

Warszawa, 13 lipca 2017 r.

**Wydział Przepisów Techniczno-Budowlanych i Wyrobów Budowlanych
Departament Architektury, Budownictwa i Geodezji**

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa
ul. Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa

**STANOWISKO POLSKIEGO ZWIĄZKU FIRM DEWELOPERSKICH
ws. opracowania propozycji i założeń nowych przepisów techniczno-budowlanych
dotyczących budynków wypracowanych w podgrupach zespołu doradczego**

Konieczność powołania zespołu doradczego, była związana z podjęciem prac nad opracowaniem nowych przepisów techniczno-budowlanych dla budynków, które będą stanowić akt wykonawczy do kodeksu urbanistyczno-budowlanego. W skład zespołu weszli przedstawiciele największych organizacji branżowych, którzy zajęli się takimi zagadnieniami jak bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania czy też bezpieczeństwo pożarowe, energooszczędność budynków, higiena, zdrowie i środowisko oraz ochrona przed hałasem. PZFD zgłosił akces do wszystkich grup tematycznych i aktywnie uczestniczył we wszystkich spotkaniach zgłaszając swoje postulaty, które były dyskutowane, a w kilku wypadkach zostały uwzględnione. W przypadkach rozbieżności stanowisk w materiałach końcowych np. zespołu nr 4 -zaznaczono nasze stanowisko odrębne, lecz w przypadku zespołu nr 3+5 oraz zespołu nr 2 - bezpieczeństwa pożarowego nie mieliśmy okazji wnieść uwag do stanowiska końcowego zespołu, co jednocześnie czynimy niniejszym pismem.

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

1. Uwagi w zakresie ustaleń Grupy nr 4 – Dostępność i bezpieczeństwo.

a) B. Proponowana struktura przepisów i istotne informacje

W tabeli w tym punkcie określono ogólne założenia dla przepisów. Konieczne jest opracowanie szczegółowych parametrów technicznych, podjęcie decyzji na temat przydzielenia zapisów różnym typom budynków (zgodnie z punktem A.2) oraz podziału na zapisy celowe oraz parametryczne (zgodnie z punktem A.3).

- W odniesieniu do parametrów przestrzeni komunikacji zewnętrznej, dotyczącej zmian poziomów, należałoby uwzględnić możliwości indywidualnego projektowania, o ile nie będzie ono sprzeczne z przepisami kierunkowymi
- Wskazujemy, że w zakresie parametrów wielkościowych dotyczących miejsc parkingowych odległość parkingu naziemnego od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi nie powinna być limitowana liczbą samochodów, lecz określona odległością samochodu położonego najbliżej okna dotyczącego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- Rekomendacja przyjmuje również stanowisko Fundacji Integracja, wskazujące, że dopuszcza się stosowanie mniejszych kabin w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w których nie ma obowiązku instalowania dźwigów może być wprowadzone pod warunkiem wprowadzenia wymogu stosowania dźwigów w budynkach o 1 kondygnację niższych niż ma to miejsce obecnie i wprowadzenia minimalnych wymiarów dla mniejszych kabin. PZFD nie zgadza się z tą propozycją i uważa, że mniejsze kabiny w budynkach w których nie ma wymogu stosowania dźwigów powinny być dopuszczone bez spełniania dodatkowych warunków
- W zakresie konieczności zapewnienie mieszkań dostępnych dla osób z niepełnosprawnością i wytycznych dla projektantów zwrócić chcielibyśmy uwagę, że w założeniu tym brakuje uzgodnionej już wersji, że pokazanie wersji aranżacji mieszkania dostosowanej do potrzeb

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

niepełnosprawnych dotyczyć miałyby jedynie procentowo ustalonego odsetka liczby mieszkań w budynku (np. 5%), a nie wszystkich mieszkań. W innym przypadku będziemy mieli do czynienia z podwojeniem się liczby składanych projektów architektoniczno-budowlanych. Proponujemy zatem, by zmienić wymóg projektowania mieszkań dostępnych dla niepełnosprawnych na rzecz projektowania jedynie pewnego procentu, np. 5% mieszkań o rozwiązaniach pozwalających łatwo zaadaptować mieszkanie na potrzeby niepełnosprawnych.

