

Wybór działki to często jedna z bardziej kłopotliwych decyzji. Ważna jest lokalizacja, cena, wielkość, a także ukształtowanie terenu. O tym na jakie czynniki zwracać uwagę, o czym pamiętać i gdzie szukać odpowiedzi opowiada Małgorzata Simla, architekt z Pracowni Projektowej ARCHIPELAG.

Grunt to działka

Aby cieszyć się wymarzonym domem, na samym początku trzeba mądrze wybrać działkę. Powinniśmy zwrócić uwagę na wiele istotnych kwestii, aby wybudować dom, który doskonale spełni potrzeby i oczekiwania naszej rodziny.

Pierwszą sprawą przed zakupem konkretnej działki jest obejrzenie jej księgi wieczystej, która znajduje się w wydziałach ksiąg wieczystych sądów rejonowych.

Przeglądanie ksiąg jest bezpłatne. Od niedawna są one dostępne również w Internecie, można je znaleźć na stronach Ministerstwa Sprawiedliwości pod adresem <http://ms.gov.pl/> – radzi arch. Małgorzata Simla.

Podczas lektury księgi wieczystej, koniecznie trzeba sprawdzić kto jest właścicielem nieruchomości, czy działka jest obciążona służebnością lub innym ograniczonym prawem rzeczowym i czy nieruchomość jest obciążona hipoteką.

W Urzędzie Gminy należy dowiedzieć się, czy wybrana działka jest rzeczywiście przeznaczona w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dobrze jest sprawdzić jaka jest jej powierzchnia oraz kształt, a także, czy nie jest zabudowana i zadrzewiona.

Sprawdzenie warunków zabudowy jest konieczne, ponieważ definiuje wytyczne, które musi spełniać nasz przyszły dom, m.in. kształt dachu, układ kalenicy, ilość kondygnacji, czy wysokość budynku – mając tę wiedzę, oszacujemy, czy będziemy mogli wybudować dom zgodny z naszą wizją – dodaje arch. Małgorzata Simla.

Ukształtowanie działki i jej lokalizacja

Ważna jest również analiza konfiguracji terenu, a także,



dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej lub w wydziałach geodezji Urzędów Gmin są lekturą obowiązkową. W niektórych rejonach Polski, dodatkowo trzeba sprawdzić, czy nasza przyszła budowa nie będzie kolidowała z ograniczeniami narzuconymi przez konserwatora zabytków lub przyrody – wyjaśnia arch. Małgorzata Simla.

Uzbrojenie terenu

To, że działka jest pięknie położona i cieszy oko bajkowym krajobrazem nie znaczy, że idealnie nadaje się pod budowę. Aby boleśnie nie rozczarowała podczas procesu inwestycji, należy wcześniej ustalić istniejące i projekto-

wane uzbrojenie terenu (prąd, gaz, kanalizacja, woda, linia telefoniczna), ważne też, aby rozważyć kwestię dogodnego utwardzonego dojazdu do działki oraz zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej.

Przed zakupem działki koniecznie trzeba zapytać o aktualny stan zagospodarowania terenu.

Trzeba sprawdzić, czy w pobliżu znajdują się sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, czy też przyjdzie nam budować je na własny koszt oraz czy przez teren działki nie biegną media

(np. linie energetyczne) powodujące wykluczenie części gruntu – podpowiada arch. Małgorzata Simla.

Należy pamiętać, że na komfort zamieszkania w znacznym stopniu wpływa otoczenie.

Dlatego dobrze jest dowiedzieć się, czy w najbliższym sąsiedztwie nie ma zlokal-

izowanych działalności i funkcji mogących niekorzystnie wpływać na przyszły komfort użytkownika domu (hałaśliwe sąsiedztwo, droga szybkiego ruchu, fabryka emitująca przykre zapachy itp.). Przed zakupem działki należy rozważyć wszystkie istotne czynniki, w tym wady i zalety konkretnej lokalizacji. Przemysłany wybór pozwoli uniknąć niepotrzebnych komplikacji i problemów podczas budowy wymarzonego domu.



Kolejnym krokiem przed zakupem działki jest wizyta w Urzędzie Gminy, gdzie należy zapoznać się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który precyzyjnie określa warunki zabudowy dla konkretnej działki (część gmin udostępnia swoje plany w Internecie). Jeśli teren nie jest jeszcze objęty planem zagospodarowania przestrzennego, wówczas należy wystąpić do Urzędu Gminy z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

jakie jest usytuowanie działki względem stron świata i drogi dojazdowej.

Powinniśmy sprawdzić rodzaj gruntu, zarówno pod względem jego nośności, jak i przepuszczalności.

Mapy geodezyjne, dostępne w powiatowych ośrodkach



architekt
Małgorzata
Simla, Pracownia
Projektowa
ARCHIPELAG



SPECJALNE
WYDANIE TARGOWE
GAZETY MIEJSKIEJ

miejska Dom
& Ogród

GAZETA MIEJSKA Gliwice Zabrze
Tygodnik bezpłatny
ukazuje się w każdy wtorek

informator

Redakcja, Biuro Ogłoszeń
44-100 Gliwice Pl. Piłsudskiego 3
tel/fax 32 230-84-81
kom. 503-10-00-18

Biuro czynne
od poniedziałku do piątku
w godz. 9-16.00

redakcja@gazeta-miejska.pl
www.gazeta-miejska.pl

Druk: Poligrafon
Stawowice, ul. Białostocka 25A
Wydawca (ze zezwolenia na
druk) J. Stawowicki

Skład graficzny: Tomasz Kubiś

Informator Rynekowy - Wydawnictwo
Pracownia Marcina Fabrykowskiego
Seria: 86, 11/90 2004 9000 2002 9072 8365

mgr inż. redaktor
Redaktor naczelny
Marcin Fabrykowski
mfabryk@poczta-miejska.pl

Marcin Król
mkr@poczta-miejska.pl

Michał Pac Pomarański
mipac@poczta-miejska.pl

Reklama: marketing@gazeta-miejska.pl
Pracownia: Jarosław, Krzysztof Pająk