

Harmonogram i regulamin realizacji budowy domu mieszkalnego, realizowanego przez firmę DOM-POL

Krok	Opis	Czas trwania [ilość dni]	Krótki opis (szczegółowy na kolejnej stronie)
0	Wymagania formalne dotyczące działki	0-60	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub wystąpienie o warunki zabudowy
1	Wstępne szkice	14 - 60	Przygotowanie wstępnych szkiców ,możliwość modyfikacji rzutów budynku do 60 dni
2	Rzut fundamentu z wod/kan	14 - 20	Przygotowanie rzutu fundamentu z wypustami wod/kan ustalonymi z klientem
3	Architekt dwg + mapa	30 - 60	Dostarczenie architektowi szkiców budynku (wersja dwg) oraz mapy do celów projektowych
4	Zatwierdzenie konstrukcji	7	Przygotowanie kompletnej konstrukcji i zatwierdzenie przez klienta
5	Zgoda na budowę (formalności urzędowe)	0- 60	Otrzymanie zgody urzędowej na budowę po złożeniu pozwolenia na budowę lub zgłoszenia mieszkalnego
6	Produkcja domu	45 - 90	Uruchomienie produkcji w fabryce, dopłata do pełnej zaliczki.
7	Wykonanie płyty fundamentowej	14 - 30	Wykonanie płyty fundamentowej oraz prac ziemnych.
8	Stolarka	7	Potwierdzenie specyfikacji okienno – drzwiowej w ciągu 7 dni
9	Budowa - start		Rozpoczęcie budowy u klienta, wpłacenie II raty według umowy
10	Instalacja elektryczna i wodna	3-7	Synchronizacja z ekipą w trakcie budowy
11	Budowa - zakończenie	30 - 45	Odbiór budynku, finalne rozliczenie

Harmonogram i regulamin realizacji budowy domu mieszkalnego, realizowanego przez firmę DOM-POL

ad0	Wymagania formalne dotyczące działki to zestaw uwarunkowań dotyczących działki, na której ma powstać budynek i które charakteryzują jego konstrukcję w zakresie maksymalnej wysokości, regulacji kąta nachylenia dachu, usytuowania na działce i innych cech mających wpływ na projekt, które muszą zostać spełnione w realizowanej budowie. Kryteria te są opisane w planie zagospodarowania przestrzennego, który może obejmować teren działki. Taki plan, jeżeli jest wydany określa w dość szczegółowy opis cechy budynku i zasadniczo nie można budować budowli wykraczających poza ramy opisane w planie w zakresie wysokości, wymiarów i kąta nachylenia dachu, jeżeli są one wskazane w planie. W przypadku, w którym dla danej działki nie został wydany plan zagospodarowania przestrzennego należy opierać się na warunkach zabudowy określonych dla danej działki. Warunki zabudowy wydaje urząd gminy na wniosek właściciela gruntu. Mogą one być dziedziczone przez kolejnych właścicieli, jeżeli gmina wyrazi na to zgodę. W przypadku braku warunków zabudowy należy wystąpić o ich wydanie. W tym celu pobiera się wniosek we właściwym urzędzie gminy oraz wypełnia zgodnie z cechami budynku jaki ma zostać wybudowany. Brak warunków zabudowy i konieczność wystąpienia o ich wydanie umożliwia niemal dowolną konfigurację budynku, ponieważ to właściciel określa we wniosku wymiary budynku, kąty nachylenia dachu itp. na podstawie, których zostaną scharakteryzowane warunki dla działki. Aktualnie obowiązujące warunki zabudowy można zmienić na wniosek właściciela gruntu co dodatkowo daje pewną elastyczność w podejściu do procesu budowy. Plan zagospodarowania przestrzennego natomiast jest opracowywany przez studium gminne i ewentualna jego modyfikacja może się odbyć tylko na kanwie zgromadzenia zarządu gminy, którego zwołanie na wniosek właściciela gruntu jest niemal niemożliwe. Podsumowując ten punkt określający warunki brzegowe dla inwestycji plan zagospodarowania przestrzennego, jeżeli został wydany jest dokumentem ściśle określającym cechy budynku i nie podlega modyfikacji. Natomiast warunki zabudowy wydawane właścicielowi mogą być modyfikowane lub aneksowane zgodnie z wolą właściciela terenu.
ad1	Uzgodnienie wstępnych szkiców, rzutów i przekroju budynku. W tym czasie klient ma możliwość modyfikacji wymiarów pomieszczeń, okien oraz drzwi. Szkice uzgadniane są drogą komunikacji mailowej, proces powinien trwać do 60 dni od dnia podpisania umowy. Po akceptacji szkiców następuje rozpoczęcie opracowywania kompletnej konstrukcji budynku, która trafi do finalnej akceptacji przez klienta przed rozpoczęciem procesu produkcji.
ad2	Rzut fundamentu z uwzględnieniem wypustów wod/kan, ustalenie wykonawcy robót ziemnych. Firma DOM-POL przygotowuje rzuty płyty fundamentowej w oparciu o wcześniej ustalone rozmieszczenie punktów wod\kan, tj. doprowadzenie i odprowadzenie wody do umywalki, prysznic, toalety, zlewu, zmywarki, pralki itp.
ad3	Szkice budynku dla architekta (wersja dwg) oraz dostarczenie architektowi mapy do celów projektowych. Po zatwierdzeniu wstępnych szkiców udajemy się do Architekta przekazując mu rysunki w formacie autocad (najczęściej pliki dwg), aby mógł rozpocząć proces opracowywania projektu budynku. Niezbędne do tego procesu będzie uzyskanie mapy do celów projektowych, uzyskiwanej najczęściej u geodety.
ad4	Firma DOM-POL po opracowaniu kompletnej konstrukcji budynku przesyła rysunki do finalnej akceptacji, która jest niezbędna do uruchomienia procesu produkcji w kolejnych krokach, po zatwierdzeniu konstrukcji nie ma możliwości wprowadzać zmian w budynku.
ad5	Zgoda formalna na budowę (zgłoszenie /pozwolenie). Po wykonaniu kompletnego projektu przez architekta cała dokumentacja wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę lub ze zgłoszeniem budynku mieszkalnego musi trafić do właściwego organu, który wydaje pozwolenie na budowę lub zatwierdza zgłoszenie budynku. Najczęściej jest to urząd gminy właściwy dla położenia

