

Wybór działki

Główne kryterium to lokalizacja, lokalizacja i jeszcze raz lokalizacja. Ale oprócz tego liczy się, oczywiście, jej wielkość, cena, ukształtowanie terenu, uzbrojenie w sieci kanalizacyjną, wodociągową i gazową. Często trzeba też sprawdzić warunki geotechniczne, prawne czy radiestezyjne.

Co wpływa na cenę działki?

Nasze możliwości finansowe będą miały bezpośrednie przełożenie na walory naszej działki. Cena ziemi zależy od wielu czynników, ale najważniejsza jest lokalizacja. Najwięcej kosztują działki w dużych miastach, na przedmieściach z dobrym dojazdem do centrum oraz w miejscach szczególnie atrakcyjnych, np. w pobliżu rezerwatów przyrody, w nowoczesnych osiedlach, modnych miejscowościach, dzielnicach w kurortach. Mniej zapłacimy za działki oddalone od aglomeracji, w małych miasteczkach i we wsiach ze słabą infrastrukturą. Więcej kosztuje działka z dostępem do wszystkich mediów (gaz, kanalizacja, wodociąg). Tańsze zaś są tereny z tzw. kłopotliwym sąsiedztwem, np. wysypiskiem, tartakiem, zajezdnią autobusów. Działka budowlana (przeznaczona pod budowę domu) jest droższa od rolnej lub leśnej (przeprowadzenie procedury pozwalającej na budowę pochłonie sporo czasu i dodatkowych wydatków).

Jak myśleć o lokalizacji działki?

To, że działka jest niedroga, duża i ma dostęp do wszystkich mediów nie znaczy, że powinniśmy ją kupić. Najpierw musimy poważnie zastanowić się, czy będziemy mogli mieszkać w postawionym na niej domu. Tak naprawdę to właśnie lokalizacja działki, a nie sam dom, dyktuje styl życia, jaki będziemy wiedli. Na przykład podoba nam się działka na wsi – jest tania, a okolica naprawdę czarowna. Jednak od miejsca naszej pracy dzieli ją 40 km, w pobliżu nie ma szkoły dla dziecka, dużego sklepu, ani centrum medycznego. Dojazd możliwy podmiejskim autobusem, który bardzo zakorkowaną trasą kursuje co 60 minut i tylko do godziny 20.00. Nie wykluczamy kupna takiej działki, ale musimy być świadomi wszystkich konsekwencji. Czeka nas dojazd do pracy, czyli codziennie do pokonania minimum 80 km. Jeżeli będziemy jeździć dwoma samochodami, to koszt trzeba pomnożyć przez dwa, a do tego dodajemy jeszcze paliwo po-

trzebne na dowożenie dziecka do szkoły, zajęcia dodatkowe, lekarzy, wyprawy po zakupy, do kina itd. Policzymy, czy stać nas na wysokie koszty codziennych dojazdów i czy chcemy poświęcać 3-4 godziny dziennie na same przejazdy? Zastanówmy się, czy uda nam się rozwiązać kwestię odbierania dzieci z przedszkola i szkoły? Dla młodych małżonków z małymi dziećmi taka lokalizacja wydaje się mało praktyczna. Ale może dzieci już są duże, wyjechały na studia i do domu przyjeżdżają na weekendy? Inaczej też będzie, gdy jedno z małżonków ma wolny zawód i pracuje w domu. Dla dwóch osób wystarczą zakupy raz w tygodniu... Wtedy można w pełni docenić zalety przeniesienia się z dużego miasta na wieś. Dlatego właśnie poszukiwanie działki najlepiej rozpocząć od analizy, jak planujemy żyć w przyszłym domu – zastanówmy się, co jest dla nas absolutnie najważniejsze, a gdzie możemy pójść na kompromis.

Działka płaska czy nierówna?

