

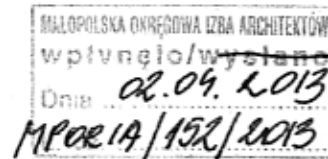
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1, tel.: +48 12 616 80 37, +48 12 616 80 36, e-mail: au.umk@um.krakow.pl

AU-01-2.6740.6.180.2013.GBE

Kraków, 26.03.2013r.

Dotyczy: **Informacji w sprawie projektowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych.**

**Szanowny Pan**  
**Borysław Czarakczew**  
**Przewodniczący Rady**  
**Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów**  
**ul. Kraszewskiego 36,**  
**30-110 Kraków**



*Szanowny Panie Przewodniczący,*

W związku z przypadkami składania, do Wydziału Architektury projektów domów, które zdaniem tutejszego Wydziału posiadają wszystkie cechy budynków wielorodzinnych, a ze względu na luki w prawie budowlanym w odniesieniu do jednoznacznego zdefiniowania cech budynku jednorodzinnego i wielorodzinnego są przedstawiane przez projektantów jako „jednorodzinne”, prosimy o podjęcie kroków w celu wyeliminowania procedury, niezgodnego z obowiązującymi zasadami wiedzy technicznej, wiedzy nabytej i przyjętymi standardami. Zastanawiamy się jedynie stwierdzeniami, iż brak jest zapisów w prawie, ile budynek jednorodzinny ma posiadać pokoi, kuchni, czy łazienek, jest niegodne osób wykonujących zawód zaufania publicznego, jakim jest zawód architekta. Składane projekty posiadają wszystkie cechy budynków wielorodzinnych (za wyjątkiem zaznaczenia skrzydeł drzwiowych), w których można jednoznacznie wyodrębnić poszczególne lokale mieszkalne. Na przykład w budynku zaprojektowanym jako jednorodzinny, posiadającym 22 pokoje (plus 4 antresole z tarasami), 2 aneksy kuchenne, 18 łazienek, można wyodrębnić co najmniej 18 samodzielnych lokali mieszkalnych.

W efekcie prowadzi to do generowania dodatkowego ruchu samochodowego, przy jednoczesnym braku zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. Wielokrotnie – jak w załączonym do niniejszego pisma przykładzie – mamy do czynienia z ewidentną niezgodnością z planem miejscowym, który przewidywał w danym terenie zabudowę jednorodzinna.

Wydział Architektury i Urbanistyki w wielu przypadkach nie może oprzeć się na jednoznacznych podstawach prawnych, aby wyeliminować niewłaściwe projekty i jest zmuszony zapisami prawa, do wydania decyzji pozwolenia na budowę pseudo budynku jednorodzinnego, który po wybudowaniu staje się budynkiem wielorodzinnym i funkcjonuje w przestrzeni niezgodnie z zapisami miejscowego planu, czy decyzji WZ.

Podkreślenia wymaga, że obowiązujące przepisy prawa nie pozwalają na późniejsze zablokowanie tego typu działań, gdyż wydzielanie lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie ustawy o samodzielności lokali, nie zaś w oparciu o przepisy prawa budowlanego.

Cytując Kodeks Etyki Zawodowej Architektów, opracowany przez Izbę Architektów, „...Architekci, niezależnie przez kogo i w jakiej formie są zatrudnieni (...) przykładają dużą wagę do dochowania najwyższych standardów niezależności, bezstronności, (...) uczciwości, kompetencji i profesjonalizmu oraz do najwyższej możliwej jakości swej pracy, oferując w ten sposób społeczeństwu specjalną i wyjątkową wiedzę, umiejętności i zdolności, konieczne do rozwoju jego kultury i środowiska zbudowanego. (...) dysponują usystematyzowanym zasobem wiedzy, znajomością sztuki i nauki w dziedzinie architektury w trakcie kształcenia, studiów i szkoleń, ciągłego rozwoju zawodowego i praktyki. (...) jako przedstawiciele wolnego zawodu, we wszystkim co mówią lub robią kierują się uczciwością zawodową. Podtrzymują i rozwijają swoją wiedzę o sztuce i architekturze, szanują całość dorobku architektonicznego i przyczyniają się do rozwoju, kierując się w swej pracy przede wszystkim bezstronnymi kryteriami zawodowymi, które przedkładają nad wszelkie inne motywy działań. (...) Architekci rezygnują z umowy o pracę, jeśli zakres obowiązków wymaga kompromisów zawodowych, grożących możliwością utraty zaufania publicznego.(...) zobowiązani są wobec społeczeństwa do postępowania zgodnie z duchem i literą prawa regulującego ich działalność zawodową oraz do troski o wpływ tej działalności na społeczeństwo i środowisko.(...) szanują w swej twórczości wartości zastane, dziedzictwo przyrodnicze i kulturowe i dbają o ich zachowanie i rozwój. Dążą do podnoszenia jakości życia i zamieszkiwania oraz jakości środowiska i otoczenia, w sposób nienaruszający ich równowagi, działając z przekonaniem, że efekty ich pracy służą szeroko pojętym interesom wszystkich, którzy mogą oczekiwać pożytku i zadowolenia z nich. (...) Świadcząc usługi zawodowe, kierują się bezstronną oceną standardów technicznych i zawodowych.(...) respektują uzasadnione potrzeby i wymagania klientów o ile nie są one sprzeczne z zasadami i regulami zawartymi w niniejszym kodeksie.”