Harmonogram i regulamin realizacji budowy domu mieszkalnego, realizowanego przez firmę DOM-POL

	działki. W przypadku wystąpienia o pozwolenie na budowę, uzyskanie decyzji trwa do 60 dni, a przypadku zgłoszenia budynku mieszkalnego prace można rozpoczynać po zatwierdzeniu i pokwitowaniu odbioru dokumentów przez urząd gminy.
ad6	Uruchomienie produkcji w fabryce, wpłata pełnej zaliczki. Mając formalną zgodę na wykonanie budynku zgodnie z projektem uruchamiamy proces produkcji budynku w fabryce. Ten proces trwa do 3 miesięcy. Do jego uruchomienia niezbędna jest wpłata pełnej kwoty zaliczki zgodnie z zapisami umowy, chyba że umowa stanowi inaczej.
ad7	Wykonanie płyty fundamentowej - zgłoszenie gotowości. Mając zgodę na rozpoczęcie prac (zatwierdzone zgłoszenie lub wydane pozwolenie na budowę) należy przystąpić do rozpoczęcia prac ziemnych, których głównym celem jest wykonanie podłoża pod domek. W tym czasie należy wykonać również wszystkie pozostałe prace ziemne-przygotowawcze w postaci przyłącza wodnego, przyłącza elektrycznego, w razie potrzeby drenażu terenu, systemu gromadzenia wody opadowej oraz wszystkich dodatkowych instalacji, które w późniejszym czasie wymagałyby ponownego wykonywania wykopów na działce. W tym punkcie można zastanowić się nad: instalacją nawadniającą do ogrodu, trasowaniem przewodów do instalacji fotowoltaicznej, czy instalacji oświetleniowej do ogrodu, parkingu, domofonu itp. Fundament musi posiadać przyklejony na niego warstwę papy na gorąco.
ad8	Potwierdzenie specyfikacji stolarki okiennej i drzwiowej. Na tym etapie firma DOM-POL udostępni specyfikację wszystkich okien i drzwi znajdujących się w budynku i będzie możliwa konfiguracja w zakresie kierunków otwierania, wysokości progów, poziomu przeszklenia drzwi wewnętrznych, strukturą przeszklenia itp. Przewiduje się czas na potwierdzenie stolarki w ciągu 7 dni.
ad9	Rozpoczęcie budowy - transza, rata zgodnie z umową
ad10	Instalacja elektryczna i wodna - po kilku dniach od rozpoczęcia budowy, gdy bieżącym etapem są prace związane z montażem pokrycia dachowego, zwykle 5-10 dni od dnia rozpoczęcia budowy jest najlepszy czas na wykonanie instalacji wodnej oraz elektrycznej. W tym czasie elementy instalacji doprowadzające wodę mogą zostać ukryte pod powierzchnią podłogi lub w warstwie izolacyjnej ścian. Dotyczy to w głównej mierze instalacji elektrycznej, dla której prowadzi się przewody w warstwie przewidzianej na izolację ścian oraz pod podłogą, tak aby wszystkie lub prawie wszystkie przewody instalacyjne były ułożone w sposób ukryty. Szczególnie sprzyjającym środowiskiem dla ukrywania instalacji elektrycznej jest budynek z izolacją ścian.
ad11	Zakończenie budowy - odbiór budynku, finalne rozliczenie