

Dr inż. arch. Leszek Konarzewski
Komisja Architektury i Urbanistyki
Polskiej Akademii Nauk Wrocław

UWAGI DO PROJEKTU ZMIAN WARUNKÓW TECHNICZNYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I OBOWIĄZUJĄCEGO PRAWA BUDOWLANEGO.

Projekt Kodeksu urbanistyczno-budowlanego został przedstawiony przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju 30.10.2016 r do konsultacji środowisk zawodowych. W wyniku tych konsultacji wprowadzono szereg zmian. Nową propozycję Kodeksu przedstawiono 8.02. br. na seminarium na targach „Budma 2017” w Poznaniu. Jak wynika z opinii przedstawionej przez Piotra Gadomskiego w artykule pt. „Analiza ewolucji założeń w projekcie Kodeksu urbanistyczno-budowlanego”-Zawód: Architekt nr 54, wprowadzone zmiany nie są dla środowiska architektów zadawalające i wymagają dalszych, dłuższych negocjacji i zmian.

Pilnym wydaje się natomiast ustosunkowanie do przygotowywanych zmian Warunków Technicznych Obiektów Budowlanych oraz aktualnie obowiązującego Prawa Budowlanego, istotnych naszym zdaniem wymogów, będących prawem zależnym, które bezpośrednio nas architektów - projektantów dotyczą.

1. WARUNKI TECHNICZNE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Obowiązujące Warunki Techniczne Obiektów Budowlanych objęte Rozporządzeniem M.I. z 12.04.2002 z późniejszymi zmianami, Dz. U. nr 75, poz. 690. zostało już poddane analizie środowiska architektów SARP i IARP. Dostępny jest obecnie w Internecie projekt Rozporządzenia z dnia 31.10.2016 r.

Z analizy tego projektu wynika, że znakomita większość nieprzystających do aktualnej rzeczywistości przepisów została w tym projekcie zmieniona czy uzupełniona.

Dotyczy to zwłaszcza podnoszonych od wielu lat pojęć: zabudowy śródmiejskiej, kondygnacji podziemnej, parkingów, nasłonecznienia, odległości, terenów biologicznie czynnych, mieszkań - w tym aneksu kuchennego, przepisów p.poż. Kilka jednak pozostawionych bez zmian paragrafów i nowych poprawek należałoby jeszcze skorygować czy uzupełnić. Są to :

§ 3. p.19 – dotyczący ciągle nieprecyzyjnego pojęcia antresoli, które budzi nadinterpretację prawną w przypadku odwołań;

przepis brzmi :

p.19) antresoli – należy przez to rozumieć górną część kondygnacji lub pomieszczenia znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona,

Wątpliwości w interpretacji budzi, czy antresola może wychodzić poza obrys dolnego poziomu tego pomieszczenia i czy w przypadku mieszkania za pomieszczenie można uznać całe mieszkanie czy tylko jego część otwartą np. pokój z aneksem kuchennym i otwartym przedpokojem, z której to przestrzeni prowadzą schody na poziom antresoli.

Proponuje się więc następujący zapis :

p.19) **antresoli** – należy przez to rozumieć górną część kondygnacji: pomieszczenia lub mieszkania, znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim, o powierzchni mniejszej od powierzchni dolnego poziomu tego pomieszczenia czy mieszkania, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona, przy czym antresola ta w części nie może znajdować się nad innym pomieszczeniem lub mieszkaniem, z wyjątkiem nad ogólnodostępną komunikacją.

lub p.19) **antresoli** – należy przez to rozumieć górną część kondygnacji: pomieszczenia lub mieszkania, znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim, o powierzchni mniejszej od powierzchni dolnego poziomu tego pomieszczenia czy mieszkania, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona, przy czym antresola ta w części może znajdować się nad innym pomieszczeniem, mieszkaniem lub ogólnodostępną komunikacją przy zachowaniu niezbędnego wymogu dla oddzielającego stropu, określonego przepisami odrębnymi.

§ 14.1. - dotyczy dojścia i dojazdu do działek budowlanych, budynków i urządzeń z nimi związanych, wymagający uściśleń,

przepis brzmi :

„Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m”.

§ 14 ust. 1 ma otrzymać brzmienie:

„ Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m.”;

Przepis nie precyzuje odległości między stałymi elementami przegród, jak ogrodzenie czy ściana budynku, co było by wskazane aby w tym podstawowym przepisie określić. Spotyka się bowiem rozwiązania o 3m odległości między bocznymi przegrodami.

Proponuje się więc zapis :

Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m a minimalna odległość jej krawędzi od ew. przegród winna mieć co najmniej 0,5 m a przypadku przejścia 1,50 m.

