

**SŁONKA**  
Pow. użytkowa domu 107,9 m<sup>2</sup>

Pełna prezentacja  
projektu na stronie 67



Osoby posiadające wąską działkę mają trudniejsze zadanie przy wyborze projektu domu, ze względu na różne ograniczenia.

Musimy pamiętać o zachowaniu odległości budynku od granicy działki, które są określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych. Według nich budynek na działce sytuuje się od granicy z sąsiednią działką w odległości nie mniejszej niż:

- 4 m, gdy jest zwrócony ścianą z oknami i drzwiami w stronę granicy działki,
- 3 m, gdy jest zwrócony ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki.

Wysunięte okapy i gzymsy nie mogą pomniejszać odległości od granicy działki o więcej niż 0,8 m, zaś balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o więcej niż 1,3 m.

Jeśli na działce sąsiada budynek ze ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych stoi w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy, możemy z tego skorzystać i swój budynek postawić w takiej samej odległości od granicy (ale nie mniejszej).

Według przepisów można też wystąpić o pozwolenie na usytuowanie budynku od granicy działki w odległości 1,5 m lub przy granicy, gdy mamy uzasadnienie, iż mała szerokość działki nie pozwala nam na wybudowanie domu. Przepisy nie precyzują, jakie rozmiary działki nie pozwalają na zachowanie standardowych odległości, przez co możliwość uzyskania pozwolenia na budowę w tym przypadku będzie zależała

od uznania urzędnika. Może się więc zdarzyć, iż podobne sytuacje będą różnie interpretowane przez właściwe organy.

W przypadku, gdy nadal warunki nie pozwalają nam na wybudowanie wymarzonego domu, można się starać o odstępstwo, którego udziela właściwy organ po uzyskaniu upoważnienia Ministra.

Z naszej oferty projekt „MIŚ” idealnie pasuje na działkę minimum 10 metrów szerokości, gdzie jedna ze ścian stoi na granicy działki. Na działki o 12-metrowej szerokości proponujemy projekty Mini 2 i Mini 3, mające boczne ściany bez otworów okiennych i drzwiowych, więc można zachować przepisowe 3 metry od granicy działki. Projekty MIKRUS 2 i WRZOS pasują na 15-metrową działkę. Na 16-metrową: OLIWKA, LAURA oraz AGAWA, której dodatkowym atutem jest salon od frontu (gdy stronę południową mamy od ulicy).

Wybierając projekt domu należy też zwrócić uwagę na garaż. Ze względu na wąską działkę, garaż na pewno nie będzie mógł się znaleźć z boku budynku. Może on być doprojektowany od frontu budynku, podobnie jak w projekcie BRZOZA (15-metrowa działka), lub umieszczony w piwnicy od frontu jak w projekcie Słonka (15-metrowa działka, południe od frontu). Można również zdecydować się na garaż wolno stojący: przed budynkiem – by droga podjazdowa była krótka, lub za budynkiem – aby garaż nie przesłaniał elewacji frontowej budynku.

