

PORADNIK INWESTORA

Opracował: DOMIKONBAU

Dostępne na www.domikonbau.com

Formalności do pozwolenia na budowę

Nim przystąpią Państwo do realizacji procesu inwestycyjnego, niezbędne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę. Nasza firma z przyjemnością zastąpi Państwa przy załatwianiu wszelkich formalności. Pozyskamy warunki zabudowy, decyzje lokalizacyjne, niezbędne uzgodnienia i pozwolenia, tak aby zminimalizować Państwa stres i zaangażowanie w przejście całej procedury urzędowej.

Lista dokumentów, opinii i zaświadczeń, jakie należy pozyskać do pozwolenia na budowę:

- dokument potwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (np. akt własności nieruchomości, umowa dzierżawy)
- wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (Wydział Architektury Urzędu Gminy). Jeśli gmina nie ma takiego planu, należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy terenu (Wydział Architektury Urzędu Gminy)
- wyrys z mapy ewidencji gruntów
- wypis z rejestru gruntów dla działki własnej i działek sąsiednich
- mapa terenu do celów projektowych (mapa sytuacyjno-wysokościowa, wydana w skali 1:500) z numerem arkusza mapy i numerem działki, wykonana przez uprawnioną jednostkę geodezyjną
- charakterystyka budynku, czyli jego obrys z planowanym usytuowaniem na działce
- opis planowanego obiektu lub robót budowlanych (np. dom jednorodzinny dwupiętrowy z piwnicą) wraz z dokładnym adresem inwestycji
- oświadczenie o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej oraz dokument stwierdzający warunki techniczne zasilania w energię elektryczną (lokalny zakład energetyczny)
- oświadczenie o zapewnieniu dostawy wody i ewentualnie odbiorze ścieków wraz z warunkami technicznymi (MPWiK lub inny dysponent sieci)
- oświadczenie o zapewnieniu dostawy oraz warunki techniczne dostawy gazu (lokalny zakład gazowniczy)
- warunki przyłączenia budynku do sieci ciepłej
- warunki doprowadzenia dróg oraz układ komunikacyjny (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe) i plan zieleni
- kopie uprawnień projektanta
- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi.

Projekt budowlany, składany w czterech egzemplarzach w celu uzyskania pozwolenia na budowę, powinien zawierać:

- projekt architektoniczny (indywidualny lub gotowy)
- adaptację projektu sporządzoną przez architekta na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej projekt zagospodarowania przestrzennego działki lub terenu z oznaczonymi: granicami działki, rozmieszczeniem i obrysem istniejących i planowanych obiektów budowlanych (wjazd, śmietnik, studnia, szambo), a także dostosowanie projektu architektonicznego do warunków MPZP lub WZT
- projekt instalacji elektrycznej
- projekt przyłącza wody oraz odprowadzenia lub oczyszczania ścieków
- projekt przyłącza gazowego
- wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych (nie zawsze są wymagane)
- decyzję gminy lub starostwa powiatowego w sprawie wyłączenia działki z produkcji rolnej lub uzyskanie zaświadczenia zwolnienia z wyłączenia.

Z tymi dokumentami należy udać do Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego i tam złożyć wniosek o pozwolenie na budowę. Decyzję otrzymają Państwo w terminie 65 dni od momentu złożenia dokumentów.

Ustawa Prawo budowlane określa również rodzaje prac budowlanych wymagających zgłoszenia lub pozwolenia na budowę. **Pozwolenie na budowę jest wymagane m.in. w przypadku budowy:**

- domu jednorodzinnego
- garażu
- budynku gospodarczego, wiaty lub altany o powierzchni zabudowy powyżej 25 m²
- basenu lub stawu o powierzchni powyżej 30 m²
- domu letniskowego
- instalacji gazowej
- zjazdu z drogi publicznej
- szamba i studni
- dobudowy: klatki schodowej, ganku, ogrodu zimowego lub innego pomieszczenia
- nadbudowania kondygnacji budynku
- zmiany parametrów konstrukcji dachowej
- przebudowy domu (np. w celu zmiany układu funkcjonalnego)
- zmiany wielkości lub wybicie nowych otworów okiennych albo drzwiowych
- adaptacji poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne połączonej z jego przebudową.

Zgłoszenie jest wymagane m.in. w przypadku budowy:

- ogrodzenia od strony drogi, placu, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzenia o wysokości powyżej 2,2 m*
- wolnostojącego parterowego budynku gospodarczego, wiaty, altany oraz ogrodu zimowego o powierzchni zabudowy do 25 m²
- przydomowego basenu lub oczka wodnego o powierzchni do 30 m²
- do dziesięciu miejsc postojowych dla samochodów osobowych
- przyłączy elektroenergetycznych, kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych
- obiektu małej architektury w miejscach publicznych
- indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę
- obudowy studni
- utwardzania powierzchni gruntu na działkach budowlanych
- remontu ogrodzenia — z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- docieplenia budynku o wysokości do 12 m
- wymiany pokrycia dachowego — z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- budowy pochylni przeznaczonej dla osób niepełnosprawnych
- remontu polegającego na wymianie okien - z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

*** Budowa ogrodzeń do wysokości 2,2 m pomiędzy działkami prywatnymi oraz obiektów małej architektury w miejscach niepublicznych nie wymaga ani pozwolenia, ani zgłoszenia.**

Dziennik budowy i zgłoszenie zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych

Kolejnym krokiem – po otrzymaniu pozwolenia na budowę – jest złożenie w Wydziale Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego wniosku o wydanie dziennika budowy, który zostanie wydany (odpłatnie) w terminie 3 dni. Dziennik budowy jest zgodny z prawem budowlanym wyłącznie wtedy, gdy wyda go (zarejestruje i opieczętuje) właściwy organ, a warto pamiętać, że jego oryginał jest jednym z dokumentów, które będzie trzeba złożyć wraz z zawiadomieniem o zakończeniu budowy lub z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie (zgodnie z art. 57 Prawa budowlanego).

Następnie będą musieli Państwo z siedmiodniowym wyprzedzeniem powiadomić Starostwo Powiatowe o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych. Na tym etapie powinni mieć już Państwo wybranego kierownika budowy, którego oświadczenie o przejęciu obowiązków wraz z załączoną kserokopią zaświadczenia o przynależności do Izby Samorządu Zawodowego i decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych należy dostarczyć do Starostwa Powiatowego. Do tych dokumentów powinien być także dołączony dziennik budowy.

Nasza firma, przejmując opiekę nad budową Państwa domu, zawsze zapewnia własnego, kompetentnego i posiadającego bogate doświadczenie kierownika budowy. Jednak również w tym przypadku mają Państwo swobodę wyboru i możliwość zatrudnienia własnego kierownika.

Zakres obowiązków kierownika budowy:

- protokolarne przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego
- prowadzenie dokumentacji budowy
- zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy
- koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (w tym również opracowanie planu BIOZ – Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia)
- koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartych w stosownych przepisach oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
- wprowadzanie niezbędnych zmian w informacji w zakresie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy wykonywaniu robót budowlanych oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wynikających z postępu wykonywanych robót budowlanych
- podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym
- wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu
- zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem
- realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy
- zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru
- przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego
- zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad
- przekazanie inwestorowi stosownego oświadczenia o: zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami, a także o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także w razie korzystania drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu.