

Průvodce stavebníka srubu nebo roubenky

1) Představa a rozhodnutí, jaký dům chceme postavit

- rodinný dům, rekreační dům, jiný účel stavby (podnikání, ubytování...)
- srub, roubenku nebo poloroubenku
- klasickou chaloupku nebo moderní dřevostavbu z masivního dřeva
- patrový dům s podkrovím nebo přízemní bungalov
- podsklepený či nepodsklepený dům
- velikost domu, počet místností
- další stavby na pozemku

Lokalitu a stavební pozemek bychom měli hledat až podle zvoleného typu domu.

sruby&roubenky 4/2013

2) Výběr lokality a pozemku

- výběr vhodného pozemku pro zamýšlenou stavbu
 - dostatečná rozloha pozemku
 - počítat s většími požárními odstupy (cca 5-7m)
 - ověřit možnost napojení na komunikaci (vjezd na pozemek)
 - ověřit možnost zasíťování pozemku (voda, kanalizace, elektřina, plyn)
- ověření, zda na pozemku můžeme plánovaný dům postavit
 - nahlédnout do územního plánu obce nebo města, kde zjistíme, co lze na pozemku postavit a jaké jsou pro dané území regulativy
 - územní plán je k dispozici na stavebním úřadě, na obecním úřadě, případně i na webových stránkách obcí
 - návštěva stavebního a obecního úřadu, kde zjistíme případná další omezení a regulativy výstavby

Na co si dát zvlášť pozor

- zda pozemek není v CHKO nebo v jiné památkové zóně
 - pokud ano, většinou nelze postavit srub
 - také v případě roubenky nebo poloroubenky budeme omezeni předepsanými regulativy pro dané chráněné území
- zda do pozemku nezasahují ochranná pásma
 - ochranné pásmo vysokého napětí, vysokotlakého plynovodu, kanalizačního nebo vodovodního řadu...
 - ochranné pásmo lesa
 - ochranné pásmo železnice
 - ochranná pásma mohou omezit prostor pro výstavbu
- zda nejsou na pozemku nevhodné geologické podmínky pro založení domu
 - značně mohou prodražit realizaci založení domu
- zda není na pozemku výskyt vysokého radonového rizika
 - lze stavebně řešit s poměrně malými realizačními náklady
- zda není poblíž pozemku nějaký rušivý element
 - dálnice nebo jiná frekventovaná silnice, letiště, železnice
 - někomu mohou vadit koně, krávy nebo jiná zvířata na sousedním pozemku

Následuje koupě pozemku.

sruby&roubenky 2/2012

3) Zpracování projektu

Jakého projektanta vybrat

- se zkušenostmi s navrhováním a projektováním srubů nebo roubenek
- s dobrými referencemi

Co projektant od nás potřebuje

- od geodetů zpracovaný výškopis a polohopis pozemku
 - lze ho nechat zpracovat až po návštěvě projektanta, s kterým se domluvíme na jejich rozsahu
- představy, kresby, fotky domu, který se nám typově líbí a jak bychom si ho představovali
- doklady o existenci sítí vedoucích kolem pozemku, případně přes pozemek
 - není nutné, může si je po domluvě zajistit projektant sám

Co od projektanta požadovat

- studii domu, která by měla obsahovat:
 - půdorysy, řez, pohledy, osazení na pozemek
 - vjezd na pozemek, zpevněné plochy, doplňkové stavby na pozemku
 - v případě domluvy 3D model, vizualizaci, návrh zahradních úprav

Po zpracování studie je vhodné předložit ji stavebnímu úřadu a případně CHKO k předběžnému schválení. Vyhneme se tím zbytečnému předělávání projektu.

- projekt domu, který by měl obsahovat:
 - stavební část projektu
 - statické posouzení stavby
 - požární zprávu
 - projekt vytápění
 - projekt zdravotnické (voda a kanalizace)
 - projekt elektroinstalací
 - případně projekty přípojek, studny, ČOV....

sruby&roubenky 4/2012

4) Vyřízení povolení stavby

To můžeme zadat projektantovi nebo někomu, kdo se specializuje na inženýrskou činnost, případně si můžeme vše potřebné zajistit sami.

K projektu budeme potřebovat následující přílohy

- radonový průzkum
- energetický průkaz náročnosti budovy (může být součástí projektu)
- vyjádření a stanoviska příslušných úřadů
 - jejich seznam se dozvíme na stavebním úřadě
- souhlasy s napojením na inženýrské sítě, doklady o existenci sítí
- v případě stavby na ohlášení souhlasy majitelů sousedních pozemků uvedené na výkresu situace stavby

sruby&roubenky 4/2012

5) Výběr stavební firmy

Jak firmu vybrat

- nejlépe podle referencí zákazníků, na doporučení
- na výstavě, v časopise, na internetu
- důležité je osobní setkání, prohlídka referenční stavby, výrobních prostor

Co od firmy požadovat před jejím výběrem a před podpisem smlouvy

- výkaz výměr a rozpočet, pro srovnání ceny je vhodné zadat zpracování nabídky více firmám
 - před zadáním zpracování rozpočtu je potřeba se rozhodnout, zda budeme požadovat od firmy stavbu domu na klíč nebo pouze hrubou stavbu a podle toho danou část stavby nechat nacenit

Následuje podepsání smlouvy o dílo.

sruby&roubenky 1/2013

6) Smlouva o dílo

Co by měla smlouva hlavně obsahovat

- předmět smlouvy, obsah plnění
- podle jakého projektu se bude stavět
- termíny plnění
- ceny a termíny dílčích plateb
- záruky, reklamace

Pokud máme vydané povolení a podepsanou smlouvu, můžeme začít stavět.

sruby&roubenky 2/2013

7) Stavba domu

Jak probíhá stavba domu

- vytyčení pozemku a stavby
- výkopy, základové pasy a deska, hydroizolace
- srubové nebo roubené stěny, stropní konstrukce, krov, štítové stěny
- komín
- střešní krytina, střešní okna, okapy
- schodiště
- okna, vnější dveře
- příčky
- topení, voda, kanalizace, elektřina
- izolace ve střeše, podlahové konstrukce
- koupelny, podlahové krytiny, krb, kamna, kuchyně, nátěry, kompletace
- venkovní zpevněné plochy, přípojky, domovní rozvody sítí

sruby&roubenky 3/2013

Pokud je dům už postavený, čeká nás jeho kolaudace a máme hotovo!