

**ZASADY BUDOWY I MODERNIZACJI ALTANY
na terenie w ROD im. gen. H. Dąbrowskiego w Poznaniu**

1. Przed przystąpieniem do modernizacji altany (przebudowy), należy przedłożyć Zarządowi projekt modernizacji (dotyczy to również budowy nowej altany).
2. Projekt musi być zgodny z przepisami obowiązującymi w PZD i musi zawierać następujące dane:
 - a) zwymiarowany rysunek lub szkic działki wraz z usytuowaniem altany,
 - b) część opisową (podstawowe materiały, rodzaj i pokrycie dachu, termin rozpoczęcia i zakończenia prac, sposób dowozu nowych materiałów i wywozu materiałów usuniętych, przebieg przyłącza energetycznego i wodnego, itp.),
3. Zarząd ROD może poprosić działkowca o udzielenie wyjaśnień lub dostarczenie dodatkowych dokumentów budową (przebudową).
4. Rozpoczęcie prac możliwe jest dopiero po akceptacji projektu. Zarząd dokonuje kontroli budowy.
5. Użytkownik działki odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone podczas budowy lub remontu altany na terenie ROD im. gen. H. Dąbrowskiego w Poznaniu.
1. W przypadku wybudowania altany i innych obiektów na działce niezgodnie z obowiązującymi w PZD przepisami, Zarząd podejmuje sankcje przewidziane w przepisach PZD i powiadamia Nadzór Budowlany.
6. Interpretacja niniejszych zasad należy do Zarządu ROD i nie może być sprzeczna z obowiązującymi w PZD przepisami.
7. Zasady wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
8. Regulamin został sporządzony zgodnie z Uchwałą 09/PZ/2018 Zarządu ROD z dnia 29.03.2018 i przyjęty przez Walne Zebranie Sprawozdawcze ROD z dnia 22.04.2018 Uchwałą nr 14/WZ/2018

Załącznik:

Dodatkowe informacje zawarte w załączniku pozwolą uniknąć kłopotów z nadzorem Budowlanym.

Załącznik na następnej stronie

Kwestie altanki na działce reguluje szereg przepisów, z którymi warto się zapoznać jeżeli zamierzamy przystąpić do budowy lub nabyliśmy działkę z istniejącą altanką. Na samym początku powinniśmy zadać sobie pytanie, **co kryje się pod definicją altanka ogrodowa?** Na to pytanie odpowiada nam Ustawa z dnia 20 marca 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, która w Art.2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40) wprowadza definicje altanki działkowej - przez którą należy rozumieć wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję, położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym.

Tak więc nasza altanka może mieć konstrukcję drewnianą i murowaną.

Kolejnym krokiem przed rozpoczęciem budowy naszej altanki jest zapoznanie się z przepisami dotyczącymi wymiarów naszego przedsięwzięcia, który pozwoli nam na uniknięcie kłopotów z nadzorem Budowlanym.

Kwestie tą reguluje ustawa o ROD z dnia 13 grudnia 2013 r. art.2 pkt.9a mówiący, że altanka działkowa położona na terenie rodzinnego ogrodu działkowego może mieć powierzchnie zabudowy do **35 m²** oraz wysokości do **5 m** przy dachach stromych i do **4 m** przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekroczy **12 m²** oraz uchwalonym przez Krajową Radę PZD w dniu 1 października 2015 r. Regulaminie ROD, mianowicie w § 44 pkt.2-6 mówiącym, że altana działkowa może mieć powierzchnię zabudowy mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych do **35 m²**.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza **12 m²**, przy czym musimy pamiętać, że odległość altanki od granicy działki wynosi **3 m**.

Oprócz powyższych wymiarów altanki, ważnym jest zapoznanie się z § 45 Regulaminu ROD mówiącym, że działkowiec obowiązany jest powiadomić na piśmie zarząd ROD o zamiarze budowy, nadbudowy lub rozbudowy altany działkowej, załączając rysunek uwzględniający jej powierzchnię zabudowy i wysokość oraz usytuowanie względem granic działki zgodnie z parametrami określonymi w § 44. Pamiętajmy, że Zarząd ROD jedynie przyjmuje zgłoszenie, a nie wydaje pozwolenia na jej budowę, gdyż zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego art.29 pkt. 1 ust. 4 pozwolenia na budowę nie wymaga budowa altan działkowych i obiektów gospodarczych, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40).

Jak liczona jest powierzchnia zabudowy altanki ogrodowej?

Wbrew naszym przekonaniom i twierdzeniom niektórych z nas, że powierzchnie zabudowy liczy się na wysokości 50 cm od poziomu gruntu, niektóre wykonane przez działkowców altanki o konstrukcji tzw. grzyba, które w podstawie są zgodny z wymiarami obwarowanymi w przepisach, natomiast ich górna część przekracza granice normy.

Zgodnie więc z obowiązującą definicją zawartą w polskiej normie PN-ISO 9836:1997 przez powierzchnię zabudowy uznaje się powierzchnię terenu zajętego poprzez budynek w stanie wykończonym, mierzonym przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. .

Jak liczona jest wysokość altanki na wzniesieniu?

Na to pytanie znajdziemy odpowiedź również w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury § 7 mówiący, że wysokość budynku lub jego części, służąca do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych.

Tak więc podczas budowy altanki działkowej na zboczu musimy pamiętać, aby wejście do budynku było usytuowane od strony najwyższego położonego poziomu terenu.

Co rozumiemy pod pojęciem dach płaski, a dach stromy?

Jak już wcześniej było wspomniane altanka działkowa zgodnie z Regulaminem ROD oraz Ustawą Prawo Budowlane może mieć wysokość **5 m** przy dachu dwu spadowym oraz **4 m** przy dachu płaskim. Na wyżej wymienione definicje możemy uzyskać odpowiedź w Polskiej Normie PZ-89/B-10425, która stanowi, iż:

- dach płaski jest to dach o kącie nachylenia konstrukcji połaci nie większej niż 12° stopni
- dach stromy jest to dach o kącie nachylenia konstrukcji połaci większej niż 12° stopni