§ 68 – dotyczący szerokości schodów, w tym zewnętrznych, dodatkowych schodów dla mieszkań i domów jednorodzinnych,

przepis brzmi:

„Graniczne wymiary schodów stałych w budynkach o różnym przeznaczeniu określa tabela:

w pozycji tabeli: *Budynki mieszkalne jednorodzinne i w zabudowie zagrodowej oraz mieszkania dwupoziomowe jest podane: bieg - 0,8m, spocznik – 0,8m, max. wysokość stopni – 0,19 m,*”

Zdaża się, że schody prowadzące z mieszkań np. na taras na dachu są traktowane przez Nadzór Budowlany jako schody zewnętrzne i wówczas zgodnie z p.3, § 68 winny mieć, poza innymi wymogami, szerokość min.1,2 m.

Proponuje się więc zapis :

w pozycji tabeli: *Budynki mieszkalne jednorodzinne i w zabudowie zagrodowej oraz mieszkania dwupoziomowe, w tym także ich dodatkowe schody zewnętrzne: bieg – 0,8 m, spocznik – 0,8 m, max. wysokość stopni – 0,19 m.*

§ 69 – dotyczący liczby stopni schodów w jednym biegu,

przepis brzmi :

1. Liczba stopni w jednym biegu schodów stałych, powinna wynosić nie więcej niż:

1) 14 stopni – w budynku opieki zdrowotnej, 2) 17 stopni – w innych budynkach.

2. Wymaganie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy budynków w zabudowie jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej oraz budynków rekreacji indywidualnej, mieszkań dwupoziomowych oraz dojeżdż do urządzeń technicznych.

3. Liczba stopni w jednym biegu schodów zewnętrznych nie powinna wynosić więcej niż 10.

Wskazane jest zamiana p. 2 z 3 tak aby zapis 10 stopni nie dotyczył budynków w zabudowie jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej oraz budynków rekreacji indywidualnej, mieszkań dwupoziomowych oraz dojeżdż do urządzeń technicznych.

Proponuje się więc zapis :

1. Liczba stopni w jednym biegu schodów stałych, powinna wynosić nie więcej niż: 1) 14 stopni – w budynku opieki zdrowotnej, 2) 17 stopni – w innych budynkach.

2. Liczba stopni w jednym biegu schodów zewnętrznych nie powinna wynosić więcej niż 10.

3. Wymaganie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 2 nie dotyczy budynków w zabudowie jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej oraz budynków rekreacji indywidualnej, mieszkań dwupoziomowych oraz dojeżdż do urządzeń technicznych.

§ 104 – minimalnej szerokości stanowisk parkingowych w garażach, zwiększonych z 2,30 do 2,50m przy jednoczesnej zmianie wymogu odległości od słupów.

Zapis ten teraz brzmi :

„Stanowiska postojowe w garażu powinny mieć co najmniej szerokość 2,3 m i długość 5,0 m, z zachowaniem odległości między bokiem samochodu a ścianą lub słupem – co najmniej 0,5 m”.

§ 104 ust. 3 ma otrzymać brzmienie:

„Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w garażu powinny mieć co najmniej szerokość 2,5 m i długość 5,0 m, z zachowaniem odległości między dłuższą krawędzią stanowiska postojowego a ścianą lub słupem – co najmniej 0,3 m.”;

Zapis wprowadzie będzie spójny ze zmienionym zapisem § 21, który nie dopuszcza szerokości stanowiska 2,30 m, ale proponowana wielkość wymusza konieczność zwiększenia stosowanego rozstawu słupów dla konstrukcji garaży, wynikającą z pozostawienia p.1 tj. szerokości jezdni przy parkowaniu prostopadłym min. 5,70m. Zwraca się uwagę, że spowoduje to nadmierne zwiększenie typowo stosowanego rozstawu konstrukcji w garażach wielostanowiskowych, ze stosowanego dotychczas w granicach 7,90 m (przyjmując szerokości samochodu osobowego 1,80m), na co najmniej 8,50 m.

Proponuje się, w związku z tym zachowanie dotychczasowej minimalnej wielkości stanowisko postojowego 2,30 x 5,0 m.

2. PRAWO BUDOWLANE

Ustawa - Prawo budowlane, pochodzi z 07.07.1994r. , stan prawny na dzień 01.01.2017 r.(tekst jednolity), normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

1/. **Art. 5.** 1.p. 9). dotyczy całego procesu projektowania i budowy obiektu budowlanego

Art. 5. 1. brzmi :

„Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: ...

9). poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

Odnosi się wrażenie, że p.9 świadczy o braku równoważnego traktowania sąsiednich działek. Prawo bowiem zbyt enigmatycznie określa wzajemne wymogi sąsiadujących inwestorów, raczej skłania się ku temu „kto pierwszy ten lepszy”.

proponuje się więc zapis :

9). poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, umożliwiając co najmniej analogiczny zakres inwestycji na sąsiedniej działce, zgodnie z zapisami Decyzji lokalizacyjnej czy Planu miejscowego oraz zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

Zmiany w tym zakresie wynikające z mojego doświadczenia jako projektanta, proponuję wprowadzić lub poddać dalszej analizie.

dr Leszek Konarzewski
Wrocław, 31.05. 2017 r.