

Dziś w skrócie opiszę procedurę jaką trzeba przejść gdy zamierzamy dokonać robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego mieszkania (bez zmiany kubatury lub wysokości). Inaczej mówiąc kupiliśmy mieszkanie i zamierzamy dokonać w nich kilku projektowych zmian tzn. przebudować. Zmianą, która będzie wymagała pozwolenia na przebudowę będzie na pewno wyburzenie ścian działowych w mieszkaniu. Zmiany w wewnętrznej instalacji elektrycznej, wod-kan czy c.o. będą podlegały procedurze zgłoszenia robót budowlanych np. w ramach remontu. Oczywiście należy pamiętać, że przy instalacji c.o. z sieci, która jest częścią wspólną budynku, najpierw będzie trzeba uzyskać zgodę zarządcy budynku lub zarządu wspólnoty na przeróbkę takiej instalacji (często formalność - należy jednak ją zachować). Najczęstszym przykładem przebudowy mieszkania - jak zresztą wspomniałem wyżej, **jest wyburzenie ścian działowych** np. gdy zamierzamy połączyć pokój sąsiadujący z kuchnią i utworzyć jeden wspólny aneks jadalno-kuchenny. Spotykane są również inne przykłady wyburzeń, ale z własnego doświadczenia wiem, iż opisywany przeze mnie przypadek jest bardzo popularny wśród osób kupujących mieszkania (zarówno w starym budownictwie jak i w wielkiej płycie). Pomimo iż, zamierzamy wyburzyć tylko ścianę działową - to taka forma robót budowlanych będzie wymagała od nas pozwolenia na budowę (przebudowę). Aby uzyskać owe pozwolenie musimy zlecić architektowi wykonanie dokumentacji projektowej. Najlepiej umówić się na spotkanie w mieszkaniu, które ma ulec zmianom i przedstawić własną wizję, która zostanie ewentualnie skorygowana przez architekta. Dokonanie przebudowy mieszkania musi zostać poprzedzone ekspertyzą techniczną i ewentualną inwentaryzacją naszego mieszkania. Ekspertyza wykaże czy dana ściana nadaje się do wyburzenia oraz z czego jest wykonana. Czasami architekt lub współpracujący z nim konstruktor każe wykonać odkrywkę fragmentu stropu aby upewnić się czy dana ściana nie stanowi podparcia dla układu konstrukcyjnego stropu. Inwentaryzacja mieszkania to inaczej pomiar całego mieszkania w celu przedstawienia istniejącego układu pomieszczeń oraz powierzchni, który stanie się bazą do dalszego projektowania (ważne, gdy zamierzamy zlecić architektowi wykonanie projektu wnętrza lub wnętrz). Po wykonaniu inwentaryzacji powstaje projekt budowlany, w którym zostanie pokazany układ istniejący naszego mieszkania oraz układ projektowany. Znajdą się tam również informacje o wyburzeniach i technologii w jakiej zostaną one przeprowadzone. Ważną kwestią w opisywanym wyżej przypadku będzie również problem wentylacji, który trzeba rozwiązać zgodnie z przepisami, gdy zamierzamy połączyć pokój z kuchnią. W takim wypadku architekt będzie musiał najpierw przeanalizować system istniejącej wentylacji w mieszkaniu oraz zapoznać się z urządzeniami gazowymi jakie znajdują się na wyposażeniu (§93 ust.3 oraz §150 ust.9 warunków technicznych).

Projekt w 4 egzemplarzach będziemy musieli przedstawić w lokalnym Wydziale Architektury aby rozpocząć procedurę na uzyskanie pozwolenia na budowę. Na koniec dodam, iż ze względu na to iż mieszkanie znajduje się w budynku wielorodzinnym, a zgodnie z Prawem Budowlanym nie jest on budynkiem zaliczanym do obiektów o prostej konstrukcji, nasz projekt dodatkowo będzie musiał zostać sprawdzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń (architekt i konstruktor). Oczywiście to



“sprawdzenie” załatwi nam nasz architekt ale to niestety podniesie końcowy koszt za dokumentację o kilkaset złotych. Art.20 ust.2 i 3 Prawa Budowlanego jest w tej kwestii nieubłagany.

Do 4. sztuk otrzymanego projektu od architekta będziemy musieli załączyć:

- wypełniony wniosek (druk do pobrania w WA)
- oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane (druk do pobrania w WA)
- wyrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000
- wyrys z mapy zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000
- kopię uprawnień architekta i konstruktora wykonującego projekt
- kopię uprawnień architekta i konstruktora sprawdzającego projekt
- kopię przynależności architekta/sprawdzającego do lokalnej izby Architektów
- kopię przynależności konstruktora/sprawdzającego do lokalnej izby Inżynierów Budownictwa

Pozwolenie na przebudowę uzyskamy po okresie około 6 tygodni (zależne od rejonu). Później 2 tygodnie trwa uprawomocnienie. WA prawdopodobnie narzuci nam konieczność zatrudnienia kierownika budowy do przebudowy mieszkania (prawdopodobnie bo spotkałem się z przypadkami, że nie narzucono takiego obowiązku) i wyda nam dziennik budowy. Śmieszne ale niestety prawdziwe. Przed rozpoczęciem budowy należy dokonać zgłoszenia robót budowlanych na 7 dni przed planowanym terminem prac. To powinien dopilnować za nas kierownik budowy. Na koniec dodam od siebie, że lepiej przejść tą całą procedurę, gdyż zazdrosny sąsiad czuwa i może do nas sprowadzić nieproszonego gościa jakim będzie zapewne kontrola z PINB. A ta wizyta pociągnie nas jeszcze bardziej po kieszeni...

wyświetleń: 488

Share this:

WhatsApp

Print