwestorem. Możemy się dowiedzieć ciekawych rzeczy.
9. W czasie wolnym od innych zajęć **jeździmy po okolicznych hurtowniach** i notujemy co, za ile i na kiedy mają. Szukamy także dostawców drzewa na więźbę czy kostki na podjazd. Dowiadujemy się też o cenę transportu, rabaty i podobne kwestie. Przy okazji szukamy wykonawcy prac ziemnych z koparką, spychaczem itd.
10. W międzyczasie nasze pozwolenie już się chyba uprawomocniło (nasi wrogowie mają 14 dni na protesty, więc w trakcie starań należy zachować dyskrecję). Wtedy z dziennikiem budowy pod pachą idziemy do starostwa po dokument o nazwie „o uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę”. Kiedy mamy go w ręku, możemy już **zgłosić zamiar rozpoczęcia robót** w nadzorce budowlanej.
11. **Rozmawiamy z sąsiadami**, informujemy że będziemy się budować, uzyskujemy zgodę na ewentualne wejście na ich teren. Typujemy potencjalnych wrogów i omijamy ich z daleka ;)
12. **Zatrudniamy geodetę** i wyznaczamy granice budynku, a także granice działki, jeśli te wcześniej nie były oznaczone. Wyznaczone punkty solidnie oznaczamy, żeby nie było problemu, jak ktoś w nocy tyczkę zabierze ;).
13. **Wykonujemy wstępne prace ziemne** tzn. niwelujemy (wyrównujemy) działkę. Stawiamy budę dla ekipy, kibelek, przywozimy część sprzętu itd.
14. **Instalujemy przyłącza mediów**. Praktyka może być różna, albo budujemy je samodzielnie zgodnie z projektem i uzgodnieniami, albo buduje je firma dostawcy. Jeśli na przyłączy prądu musielibyśmy długo czekać, możemy ew. kupić agregat prądotwórczy i pracować, w czasie gdy nasze podanie nabiera mocy urzędowej ;). Podobnie studnia może być tymczasowym lub stałym (projekt) ekwiwalentem rury z wodą.
15. **Grodzimy działkę**. Po pierwsze po to, by utrudnić ew. kradzieże, po drugie, bo plac budowy musi być ogrodzony zgodnie z prawem. Jeśli działka jest duża, możemy ogrodzić samo miejsce budowy.
16. **Myślimy o późniejszym ogrodzie**. Z jednej strony zabezpieczamy roślinność która ma zostać i planujemy nowe nasadzenia poza strefą rażenia budowy, z drugiej - jeśli jeszcze tego nie zrobiliśmy - występujemy o ew. pozwolenie na wycinkę drzew, które nam przeszkadzają.
17. **Żegnamy się krzyżem, wbijamy pierwszą łopatę i oddychamy z ulgą**. Teraz zostało już tylko najłatwiejsze - zbudować dom ;)

Będziemy bardzo wdzięczni za opinie zarówno na temat powyższego materiału, jak i serwisu. Bardzo prosimy przesyłać je na adres: opinie@PlanGry.pl

I oczywiście każdego z drogich Czytelników zapraszamy ponownie na stronę serwisu:

www.PlanGry.pl

Autor niniejszego poradnika zadbał, by przekazywana wiedza była najwyższej jakości i pochodziła ze sprawdzonych źródeł. Nie może jednak zagwarantować jej kompletności i aktualności w danym momencie. Wyrażane poglądy i prezentowane schematy postępowania są wyrazem doświadczeń i przekonań autora. Opieranie się na zamieszczonych opiniach, radach, oświadczeniach i rysunkach stanowi działanie na własne ryzyko czytelnika. Autor ani serwis PlanGry.pl nie ponoszą odpowiedzialności za ewentualne szkody, wynikłe z wykorzystania zamieszczonych informacji

Autor nie jest doradcą inwestycyjnym w rozumieniu polskiego prawa i nic co pisze, nie może być traktowane jako indywidualna porada inwestycyjna.

Niniejszy poradnik może być rozpowszechniany w ramach dozwolonego użytku własnego, pod warunkiem podania źródła pochodzenia (serwis PlanGry.pl) oraz nie ingerowania w jego zawartość. **Dozwolony użytek własny nie obejmuje masowego rozpowszechniania** poprzez publikowanie go w całości lub w części w mediach tradycyjnych lub elektronicznych, w tym na stronach WWW lub serwerach wymiany plików, takich jak Chomikuj.pl. Taka działalność wymaga pisemnej zgody ze strony PlanGry.pl

PlanGry.pl: bezpiecznie kupisz każdą działkę