

Przez nadbudowę budynku rozumiemy modernizację budynku polegającą na zwiększeniu powierzchni użytkowej w wyniku nadbudowania kondygnacji. Nadbudowa budynku to rozsądny wybór, szczególnie dla osób nie dysponujących własnym terenem (działką), a mieszkających np. w rodzinnym domu z uzbrojonym terenem. Często wyborem realizacji nadbudowy są również zakupy starych, małych domów, które przy okazji kapitalnych remontów są łączone z nadbudową np. poddasza użytkowego. Korzyści finansowe wynikające ze zwiększenia liczby użytkowników budynku powodują, że właściciele budynków coraz częściej decydują się na tą właśnie formę budowy, zamiast na budowę własnego domu. Decyzja o nadbudowie musi być poprzedzona oceną istniejącej substancji budowlanej pod kątem nadbudowy oraz kilkoma czynnościami przygotowawczymi, uwzględniającymi podstawowe wymagania określone przepisami tzn. doświetlenie budynków sąsiednich, zapewnienia właściwych warunków dojazdów i dojść, odpowiedniej powierzchni terenów biologicznie czynnych, niepogarszania warunków akustycznych i przede wszystkim zapisów miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku uzyskanej przez nas decyzji o warunkach zabudowy. Ogólnie proces nadbudowy można podzielić na kilka etapów:

### **WSTĘPNA KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA NADBUDOWY**

W pierwszym etapie inwestor powinien opracować koncepcję nadbudowy. Opracowanie takiej koncepcji najlepiej zlecić architektowi, który po uzyskaniu od inwestora założeń funkcjonalno-użytkowych projektowanej przestrzeni opracuje dla nas kilka (2-3) wariantów zagospodarowania nowej przestrzeni. Bardzo ważną rzeczą poprzedzającą samą koncepcję jest wstępna ocena obiektu przeznaczonego do modernizacji pod kątem planowanej nadbudowy tzn. czy istniejąca struktura nadaje się do wykonania takiej nadbudowy od strony technicznej. Na etapie wstępnej oceny należy również zapoznać się z otoczeniem budynku w celu ustalenia okoliczności mogących mieć wpływ na planowaną nadbudowę. W przypadku braku planów budynku (co bardzo często się zdarza, a nawet jeśli plany istnieją są często nieaktualne ze stanem istniejącym), trzeba przeprowadzić inwentaryzację budynku tzn. architekt musi pomierzyć budynek i narysować stan istniejący, który stanie się punktem wyjścia do projektowanej nadbudowy. Do wstępnych kroków należy również zapoznanie się z planem zagospodarowania przestrzennego oraz otaczającą architekturą. Wiedza ta jest konieczna przy podejmowaniu decyzji dotyczącej kształtu przyszłej bryły budynku, tak aby architektura projektowanego obiektu harmonizowała się z otoczeniem, a nie jak to często bywa je zaburzała. Opracowanie wstępnej koncepcji nadbudowy budynku stanowi podstawę do podjęcia dalszych czynności i niestety jest nagminnie pomijana zarówno przez inwestorów, jak i osoby projektujące przyszłą nadbudowę. Bardzo często bowiem się zdarza, iż inwestor ma wizję w głowie i traktuje architekta jak rysownika, a nie projektanta, co w konsekwencji kończy się tym co widzimy w naszej urbanistyce na co dzień.

### **PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI NADBUDOWY BUDYNKU**

Zaprojektowanie nadbudowy wymaga wykonania oceny technicznej, która określi zakres i warunki techniczne nadbudowy. Opracowana wcześniej koncepcja pozwala ocenić możliwości realizacji nadbudowy. Wykonana wcześniej ocena techniczna (ekspertyza) odnosi się do konkretnych założeń funkcjonalnych, weryfikując je pod względem technicznym. Brzmi zawile technicznie - chodzi oto generalnie aby sprawdzić stan techniczny obiektu, ustalić głębokość fundamentów, stan podłoża i kondycję elementów nośnych budynku. To dla naszego bezpieczeństwa, aby później nie okazało się, że z powodu nadbudowy w jednym miejscu budynek osiada mocniej niż w innym i pojawiają się pęknięcia. Oczywiście każda ekspertyza jest stosowna do danego obiektu, jednak jest ona w mojej ocenie i przepisów - niezbędna. Stąd warto czasami poświęcić na ten etap chwilę czasu, gdyż pozwoli to nam w późniejszym terminie na uniknięcie przykrych niespodzianek.

## **INWENTARYZACJA BUDYNKU**

Jak już pisałem wcześniej inwentaryzacja wchodzi w grę, gdy nie dysponujemy żadnymi w miarę aktualnymi planami budynku. Często budynki modernizowane to obiekty z lat 30-tych i ich właściciele nie posiadają żadnej dokumentacji. Czasami dokumentacja jest, ale w rzeczywistości nie odzwierciedla w żadnym stopniu istniejącego budynku. Inwentaryzacja to nic innego jak taśma lub dalmierz i pomiar całego budynku. Jest ona często przydatna, gdyż dzięki niej dostaniemy rzeczywiste parametry budynku tj. powierzchnię zabudowy, kubaturę budynku czy choćby powierzchnię użytkową, wymiary poszczególnych pomieszczeń itp. Wszystkie te rzeczy na pewno się nam przydadzą w przyszłości - choćby do zweryfikowania metrażu budynku, od którego odprowadzamy przecież coroczny podatek.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY**