Ukształtowanie terenu wpływa nie tylko na koszt budowy domu. Może również narzucać pewne rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne, które niekoniecznie muszą odpowiadać inwestorowi. Stok o stosunkowo niewielkim nachyleniu – np. 10 proc. – oznacza, że w domu o szerokości 10 m, różnica w poziomie posadowienia pomiędzy ścianą frontową a ogrodową wyniesie 1 metr! To bardzo dużo, ponieważ wysokość jednej ze ścian fundamentowych będzie miała około 2 m, czyli tak, jak w piwnicy. Dom budowany na płaskiej działce może więc oznaczać niższe wydatki. Z kolei płaski teren, ale np. zagłębiony „tylko” 50-80 cm poniżej drogi, może być niekorzystny choćby z powodu bardzo prawdopo-

dobnego wysokiego poziomu wody gruntowej. Po wiosennych roztopach na całej działce długo będzie się utrzymywała woda. Logicznym rozwiązaniem byłoby wtedy posadowienie budynku na poziomie terenu i obsypanie ścian fundamentowych odpowiednio grubą warstwą zagęszczonego gruntu, a to sporo kosztuje. Największe niebezpieczeństwo powstaje, gdy działka znajduje się na skarpie lub zboczu o dużym kącie nachylenia. O wyborze takiego miejsca zwykle decydują walory widokowe. Należy się liczyć z ryzykiem niestateczności gruntu, szczególnie wtedy, gdy ziemia nasiąknie wodą np. wskutek obfitych opadów deszczu. Grozi to nawet osunięciem i zniszczeniem całego domu lub jego części.

Co sprawdzamy przed kupnem działki?

Konieczny będzie rekonesans po urzędach, dzięki któremu dowiemy się, jak wyglądają „papiery” działki. Możemy na przykład dowiedzieć się, że osoba podająca się za właściciela ziemi naprawdę nim nie jest, działka jest przedmiotem sprawy spadkowej, za doprowadzenie gazu trzeba zapłacić 20 tys. zł itd. Zatem należy ustalić, kto jest prawnym właścicielem działki oraz, czy nie jest ona obciążona zadłużeniem lub innymi zobowiązaniami. Można się tego dowiedzieć z księgi wieczystej, dostępnej w wydziale ksiąg wieczystych sądu rejonowego.

Następnie trzeba sprawdzić, czy na wybranej działce można zbudować dom. W tym celu konieczna jest wizyta w wydziale architektury urzędu miasta lub gminy. Tam ustalimy przeznaczenie działki (budowlana, rolna lub leśna) i dowiemy się, czy są ja-



kieś ograniczenia dotyczące ewentualnej zabudowy, np. dopuszczalnej liczby kondygnacji, kąta nachylenia dachu, wysokości kalenicy, przebiegu linii zabudowy, dostępu do drogi publicznej itp.

Trzeba ustalić istniejące i projektowane uzbrojenie terenu (kanalizacja, gazociąg, wodociąg) – koszt doprowadzenia mediów jest wysoki. O możliwości przydziału dowiemy się w lokalnych przedsiębiorstwach zajmujących się dystrybucją tych mediów.

Kolejnym krokiem jest sprawdzenie rodzaju gruntu na wybranej działce, zarówno pod względem jego nośności, jak i przepuszczalności oraz ustalenie poziomu wody gruntowej. Można się tego dowiedzieć z map geodezyjnych, które są dostępne w powiatowych ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej lub w wydziałach geodezji urzędów gmin. W niektórych rejonach trzeba sprawdzić, czy budowa nie będzie kolidowała z ograniczeniami narzuconymi przez konserwatora zabytków lub przyrody.

Na co zwrócić uwagę podczas pierwszej wizyty na działce?

Trzeba stanąć na środku i sprawdzić, jaki będziemy mieli widok z okien. Jeżeli z działką sąsiaduje blokowisko czy stacja benzynowa, nie ma co się oszukiwać – nawet, jeśli postawimy wysokie ogrodzenie, to i tak wartość rynkowa naszego przyszłego domu może być niższa niż poniesione koszty. A to oznacza, że w razie sprzedaży posesji, sporo na tym stracimy.

Ukształtowanie terenu też nie jest bez znaczenia, szczególnie dla osób wyczulonych na możliwości oszczędzania energii potrzebnej do ogrzania domu. Jeśli postawimy dom na południowym lub południowo-zachodnim stoku wzniesienia, podające pod korzystnym kątem promienie słoneczne pozwolą oszczędzić 5-10% ener-



gii w porównaniu z domem stojącym na terenie płaskim.

