

PORADY DLA PRZYSZŁYCH INWESTORÓW

Czyli, zanim wybudujemy Twój DOM

Czy dla obszaru, gdzie znajduje się Twoja działka istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego?

jeśli tak:

1. W Wydziale Architektury Urzędu Gminy złoż wniosek o wypis i wyrys z aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

jeśli nie:

1. Najlepiej zwróć się do architekta o pomoc w wyborze projektu typowego, usytuowaniu go na Twojej działce i ustaleniu danych do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

2. Złóż wniosek o wydanie wstępnych warunków technicznych dostawy mediów: gazu (Zakład Gazowniczy), energii elektrycznej (Zakład Energetyczny), wody i odbioru ścieków (Zakład Wodociągów i Kanalizacji).

3. Złóż wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) w Wydziale Architektury Urzędu Miasta lub Gminy. Do wniosku dołącz: wyrys z mapy ewidencji gruntów, wypis z rejestru gruntów dla działki własnej (o treści pełnej), warunki techniczne dostawy mediów, szkic budynku wraz z usytuowaniem go na działce (np. kserokopia z katalogu projektów) oraz kopię mapy zasadniczej pobranej z urzędu.

4. Zwróć się do geodety w celu sporządzenia mapy sytuacyjno - wysokościowej w skali 1: 500 przeznaczonej do celów projektowych z zaznaczonym położeniem działki i jej numerem geodezyjnym.

5. Podpisz umowę o budowę domu!

6. Po konsultacji z architektem adaptującym należy zlecić badania geotechniczne, na ich podstawie geotechnik wydaje ekspertyzę lub opinię o warunkach gruntowych. Opinia ta posłuży do dostosowania sposobu posadwienia budynku do warunków gruntowych.

7. Architekt przygotowuje projekt zagospodarowania działki do warunków istniejących na danym terenie i wymogów inwestora. Instalatorzy wykonują projekty przyłączy i uzgadniają je w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji, Zakładzie Gazowniczym, Zakładzie Energetycznym. Projektanci adaptujący projekt biorą za niego pełną odpowiedzialność.

8. Jeśli Twoja działka sąsiaduje z drogą publiczną, należy uzyskać oświadczenie właściciela drogi bądź jej zarządcy (właściwy urząd) o warunkach przyłączenia działki do dróg lądowych, wtedy uprawniony projektant wykonuje projekt wjazdu na działkę i uzgadnia go we właściwym urzędzie. Jeśli sąsiadująca z Twoją działką droga stanowi Twoją współwłasność musisz uzyskać zgodę współwłaściciela.

9. Projekt zagospodarowania działki i naniesione trasy przyłączy uzgodnij w Zespole Uzgadniania Dokumentacji Projektowej (Z. U. D. P.).

10. Równocześnie kompletuj pozostałe dokumenty: decyzję o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej (jeśli jest wymagana), warunki narzucone z uwagi na ochronę środowiska lub strefę ochronną parków, inne.

11. Wszystkie wymagane dokumenty złoż w Wydziale Budownictwa Starostwa Powiatowego w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Wymagane dokumenty to: projekt zagospodarowania działki na mapie sytuacyjno-wysokościowej, projekt architektoniczno - budowlany, projekty przyłączy, wszelkie wymagane uzgodnienia i decyzje ostateczne, oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wypis i wyrys z ewidencji gruntów, prawomocne warunki zabudowy (w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), informacje o Bezpieczeństwie i Ochronie Zdrowia (BIOZ), oświadczenie projektantów adaptujących o zgodności projektu z przepisami i normami.

12. Uprawnoczenie decyzji o pozwoleniu na budowę następuje po dwóch tygodniach od chwili otrzymania decyzji przez wszystkie strony pod warunkiem, że żadna ze stron nie odwoła się od decyzji (nie wniesie zastrzeżeń do projektowanej inwestycji). Po tym terminie należy udać się do urzędu po potwierdzenie uprawnomocnienia się decyzji (pieczęć urzędowa). Jednocześnie należy podpisać umowy z Zakładem Energetycznym i Zakładem Wodociągów i Kanalizacji na pobór wody i odbiór ścieków.

13. Przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych musisz uzyskać „Dziennik Budowy” oraz deklarację o podjęciu obowiązków kierownika budowy przez osobę uprawnioną wraz z kserokopią jej uprawnień budowlanych.

14. O zamiarze rozpoczęcia budowy zawiadom Starostwo Powiatowe z siedmiodniowym wyprzedzeniem.

15. Budowa domu zostanie rozpoczęta wytyczeniem przez geodetę budynku oraz tras przyłączy na działce.

Przy realizacji powyższej procedury zalecamy korzystanie z usług wyspecjalizowanego biura projektowego lub projektanta.