- Zgłaszamy również uwagę, że w zakresie konieczności zapewnienia mieszkań dostępnych dla osób z niepełnosprawnością należałoby doprecyzować wymagania dotyczące wymiarów przedsionka dla osób niepełnosprawnych o wymiarach 150 cm x 150 cm wolnej przestrzeni, czyli powierzchni nie zagarniętej przez drzwi otwierające się do wewnątrz przedsionka, w taki sposób, aby było możliwe projektowanie przedsionków 150 cm x 150 cm, gdy drzwi otwierają się na zewnątrz przedsionka.

2. Uwagi w zakresie ustaleń Grupy nr 3 – Higiena, zdrowie i środowisko i Grupy nr 5 - Ochrona przed hałasem:

- 1) Jak podkreślono w konkluzjach tej grupy - przepisy, których istotą i celem jest higiena, zdrowie i środowisko (HZIS) obecne są nie tylko w dziale VIII WT. W związku z tym dla właściwej systematyki celowościowej przepisów zaproponowano m.in.:

- a) Utworzenie działu - sytuowanie budynków i urządzeń budowlanych, w którym znalazłyby się przepisy Działu II - Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej - § 19 ust. 1, w brzmieniu określonym w rekomendacji.

- W tym zakresie mamy jedynie uwagę, że projektowany § 19 ust. nie zawiera ust. 1 pkt 1 lit. a), o którym mowa w ust. 4

- b) Umieszczenie w dziale HZIS rozdziału 2 z działu III – p.t. *Naświetlenie i nasłonecznienie* w zakresie §57, §58, §60 (przepisy § 59 należą do wymagań użytkowych), przy czym § 60 powinien uzyskać brzmienie wskazane w rekomendacji

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

- Należy zauważyć, że powyższe regulacje stanowią w istocie pogorszenie warunków w odniesieniu do obowiązujących przepisów. Brakuje tutaj rozwiązania, które funkcjonuje na gruncie obowiązujących przepisów w zakresie warunków techniczno-budowlanych, że dla mieszkań jednopokojowych w zabudowie śródmiejskiej czasu nasłonecznienia nie określa się.

c) W założeniach podkreśla się również, że przepisy § 13 powinny być tak skonstruowane, aby gwarantowały warunki do spełnienia również bezpośredniego nasłonecznienia. Postuluje się zatem, aby ust. 1 w § 13 (lub odpowiadających mu przepisach Kodeksu U-B) otrzymał brzmienie: *„Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie i nasłonecznienie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli: ...”*

- W naszej ocenie sugerowana zmiana w sposób diametralny i drastyczny zmniejszy możliwość zabudowy. Użyte bowiem określenie *“naturalne oświetlenie”* zawierało w sobie oświetlenie zarówno światłem dziennym rozproszonym, jak i odbitym. Zastąpienie tego wymogu pojęciem *“nasłonecznienia”* w oczywisty sposób wpłynie na zmniejszenie możliwości w zakresie zabudowy. Powstaje więc pytanie jak powyższa regulacja ma swoje przełożenie na wypełnienie jednego z kryteriów podstawowych zespołu mówiącego, iż *“proponowane rozwiązania będą uwzględniały zasady racjonalnego rachunku ekonomicznego i pod względem ekonomicznym będą adekwatne do rozwiązywanego problemu”* ? Według nas przyjęcie projektowanych rozwiązań zdecydowania rozmija się z ww. założeniem, stąd też powinno zostać skorygowane.

d) Wskazuje się również na umieszczenie w dziale HZiS rozdziału 6 z działu III – *Pomieszczenia higienicznosanitarne*. W szczególności ma to być uzasadnione i tym, że odstępstw od tych przepisów udziela Państwowy Inspektor Sanitarny. Wskazano tutaj, że ostateczne brzmienie tych przepisów powinno uwzględniać propozycje Izby Architektów wniesione do „małej” nowelizacji WT.