Duże drzewa z działki budowlanej czynią rarytas. Tworzą bowiem korzystny dla ludzi mikroklimat. Rzucany przez nie cień powoduje, że upały są łatwiejsze do zniesienia i mniej dokuczają mieszkańcom silne wiatry. Jednak działka porośnięta drzewami iglastymi nie każdemu będzie odpowiadała, przede wszystkim z uwagi na ograniczenie dostępu światła dziennego. Znacznie korzystniejsze są drzewa liściaste. W pochmurne zimowe dni ich nagie gałęzie nie będą barierą dla promieni słonecznych.

Sąsiedztwo też może zaważyć na decyzji kupna działki. Warto rozważyć, czy znajdziemy z najbliższymi sąsiadami „wspólny język”. Jest to istotne zwłaszcza dla dzieci i emerytów, czyli osób, które najczęściej będą miały kontakt z miejscowym środowiskiem. Ale obcych sobie ludzi nic tak nie zbliża, jak pokonywanie podobnych problemów. Zatem korzystnym rozwiązaniem może być kupno działki w powstającym osiedlu domów jednorodzinnych.

Jak uniknąć złej lokalizacji działki?

Bardzo ważne jest wcześniejsze zapoznanie się z miejscowym planem zagospodarowania terenu (do wglądu w wydziale architektury urzędu miasta lub gminy). Dzięki temu można uniknąć kupienia działki w pobliżu planowanej drogi szybkiego ruchu czy oczyszczalni ścieków. Można też upewnić się, że za jakiś czas w okolicy powstanie szkoła, sklepy, pojawi się komunikacja publiczna.

Kupno drogiej działki w modne miejscowości czy dzielnicy to żaden problem, o ile mamy pieniądze i w ogóle są jeszcze wolne tereny.

Natomiast ideałem, i jednocześnie sztuką, jest znalezienie relatywnie taniej działki w okolicy, która za kilka lub kilkanaście lat stanie się prawdziwą perełką.

Czy analizować warunki gruntowe?

Warto sprawdzić rodzaj gruntu chociażby po to, by dowiedzieć się, czy budowa fundamentów nie będzie trudniejsza i droższa. Może też okazać się, że budowa w ogóle nie będzie możliwa. Rodzaj gruntu ma również bezpośredni wpływ na koszty izolacji przeciwwilgociowej domu i przyłączy do sieci zewnętrznych. Ideałem jest grunt jednnorodny o dobrej przepuszczalności. Wtedy bowiem odpada wiele problemów związanych z wodą gruntową i opadową. Nie ma także niebezpieczeństwa nierównomiernego osiadania budynku.

Za korzystne uważa się dobrze skonsolidowane (zagęszczone) piaski, pospółki i żwiry. Na takich gruntach na ogół dom można posadzić zaledwie 50 cm poniżej poziomu terenu. To oznacza płytsze wykopy oraz niższe koszty wykonania ścian fundamentowych, oszczędność materiałów i czasu. Jednak to, co dobre dla budynku, może nie być najlepsze dla ogrodu – na suchej i dość jałowej ziemi niewiele roślin będzie bujnie rosło.

Grunty gliniaste mogą przysporzyć kłopotów budowlanych. Co prawda sucha glina jest twarda, niemal jak skała, ale po nasączeniu wodą przypomina plastelinę. Utrudnia to prowadzenie prac ziemnych oraz fundamentowych. Poza tym grunty gliniaste są barierą dla swobodnego przepływu wody. A to zwykle oznacza koniecz-

ność wykonania drenażu opaskowego w celu zabezpieczenia fundamentów lub ścian piwnicznych przed zalaniem wodą gromadzącą się w zasypanych wykopach. Na gruntach gliniastych dom powinno się posadzić poniżej granicy przemarzania.

