

Mansardarea

AVANTAJELE MANSARDARII:

- Obținerea unor apartamente mai ieftine (cu cost mai redus), datorat absentei fundației, subsolului etc;
- Posibilitatea realizării de apartamente în zone cautate sau mai apropiate de zona centrală a orașelor, în absența unor terenuri libere în aceste zone;
- Economisirea sumelor care trebuie cheltuite periodic pentru repararea straturilor hidroizolante ale teraselor existente;
- Micsorarea cheltuielilor pentru încălzire, ca urmare a reducerii necesarului de căldură aferent clădirii existente;
- Micsorarea cotei parte din cheltuielile de întreținere ce revin fiecărui apartament din clădirea existentă, ca urmare a creșterii numărului total de locuințe la o scară;
- Modificarea aspectului fațadei și ruperea monotoniei create de tipizare



DEZAVANTAJELE MANSARDARII:

- Accesul pe verticală atunci când clădirea nu este prevăzută cu lift în condițiile în care prevederea unui lift este aproape imposibilă atât din punct de vedere tehnic cât și economic;
- Dificultățile de finanțare a investiției în condițiile în care clădirile sunt proprietate particulară a mai multor proprietari de apartamente;
- Înrautățirea condițiilor de exploatare a apartamentelor existente, în perioada de execuție a mansardelor;
- Dificultăți în ceea ce privește asocierea proprietarilor existenți și a obținerii unui consens pentru realizarea supraetajării;
- Obținerea, în unele cazuri, a unor apartamente cu grad de rezistență la foc mai mic decât al clădirii existente (în limite admisibile totuși)
- Obținerea unor apartamente care au în general o protecție mai mică împotriva zgomotului decât apartamentele din clădirea existentă.

EXIGENTE JURIDICE:

- Renunțarea la cotele indivize aferente terasei blocului prin cedarea dreptului de folosință a acestora pe durata existenței construcției, de către toți proprietarii din condominiu;
- Reactualizarea suprafețelor indivize aferente ariei perimentale construite a imobilului, spațiilor comune și anexelor imobilului;
- Reactualizarea cotelor de impozitare ale proprietăților;
- Intabularea noilor spații locuibile;
- Acordul scris și legalizat al tuturor proprietarilor pentru realizarea intervențiilor la instalațiile comune în vederea unei eventuale refaceri/modificări survenite, determinate de redimensionarea acestora;
- Pe lângă condițiile și exigentele juridice necesare executării de șarpante sau mansarde la locuințele colective existente, trebuie îndeplinite și condițiile de performanță și admisibilitate a realizării acestora stabilite prin Normativul NP 064-02 și Normativul NP 057-02, și anume:
 1. Siguranța în exploatare;
 2. Izolare termică, hidrofuga și izolare acustică;
 3. Rezistență și stabilitate pentru imobilele în care, urmare a expertizei tehnice și în conformitate cu prevederile Normativului NP 064-02, s-a apreciat că gradul de asigurare al

actiunii seismice este de III sau IV, pentru celelalte imobile mansardarea putandu-se realiza numai ulterior sau concomitent cu lucrarile de consolidare integrala a imobilului;

4. In vederea micșorării greutății structurii și implicit a forțelor seismice, mansarda va fi realizată numai după îndepărtarea integrală a izolației hidrotermice a terasei existente;

5. După decopertarea menționată se vor lua măsuri de verificare și de consolidare/refacere, după caz, a tuturor aticelor, neacceptându-se considerarea acestora ca puncte/elemente de ancorare sau/si de sprijin pentru elementele structurale ale mansardei.

PASI DE URMAT IN REALIZAREA UNEI MANSARDE:

1. Obținerea certificatului de urbanism de la Primărie, act informativ care nu ține loc de autorizație de construire, prin care solicitantul (asociație de proprietari, investitor, proprietar) este informat asupra documentației necesare pentru eliberarea autorizației de construire, printre care menționăm:

- Avizul comisiei de urbanism pentru studiul de încadrare urbanistică a mansardei pentru tot ansamblul clădirii, chiar dacă mansardarea se efectuează pentru început numai pe un tronșon;

- Acordul tuturor proprietarilor din clădire pentru construirea mansardei (în original)

- Expertiza tehnică a clădirii (tronșonului) întocmită și verificată de experți în domeniu;

- Avize de la Inspectoratul Județean în Construcții, Salubritate și Direcția de Sănătate Publică;

- Referat de verificare a instalațiilor termice, electrice și sanitare întocmit și verificat de experți în domeniu;

- PAC (proiect de autorizare a construcției) întocmit de un arhitect și completat de memoriile unor specialiști (structura, instalații etc)

- copie legalizată la notar după actul de deținere a terasei;

- taxa de timbru, diverse taxe impuse prin lege;

2. Obținerea actului de deținere a terasei, act eliberat de notarul public în urma acordului de renunțare a tuturor proprietarilor la cotele indivize aferente terasei prin cedarea dreptului de folosință a acesteia unui proprietar sau unui investitor care se va ocupa apoi de obținerea documentației și executia terasei;

3. Obținerea autorizației de construire de la Primăria Iași;

4. Efectuarea construcției conform autorizației, etapă ce presupune respectarea organizării de șantier (aprobarea etapelor de construire de către IJC, șef de șantier, diriginte de șantier, respectarea normelor de protecția muncii la înălțime etc);

5. Intabularea noilor spații de locuit;

6. Stabilirea prin hotărârea adunării generale a proprietarilor a refacerii calculului cotelor indivize după înregistrarea noilor suprafețe și proprietarilor apartamentelor de la mansarda;

7. Stabilirea, în funcție de suprafețele deținute, a impozitului pe teren și apartament, impozite datorate Primăriei.