Na podstawie wstępnej koncepcji nadbudowy obiektu, opinii technicznej, istniejących archiwalnych planów budynku i ewentualnej inwentaryzacji istniejącego budynku należy opracować program funkcjonalno-użytkowy. Streszczając chodzi o bilans zapotrzebowania na media: wodę, centralne ogrzewanie, gaz, odprowadzenie ścieków, energię elektryczną itp. Może bowiem się okazać, iż nasza nadbudowa pociągnie za sobą modernizację wszystkich instalacji w budynku np. konieczność wymiany pieca lub ewentualną budowę drugiej kotłowni. Oczywiście te rzeczy niekoniecznie muszą mieć miejsce przy nadbudowie małego budynku, ale warto na nie zwrócić uwagę na tym etapie. W programie funkcjonalnym powinien się również pojawić wpływ nadbudowy na istniejącą część budynku oraz na budynki sąsiednie, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień akustyki, wpływu nowej inwestycji na nasłonecznienie i przewietrzanie otaczającej zabudowy oraz na istniejące zadrzewienie (może okazać się konieczne wycięcie jakiegoś drzewa). Powinny się również znaleźć rozwiązania dotyczące zwiększonego zapotrzebowania na miejsca parkingowe na działce.

## **ANALIZA EKONOMICZNA**

To podsumowanie planowanej nadbudowy opracowane na podstawie koncepcji architektonicznej, opinii technicznej i programu funkcjonalno-użytkowego, stanowi końcowy etap podejmowania przez inwestora decyzji o realizacji inwestycji. Analiza ekonomiczna powinna określić opłacalność inwestycji oraz okres amortyzacji zainwestowanych środków, z uwzględnieniem ewentualnego kosztu kredytowania inwestycji. Istotne jest skoordynowanie nadbudowy z planowanymi remontami pozostałej części budynku. Oczywiście przy nadbudowie zakupionego, starego domu trudno mówić o opłacalności inwestycji, szczególnie gdy mamy do wyboru tylko nadbudowę obiektu (brak możliwości rozbudowy ze względu na rozmiar działki). Nadbudowa pozostaje często jedynym sposobem na powiększenie powierzchni mieszkalnej budynku. Mówiąc o analizie zwracam bardziej uwagę na próbę uzyskania informacji o wstępnym koszcie inwestycji i w tym momencie warto przedyskutować sprawę z kosztorysantem, który na podstawie koncepcji architektonicznej lub opracowanego projektu budowlanego wyliczy nam koszt przyszłej inwestycji. Szczególnie gdy w grę wchodzi tylko kredyt.

## **PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY**

To ostatni etap nadbudowy. Po ustaleniu finalnej koncepcji architektonicznej i rozpatrzeniu wszystkich za i przeciw, architekt przystępuje do opracowania projektu architektoniczno-budowlanego. Projekt ten będzie zawierał wszystkie rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przewidziane przy nadbudowie, określi parametry cieplno-wilgotnościowe budynku, zestawienia powierzchniowo-kubaturowe, rysunki budowlane opracowane w skali 1:50 wraz z wyjaśniającymi detalami, ekspertyzę techniczną, informację BIOZ, oświadczenia, uzgodnienia itp. Każdorazowa zawartość zależy od projektowanej inwestycji.

## **WYBÓR ARCHITEKTA**

Przy wyborze architekta warto zwrócić uwagę na zawartość merytoryczną projektu, bo z doświadczenia wiem, iż projekt projektowi nierówny i to niestety powszechna praktyka w Polsce. Bardzo często się zdarza, szczególnie przy inwestycjach niskobudżetowych, iż projektanci pomijają wiele istotnych zagadnień technicznych korzystając ze "sprawdzonych gotowych" rozwiązań albo wypowiadając magiczne słowa "to się rozwiąże samo na budowie". Są to powielane bezsensownie rozwiązania z wcześniej opracowywanych projektów, niekoniecznie pasujących do naszego nadbudowywanego budynku. Sytuację tą można bardzo prosto wychwycić przy ustalaniu warunków finansowych, jakie żądają poszczególne jednostki projektowe (architekci). Często najtańsze opracowania są niestety z punktu technicznego - najgorsze. W dzisiejszych czasach takie same opracowanie nie może kosztować 50% taniej u innej osoby (choć niektórym wydają się to normalne, moim zdaniem dopuszczalne różnice zamkną się w około 20%). Warto obejrzeć wcześniejsze opracowania poszczególnych projektantów, porównać je - zanim podejmiemy wiążącą decyzję niż zdać się tylko na cenę i późniejsze umiejętności pana Janka na budowie. Zaoszczędzone paretet



złoty na tym etapie może okazać się w późniejszym terminie gwoździem do przysłowiowej trumny dla niezorientowanego w kwestiach technicznych inwestora. Szczególnie gdy nie zdecydujemy się na nadzór autorski architekta opracowującego nasz projekt (w ramach kolejnych oszczędności). A słowo daję, że moje oczy już nie jedno cudo widziały w mojej karierze zawodowej.

## **PODSTAWOWE MATERIAŁY POTRZEBNE DO PROJEKTU NADBUDOWY**

Na spotkanie z architektem warto zabrać:

1. Kopie aktualnej mapy zasadniczej i ewidencyjnej, które można zakupić w jednostce geodezyjnej dla danej miejscowości np. Starostwo Powiatowe, Wydział Geodezji
2. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Resztę rzeczy po wstępnej rozmowie określi i zorganizuje dla nas architekt w ramach umowy o wykonanie projektu budowlanego.

*Post został napisany w oparciu o artykuł w Inżynierze Budownictwa 07/08 2011.*

wyświetleń: 858

**Share this:**

WhatsApp

Print