Najgorszy rodzaj podłoża to grunty organiczne i niekontrolowane nasypy. Właściwie nie da się tam posadzić domu. Co prawda są metody ich wzmacniania, ale drogie i w budownictwie jednorodzinym nieopłacalne. Z takiej działki najlepiej zrezygnować. Gdy to jednak nie wchodzi w rachubę, należy liczyć się z koniecznością wymiany gruntu – wywiezieniem warstwy nienośnej i zastąpieniem jej dobrym gruntem budowlanym, np. pospółką zagęszczoną mechanicznie warstwami grubości maks. 20-30 cm. Innym rozwiązaniem może być budowa domu na palach żelbetonowych, ale to także nie jest ani łatwy w realizacji, ani tani sposób fundamentowania.

Warstwowy układ gruntów (np. przewarstwienia piasków lub glin gruntami organicznymi) czasami może uniemożliwić wybudowanie domu z powodu bardzo wysokiego kosztu robót ziemnych i fundamentowych. Grunty o warstwach przepuszczalnych przemieszanych z nieprzepuszczalnymi mogą sprawić kłopoty w odprowadzaniu wód opadowych.

Dlaczego unikać gruntów wysadzinowych?

Zamarzająca w gruncie woda powoduje wzrost jego objętości. Zazwyczaj wiąże się to z uniesieniem gruntu. Jeśli grunt pod fundamentem zamrze, to budynek (fundament) zostanie wysadzony (podniesiony), a to najczęściej jest równoznaczne z jego uszkodzeniem lub całkowitym zniszczeniem. Uszkodzenia mogą też powstać na wiosnę, gdy grunt z jednej strony budynku rozmarznie, a z drugiej jeszcze nie. Wysadzanie występuje w gruntach organicznych, torfach, namulach, glinach, ilach i piaskach pylastych. Gdy mamy do czynienia z takimi gruntami dom trzeba posadzić poniżej tzw. granicy przemarzania (w zależności od obszaru Polski 0,8-1,4 m).



Na co ma wpływ poziom wody gruntowej?

Rozium wody gruntowej może mieć decydujący wpływ na architekturę domu (np. czy można go będzie podpiwniczyć), a także koszt robót fundamentowych oraz izolacyjnych. Najkorzystniejsza sytuacja jest wtedy, gdy najwyższy, utrzymujący się przez wiele lat, poziom zwierciadła wody gruntowej znajduje się przynajmniej 1 m poniżej poziomu posadzenia budynku, a grunt jest przepuszczalny. Zwykle oznacza to, że woda jest około 2-3 m poniżej poziomu terenu. Wtedy można pokusić się nawet o budowanie domu podpiwniczonego. Nieco gorzej jest, gdy po-

ziom wody gruntowej jest wprawdzie nisko, ale grunty są nieprzepuszczalne lub tworzą przewarstwienia. Może to oznaczać, że woda będzie się znajdowała pod ciśnieniem.



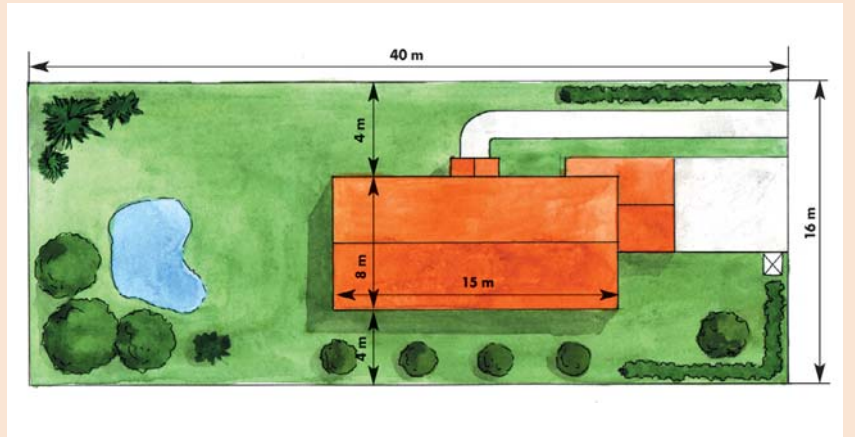
Wówczas każde przedziurawienie warstwy (np. wiercenie studni) może spowodować małą powódź. Ukośny układ warstw gruntu jest często przyczyną występowania wód naporowych, czyli takich, które mogą wywiercać ciśnienie na ściany fundamentowe domu. Wysoki poziom wody gruntowej (czasami zaledwie 30-50 cm poniżej poziomu terenu) oznacza utrudnienia i dodatkowe koszty podczas robót ziemnych oraz fundamentowych. To również stała, wysoka wilgotność powietrza.