- Nasza uwaga w zakresie wskazanego punktu dotyczy tego, że Grupa nr 3 nie przyjęła stanowiska, iż ostateczne brzmienie tych przepisów powinno uwzględniać

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

propozycje Izby Architektów wniesione do „małej” nowelizacji WT – stąd też brak jest uzasadnienia dla wskazanego rozwiązania, które nie odzwierciedla faktycznych efektów prac w grupach.

- e) Przyjęto również, że w wyniku analizy ról Warunków Technicznych jako standardu architektonicznego i budowlanego za zasadne uznano wprowadzenia klas standardów dla budynków wzorem klasy biurowców na rynku komercyjnym. Klasy te powinny dotyczyć całościowego standardu na który składać się powinny poszczególne elementy jak : standard funkcjonalny, akustyczny, energetyczny, ochrony p.poż. czy higieniczno-środowiskowy. Przepisy warunków technicznych, określające graniczne wymagania wyznaczałyby standard podstawowy. Wartością dodaną do standardu podstawowego (np. klasa A+) byłoby takie zaprojektowanie obiektu, które umożliwiłoby już po jego wybudowaniu przekształcenie go do standardów wyższych. Wskazano przy tym, że klasy obiektów nie mogą być przepisem warunków technicznych. Należy przyjąć je w odrębnym dokumencie, którego status prawny jest do ustalenia. Powinny jednak funkcjonować w powiązaniu z warunkami technicznymi.

- PZFD stoi jednak na stanowisku, że kategoryzacja budynków mogłaby być narzędziem tworzenia relacji na linii inwestor-klient, więc jej ewentualne uregulowanie wykracza poza ramy przepisów techniczno-budowlanych. Kategoryzacja mogłaby być tematem dyskusji środowiskowej, której efektem byłoby wyodrębnienie kategorii budynków na podobnej zasadzie, jak to uczyniono klasyfikując budynki biurowe do klasy A, B lub C

3. Uwagi w zakresie ustaleń Grupy nr 2 – Bezpieczeństwo pożarowe

OGRANICZENIE POWSTAWANIA I ROZPRZESTRZENIANIA SIĘ OGNIA I DYMU W BUDYNKU

1) Dział - Proponowany sposób regulacji. (3.4)

- a) W ust. 3 zaznaczono, że klasy reakcji na ogień powinny być określone wprost w przepisach techniczno-budowlanych, tak jak ma to miejsce obecnie, przy czym zaleca się rezygnację ze

stosowanej dotychczas w treści wymagań terminologii w zakresie cech dotyczących właściwości pożarowych zastosowanych materiałów/wyrobów (np. takich określeń jak „trudno zapalny” lub „intensywnie dymiący”).

- Zwracamy tu jednak uwagę na sformułowanie, cyt.: „*tak jak to ma miejsce obecnie*”, które w naszej ocenie należy usunąć, gdyż jest ono sprzeczne z postulatami wyrażonymi w ust. 3.5 pkt 1, a wskazującymi, że należy wprowadzić klasy reakcji na ogień bezpośrednio do treści wymagań przepisów.

2) Dział – Zmiany, które powinny być poddane analizie w toku prac legislacyjnych – przykłady. (3.5)

- a) W zakresie ust. 4 dotyczącego opracowywania wymagań określających sposób połączenia ścian i stropów odzienia przeciwpożarowego ze ścianami zewnętrznymi lub dachem wskazujemy, iż w naszej ocenie należy dostosować wymaganą szerokość pasa pokrycia dachu oraz elewacji nie rozprzestrzeniających ognia, wykonanych na połączeniu dwóch budynków stykających się ze sobą (bliźniaki, segmenty szeregowe, plomby) do szerokości pasa pomiędzy kondygnacjami (0,8 m), gdzie zagrożenie rozprzestrzeniania ognia w górę budynku jest znacznie większe niż w poprzek dachu czy elewacji.