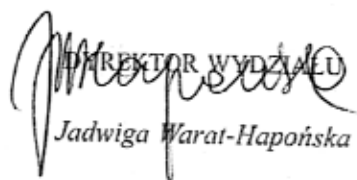
Wszystkie powyższe zasady są łamane przez autorów projektów budynków jednorodzinnych, które w swoim wyglądzie i kształcie są ewidentnie budynkami wielorodzinnymi i w których jednoznacznie można wyodrębnić wiele poszczególnych lokali mieszkalnych.

Nadmienić należy również, iż w 2012 roku wystąpiliśmy do rzeczoznawcy budowlanego z prośbą o ocenę zgodności wg obowiązujących zasad wiedzy technicznej wyżej opisanego przykładu. W odpowiedzi rzeczoznawca jednoznacznie stwierdził, iż cyt.: „...Budynki jednorodzinne charakteryzują się określonym standardem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zwłaszcza poziomu parteru w postaci holu wejściowego, strefowania pomieszczeń, lokalizacją garażu i pomieszczeń gospodarczych dla pielęgnacji ogrodu, czego nie zawiera analizowany projekt opisany jako dom jednorodzinny (...) przedstawia on typowy układ małych pomieszczeń zgrupowanych wokół centralnej klatki schodowej na czterech kondygnacjach. Tak zaproponowany rozkład pomieszczeń pozwala na wydzielenie w każdym momencie samodzielnych lokali mieszkalnych, poprzez wstawienie drzwi w przygotowanych już w projekcie otworach na podestach klatki schodowej. Planowany w przyszłości ewentualny podział budynku na kilka samodzielnych lokali mieszkalnych „dokumentuje” również ilość i wyposażenie łazienek oraz lokalizacja i ilość pionów wentylacyjnych i instalacyjnych umożliwiających wydzielenie samodzielnych lokali mieszkalnych na każdej kondygnacji bez konieczności przeprojektowania obiektu (...)”. Rzeczoznawca w swojej odpowiedzi podkreślił również, iż : „(...)Projektant załącza każdorazowo do projektu budowlanego oświadczenie „o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej”, czym potwierdza prawidłowość i zgodność z przepisami wszystkich zapisów w dokumentacji. Takie oświadczenie zobowiązuje również projektanta do przestrzegania zasad etyki zawodowej obowiązujących w Izbie Architektów RP w zakresie rzetelności wykonania dokumentacji(...)”.

Tutejszy Wydział stoi na stanowisku, iż brak jednoznacznych zapisów w prawie budowlanym, nie może być zasłoną, aby przyjęte zasady, wiedza w dziedzinie architektury nabyta w trakcie kształcenia studiów, szkoleń, ciągłego rozwoju zawodowego i praktyki, była całkowicie pomijana i traktowana przez projektantów wybiórczo, w zależności od potrzeb. Postawa taka szkodzi przyjętym zasadom, niszczy ład przestrzenny, stoi w sprzeczności z ideą kroczenia przestrzeni wypracowaną i zapisaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy, burzy zaufanie do zawodu architekta, powodując w skutkach trwałe naruszenie układu urbanistycznego i ładu przestrzennego.

Liczymy na zwrócenie uwagi na niekorzystne zjawisko przez Samorząd Zawodowy Architektów i skuteczne przeciwdziałanie wyżej opisanym przypadkom.

W załączeniu przesyłamy przykładową kopię wniosku o pozwolenia na budowę dla budynków jednorodzinnych wraz z rozwiązaniem projektowym jednego z nich.

Z powierzeniem  
  
DIREKTOR WYDZIAŁU  
Jadwiga Warat-Hapońska

Otrzymują :

1. Adresat, + ZHŁ.
2. 2 x aa.