Działka bliska ideału?

Wygład przyszłego domu w dużej mierze zależy od kształtu i wielkości działki. Dom parterowy wymaga większego terenu niż piętrowy.

Kształt zbliżony do kwadratu – to rozwiązanie idealne dla działki o każdej powierzchni. Na parceli o wymiarach np. 25x40 m, czy 28x36 m (1000 m²) łatwo usytuować nawet dom parterowy o powierzchni 150-250 m² i szerokości 17-20 m. A na działce o wymiarach 16x20 m (320 m²) można zmieścić piętrowy budynek 120-150 m². Trzeba się wtedy zdecydować na dom bez ogrodu, czyli rozwiązanie niewiele różni się od mieszkania w bloku.

Kształt wydłużonego prostokąta – może przysporzyć wielu problemów. Trzeba pamiętać, że szerokość działki 16 m należy uznać jako minimalną przy budowie wolno stojącego domu jednorodzinnego. Przy zachowaniu obowiązujących odległości od granic działki, jego szerokość na ogół nie



przekroczy wówczas 8 m, a to niezbyt wiele. Na działkach o wymiarach np. 20x50 m czy 16x63 m (1000 m²) można, oczywiście, wybudować stosunkowo duży dom piętrowy, a nawet parterowy – najczęściej będzie usytuowany szczytem do drogi, a wejście zostanie umieszczone z boku, w dłuższej ścianie budynku. Natomiast zaprojektowanie atrakcyjnego domu, np. z podwójnym garażem albo z wejściem na działkę od strony południowej, jest naprawdę trudne i wymaga indywidualnego projektu. Na działkach

o szerokości 12-16 m też da się wybudować dom, ale bliźniaczy lub – za zgodą sąsiada – na granicy posesji.

Kształt nietypowy – najczęściej oznacza kłopoty z usytuowaniem domu. Nawet jeśli parcela jest duża (powyżej 2000 m²), ale ma kształt trójkąta czy trapezu może być trudno umieścić na niej dom z katalogu. Nietypowe działki zwykle są narożne. Wtedy zaś trzeba zostawić przy drogach wolne od zabudowy pasy szerokości 6 m, a od sąsiadów – 4 m i na dom pozostaje już niewiele miejsca.

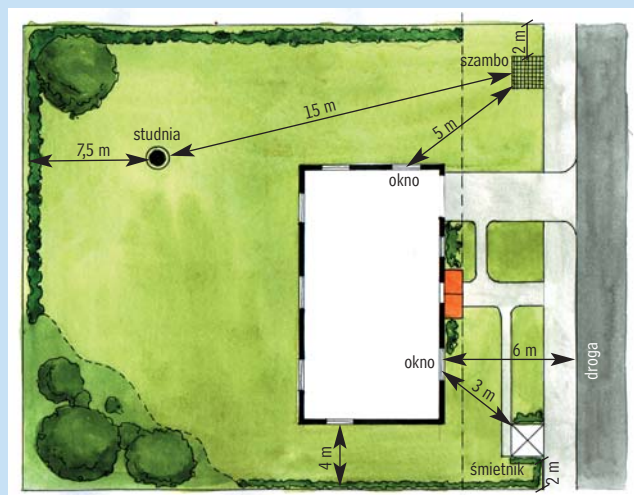
Dopasujemy dom do działki czy działkę do domu?

Przyjmuje się, że działka średniej wielkości ma około 1000 m². Taka powierzchnia jest uzasadniona pod względem ekonomicznym i funkcjonalnym. Można na niej wygodnie zmieścić dom o powierzchni 100-300 m². Ogólna zasada jest taka, że im trudniejsze są warunki terenowe i gruntowo-wodne, tym działka powinna być większa.