**OGRANICZENIE ROZPRZESTRZENIANIA SIĘ POŻARU NA SĄSIEDNIE
OBIEKTY BUDOWLANE LUB TERENY PRZYLEGŁE**

1) Dział - Zmiany, które powinny być poddane analizie w toku prac legislacyjnych – przykłady (4.5)

- a) Wśród przykładów przepisów, które w naszej ocenie powinny zostać przeformułowane powinny się znaleźć również następujące regulacje:

- Dopuszczenie sytuowania nadziemnych garaży wielostanowiskowych w odległości od granicy działki takiej, jak inne budynki, o ile ściana garażu od strony działki sąsiedniej nie posiada otworów.

- Zmniejszenie szerokości pasa fasady lub pokrycia dachowego nierozprzestrzeniającego ognia w zabudowie szeregowej z 2,0 m do szerokości pasa pomiędzy kondygnacjami, czyli do 0,8 m.
- Zmniejszenie dopuszczalnej ze względu na bezpieczeństwo pożarowe, odległości parkingu wielostanowiskowego do 3,0 m od granicy działki jeżeli inne przepisy nie stanowią inaczej.

MOŻLIWOŚĆ EWAKUACJI LUDZI LUB ICH URATOWANIA W INNY SPOSÓB

- 1) Dział - Zmiany, które powinny być poddane analizie w toku prac legislacyjnych – przykłady.
 - a) Postulujemy, by analizie w toku prac legislacyjnych poddać następujący, istotny problem, w zakresie projektowania przedsionków na drodze ewakuacyjnej.
 - W naszej ocenie należy doprecyzować wymagania dotyczące wymiarów przedsionka na drodze ewakuacyjnej o wymiarach 140 cm x 140 cm wolnej przestrzeni, czyli powierzchni niezagarniętej przez drzwi otwierające się do wewnątrz przedsionka, w taki sposób, aby było możliwe projektowanie przedsionków 140 cm x 140 cm, gdy drzwi otwierają się na zewnątrz przedsionka.

UWZGLĘDNIENIE BEZPIECZEŃSTWA EKIP RATOWNICZYCH

- 1) Dział - Zmiany, które powinny być poddane analizie w toku prac legislacyjnych – przykłady (6.5)
 - a) W ust. 4 wskazano, że należy określić wymagania w zakresie uwarunkowań dla łączności ekip ratowniczych wewnątrz budynków, głównie w częściach podziemnych, wysokościowych, odległych od wejść do budynku, etc.

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

- W naszej ocenie ta materia nie należy do ustaleń w zakresie warunków technicznych, a jedynie do wewnętrznych ustaleń Państwowej Straży Pożarnej, o ile nie chodzi o instalacje dotyczące łączności ekip ratowniczych, które są już zainstalowane wewnątrz budynków. Postulujemy zatem przeredagowanie wskazanej wytycznej w taki sposób, by wykluczyć wszelkie nieporozumienia w tym zakresie.
- b) W ust. 6 sformułowano założenie dotyczące potrzeby określenia stanu środowiska w budynku i na zewnątrz, który uznaje się za krytyczny z uwagi na bezpieczeństwo ekip ratowniczych.
- Nasza uwaga w tym zakresie, podobnie jak ta ww. wymieniona, sprowadza się do tego, że nie powinno być przedmiotem warunków technicznych określanie stanu środowiska w budynku i na zewnątrz, który uznaje się za krytyczny z uwagi na bezpieczeństwo ekip ratowniczych. Opracowanie tego zakresu również powinno się znaleźć w wewnętrznych ustaleniach Państwowej Straży Pożarnej.

Podsumowanie

Wyrażamy nadzieję zatem, że zgłoszone powyżej przez nas uwagi i postulaty zmian spotkają się z przychylną reakcją i zostaną uwzględnione przez Ministerstwo w dalszym toku prac i przyczynią się do opracowania nowej, lepszej formuły przepisów techniczno – budowlanych.

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

Z wyrazami szacunku

Konrad Piotroch

DYREKTOR GENERALNY PZFD

**POLSKI ZWIĄZEK
FIRM DEWELOPERSKICH**
ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
budynek A - VIII piętro
NIP: 521-31-96-811