

OTOCZENIE FUNKCJONALNE BUDYNKU WIELOMIESZKANIOWEGO

Otoczenie każdego budynku, sposoby i formy zadowalające, czy nie, funkcyjnością zastosowanych w jego przestrzeni urządzeń stanowią nie tylko o dobrym lub złym samopoczuciu właścicieli nieruchomości. Otoczenie budynku decyduje również o stopniu estetyki osiedla, dzielnicy, miejscowości. Także o bezpieczeństwie - materialnym i fizycznym - administrujących posesję członków wspólnot mieszkaniowych lub innych tego rodzaju zrzeszeń.

Usytuowanie

Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien się znajdować poza zasięgiem zagrożeń określonych stosownymi przepisami. Dopuszcza się jednak sytuowanie takiego obiektu w obrębie pewnych uciążliwości pod warunkiem zastosowania przeciwdziałających im środków technicznych zmniejszających te uciążliwości bądź zwiększających odporność budynku.

Zwłaszcza budynki stare, z niewidzialnym od ulicy otoczeniem, wymagają stosownego inwestowania w sposoby rewitalizujące ich przydatność do zasiedlenia w pełni zgodnymi z przepisami prawa. Wiąże się to często z nieprzewidzianym w czasie budowy, w ostatnich latach dopiero uciążliwym sąsiedztwem rozwijającej się działalności gospodarczej i często na wpół legalnie powstających obiektów drobnego przemysłu.

Do typowych uciążliwości zalicza się szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól magnetycznych (np. anteny przekaźnikowe, linie przesyłowe wysokiego napięcia), hałas i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu i wód, powodzie i zalewanie wodami opadowymi, osuwiska, lawiny skalne i śnieżne, szkody spowodowane działalnością górniczą.

Nie ma problemu w nowym budownictwie. Obiekt budowlany, w tym mieszkalny, może powstać tylko zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania jego terenu. Lokatorzy takiego obiektu mogą się spodziewać należytej estetyki i funkcyjności urządzeń jego otoczenia.

Inwestycją w obrębie posesji starego budynku będzie przede wszystkim zastosowanie ustanowienia właściwych odległości między budynkiem/-ami i urządzeniami

terenowymi oraz odległości budynku/-ów i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na sąsiednich nieruchomościach, określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wszelkich zamierzonych zmian w przestrzeni terenu nieruchomości należy dokonać w porozumieniu z wydziałem architektury miejscowego urzędu, składając w nim podanie określające ich charakter. Dopiero po otrzymaniu stosownej zgody wolno przystąpić do realizacji planu, ale tylko zgodnie z podanymi w decyzji warunkami.

Dojścia i dojazdy

Do terenu nieruchomości oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych musi być zapewniony dojazd i wyodrębnione dojście umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony PPOŻ, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m.

Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu w postaci ciągu pieszojezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m. Do budynków i urządzeń z nimi związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem jednak, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m.

Dojścia i dojazdy do budynków wielomieszkaniowych muszą mieć zainstalowane oświetlenie elektryczne, zapewniające ich bezpieczne użytkowanie po zapadnięciu zmroku.

Do wejść do budynków wielomieszkaniowych muszą być doprowadzone od dojść i dojazdów utwardzone chodniki o szerokości minimalnej 1,5 m, przy czym co najmniej jeden chodnik powinien zapewnić osobom niepełnosprawnym pełny dostęp do budynków lub tych ich części, z których osoby te mogą korzystać.

Problem samochodowy

Zagospodarowując teren nieruchomości, w miarę możliwości należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych - współwłaścicieli wspólnoty i ich gości, w tym również miejsce/-a postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Specjalne miejsce, dogodne w stosunku do wejścia do budynku, zawsze wolne i właściwie oznakowane, należy wyznaczyć dla samochodu pogotowia ratunkowego.

Należy również pamiętać, szczególnie, aby straż pożarna mogła swoimi wozami swobodnie poruszać się wokół nieruchomości - w miarę możliwości zabudowy.

Warto zapamiętać, że najbliższa odległość rzeczywista wydzielonego, niezadaszonego parkingu lub otwartego garażu dla samochodów osobowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, a także od placu zabaw dziecięcych nie może być mniejsza niż:

- a) dla zgrupowania do 4 stanowisk - 7 m,
- b) dla zgrupowania od 5 do 60 stanowisk - 10 m,
- c) dla większych zgrupowań - 20 m.

Miejsca postojowe dla samochodów należących do osób niepełnosprawnych mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 5 m od okien budynku wielomieszaniowego. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.

Grafikę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych (szer. i dł.) oraz wymogi dot. utwardzenia ich nawierzchni określa w/w Rozporządzenie (§ 21, pkt. 1 i 2).

Stanowiska przeznaczone do mycia i przeglądu samochodów w zgrupowaniach miejsc postojowych powinny mieć doprowadzenie wody oraz twardą nawierzchnię ze spadkami zapewniającymi spływ wody do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju.

Garaż znajdujący się w budynku powinien mieć stropy i ściany zapewniające wymaganą przepisami izolację akustyczną oraz szczelność uniemożliwiającą przenikanie spalin lub oparów paliwa do pomieszczeń sąsiednich, usytuowanych obok lub nad garażem, a przeznaczonych na pobyt ludzi.