Na wielkość domu (w kontekście powierzchni działki) duży wpływ mogą mieć także ograniczenia administracyjne zawarte w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Najczęściej dotyczą odległości budynku od granic działki, np. z sąsiadami min. 4 m (gdy ściana nie ma okien – 3 m), od ulicy – najczęściej 6 m. Może być również narzucona tzw. obowiązująca linia zabudowy, czyli taka, przy której musi

stać dom (ewentualnie nieprzekraczalna linia zabudowy – dom może stać w głębi działki, ale nie może „wyjść” poza tę linię). Zatem na małej działce te ograniczenia będą uciążliwe. A to jeszcze nie wszystko. Czasami określony zostaje procentowy wskaźnik zabudowy. Oznacza to, że dom wraz z tarasem, utwardzonym

podjazdem do garażu, chodnikami itp. nie może zajmować więcej niż np. 30 proc. powierzchni działki. Na działkach leśnych może być określona ilość drzew dopuszczonych do wycięcia podczas budowy. W pobliżu dużych kompleksów leśnych, parków narodowych, krajobrazowych oraz na terenach uzdrowiskowych może zostać narzucona minimalna powierzchnia działki (np. 5000 m²), co oznacza, że nawet w przyszłości nie będzie można jej podzielić. Ważne są także wzajemne zależności pomiędzy różnymi obiektami budowlanymi, np. odległość szamba od okien i drzwi domu – min. 5 m, a od granicy działki – 2 m, odległość studni od szamba min. 15 m, a od granicy działki – 7,5 m, śmietnika od okien – 3 m, a od granicy sąsiada – 2 m.



Dlaczego architekci analizują położenie działki i projektowanego domu względem stron świata?

Jest to potrzebne do rozplanowania pomieszczeń w domu, szczególnie dla ich poprawnego doświetlenia. W projektach katalogowych najczęściej zakłada się najkorzystniejsze warunki, czyli usytuowanie drogi (a tym samym wjazdu na działkę i wejścia do domu) od strony północnej lub wschodniej. Dom na działce z wjazdem od południa albo zachodu będzie prawdopodobnie wymagał projektu indywidualnego.

Droga od strony północnej (a) sprzyja prawidłowemu rozkładowi pomieszczeń, tak aby były odpowiednio oświetlone światłem dziennym. Wówczas kuchnię z widokiem na drogę i wejście, spiżarnię, pomieszczenie gospodarcze czy garaż – a więc pomieszczenia wymagające utrzymywania niższej temperatury – planuje się od strony północnej.

Optymalne położenie sypialni to strona wschodnia (dość daleko od hałasów z ulicy), a salonu południowa lub zachodnia (z widokiem na zalany słońcem ogród!).

Droga od strony wschodniej (b) to również dobra sytuacja. Jeśli możliwe będzie wejście z boku budynku, od strony północnej, to układ pomieszczeń może być zbliżony do optymalnego. Wejście od strony wschodniej też jest korzystne, szczególnie na szerokich działkach.

Droga od strony południowej (c) jest uznawana za najgorszą opcję. Na dużej działce warto wtedy usytuować dom jak najdalej od ulicy, z wejściem od strony wschodniej – to pozwala na właściwe rozmieszczenie pomieszczeń. Na małych działkach spokój mieszkańców może być ważniejszy od opty-

malnego oświetlenia pomieszczeń. Wtedy salon i kuchnię można umieścić z tyłu domu (od strony północnej), natomiast garaż, pomieszczenie gospodarcze, ewentualnie gabinet, a nawet sypialnie od strony frontowej (południowej).

Droga od strony zachodniej (d) też nie jest lubiana przez architektów. Pewnym rozwiązaniem może być umieszczenie budynku prostopadle do drogi, z wejściem z boku (od północy). Jednak wtedy musimy mieć działkę na tyle szeroką, by widoku z salonu nie ograniczała płot sąsiada. Na wąskich działkach dobrze jest umieścić dom z dala od drogi, z układem pomieszczeń podobnym, jak przy drodze od strony północnej, choć garaż i wejście będą od zachodu.

Położenie domu i drogi dojazdowej względem stron świata narzuca konkretne rozwiązania projektowe