Gdzie gromadzić odpady stałe

Współwłaściciele nieruchomości zobowiązani są do określenia stałych miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, **z uwzględnieniem ich segregacji**. Przy czym należy spełnić określone przepisami warunki, a miejscami, o jakich mowa, mogą być:

- a) zadaszone osłony lub pomieszczenia ze ścianami pełnymi lub ażurowymi,

- b) wyodrębnione pomieszczenia w budynku, mające posadzkę powyżej poziomu nawierzchni utwardzonego dojazdu śmieciarki lecz nie wyżej niż 0,15 m, w tym także dolne komory zsyków z bezpośrednimi wyjściami na zewnątrz, zaopatrzonym w daszek o wysięgu co najmniej 1 m i przedłużony na boki po co najmniej 0,8 m, mające ściany i podłogi zmywalne, punkt czerpalny wody, kratkę ściekową, wentylację grawitacyjną oraz sztuczne oświetlenie,
- c) utwardzone place do ustawiania kontenerów z zamykanymi otworami wrzutowymi.

Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe powinna wynosić co najmniej 10 m od okien i drzwi budynku oraz co najmniej 3 m od granicy z sąsiednią posesją. Zachowanie tej odległości nie jest wymagane, jeżeli osłony lub pomieszczenia stykają się z podobnymi urządzeniami nieruchomości sąsiedniej.

Przy budynkach wielorodzinnych trzepaki należy sytuować przy miejscach do gromadzenia odpadów stałych, z zachowaniem odległości 10 m od okien i drzwi budynku.

Zieleń

Warto, aby właściciele budynków wielorodzinnych, w miarę możliwości obszarów do tych obiektów przyległych część tych terenów przeznaczali na place zabaw dla dzieci oraz miejsca rekreacyjne dostępne dla osób starszych i niepełnosprawnych. Co najmniej 30% takiej powierzchni powinno znajdować się w obszarze biologicznie czynnym (żywa, zakorzeniona w glebie roślinność), oczywiście jeżeli nie jest to ustalone inaczej w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Tamy i zastłony

Ogrodzenia nie mogą stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

A więc np. umieszczanie na ogrodzeniach, na wysokości mniejszej niż 1,8 m drutu kolczastego, czy tłuczonego szkła jest zabronione. Bramy i furtki mogą się otwierać tylko do wnętrza posesji. Muszą być dostosowane do przejazdu przez osoby niepełnosprawne. Zapory ruchome zaś na przejściach i dojazdach powinny mieć oznakowanie widoczne w ciągu całej doby oraz sygnalizację świetlną lub dźwiękową zmiany położenia ich ramion.

Drzwi wejściowe w świetle ościeżnicy powinny mierzyć co najmniej: jedno-skrzydłowe - szer. 0,9 m i wys. 2 m, dwuskrzydłowe szer. 1,80 m i wys. 2 m. Każde wejście do budynku wielomieszkaniowego musi mieć oświetlenie zewnętrzne elektryczne.

Bezpieczeństwo

Wejścia do budynków mieszkalnych o wysokości powyżej dwóch kondygnacji nadziemnych należy ochraniać stosownym daszkiem lub podcieniem ochronnym o szer. większej o 1 m od szer. drzwi oraz o wysięgu nie mniejszej niż 1 m w budynkach niskich i 1,5 m w budynkach wysokich. Daszek powinien mieć konstrukcję umożliwiającą przeniesienie ewentualnych obciążeń, jakie mogą być spowodowane przez np. osypujące się okładziny ścian zewnętrznych budynku.

Należy pamiętać, żeby tablice informacyjne, reklamy i podobne urządzenia oraz dekoracje były tak wykonane, sytuowane i mocowane, aby nie mogły stanowić zagrożenia bezpieczeństwa dla użytkowników budynku i osób trzecich. Wystawy sklepowe, gabloty, obudowy urządzeń technicznych nie mogą być wysunięte poza płaszczyznę ściany zewnętrznej budynku więcej niż 0,5 m (przy szer. chodnika mniejszej niż 2 m). Skrzydła drzwiowe i okienne oraz kraty, okienne lub inne osłony, w pozycji otwartej, względnie zamkniętej, nie mogą zawężać szer. użytkowej chodnika usytuowanego bezpośrednio przy ścianie zewnętrznej budynku, w jakiej się znajdują. Oświetlenie wystaw i reklamy nie powinny być uciążliwe dla użytkowników budynku, a także powodować olśnienia przechodniów i korzystających z jezdni. Wpusty kanalizacyjne, pokrywy urządzeń sieci uzbrojenia terenu i instalacji podziemnych oraz inne osłony otworów, usytuowane na trasie przejścia, czy przejazdu, powinny się znajdować w płaszczyźnie chodnika lub jezdni.

Schody zewnętrzne, służące do pokonania wysokości przekraczającej 0,5 m, muszą być zaopatrzone w balustrady lub inne zabezpieczenia od strony przestrzeni otwartej.

Okna w budynkach powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej, a także okna na niższych kondygnacjach, wychodzące na chodniki lub inne przejścia dla pieszych, muszą mieć skrzydła otwierane do wewnątrz, chyba że stosowne przepisy dopuszczają inne rozwiązania techniczne.

Kraty zewnętrzne, zastosowane w otworach okiennych i balkonowych, powinny być mocowane w sposób zapobiegający możliwość wspinania się po nich do innych pomieszczeń na wyższych kondygnacjach.

Kraty i okiennice, w co najmniej jednym otworze okiennym, powinny się otwierać od wewnątrz wszystkich mieszkań położonych na każdej kondygnacji nadziemnej, ale także od wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w suterenach.

Nawierzchnie dojeżdż do budynków, schodów zewnętrznych, a także posadzek garażowych powinny być wykonane z materiałów niepowodujących niebezpieczeństwa poślizgu.

Posadzki i wykładziny nawierzchniowe powinny być wykonane z materiałów antyelektrostatycznych, spełniających warunki określone w Polskich Normach dotyczących ochrony przed elektrycznością statyczną.

amw