



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 18 października 2022 r.

Opinia nr ZR 230

Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

w sprawie dostępu windą do adaptowanego strychu

Treść pytania:

Zajmujemy się wykonaniem dokumentacji projektowej przebudowy budynku usługowego na budynek usługowo-mieszkalny wielorodzinny wraz ze zmianą sposobu użytkowania nieużytkowego strychu na poddasze mieszkalne. Budynek jest wpisany do rejestru zabytków. Dotychczas był użytkowany jako usługowy (3 kondygnacje nadziemne plus podpiwniczenie), przebudowujemy na usługowo-mieszkalny (wielorodzinny) w taki sposób, że:

- pater będzie przeznaczony pod usługi,
- I piętro pod powierzchnię usług biurowych,
- II piętro przebudowujemy na 4 lokale mieszkalne,
- nieużytkowy strych zmieniamy na poddasze mieszkalne- 2 lokale mieszkalne.

Łącznie w budynku będzie przebywać do 48 osób. Wysokości kondygnacji (zabytek) powodują, że pomiędzy parterem a posadzką poddasza jest różnica wysokości 11,8 m. Czy w tym przypadku bezwzględnie ma zastosowanie przepis § 54 odnoszący się do obowiązku stosowania dźwigów osobowych?

Kondygnacja parteru jest w pełni dostępna poprzez zastosowanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych.

Dostęp do kondygnacji I piętra (usługi) i II piętra – mieszkania – w tym przeznaczone dla osób z ograniczoną możliwością poruszania się ma być zapewniony poprzez stosowne urządzenia.

Czy w takim wypadku w odniesieniu do kondygnacji poddasza może mieć zastosowanie przepis § 194.1. „Dostęp do dźwigu powinien być zapewniony z każdej kondygnacji użytkowej. Nie dotyczy to kondygnacji nadbudowanej lub powstałej w wyniku adaptacji strychu na cele mieszkalne lub inne cele użytkowe”. Dodam, iż inwestor rozważa etapowanie inwestycji i realizację mieszkań na poddaszu w końcowym jej etapie.

Podstawy prawne:

[1] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2019.1065 t.j. z 2019.06.07), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [WT]

§ 2.1

Przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 135 ust. 10 oraz § 207 ust. 2.

§ 54.1.

Budynek użyteczności publicznej, budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych, oraz każdy inny budynek mający najwyższą kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt więcej niż 50 osób, w których różnica poziomów posadzek pomiędzy pierwszą a najwyższą kondygnacją nadziemną, niestanowiącą drugiego poziomu w mieszkaniu dwupoziomowym, przekracza 9,5 m, a także mający dwie lub więcej kondygnacji nadziemnych budynek opieki zdrowotnej i budynek opieki społecznej, należy wyposażyć w dźwig osobowy.

(...)

§ 55.

1. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewyposażonym w dźwigi należy wykonać pochylnię lub zainstalować odpowiednie urządzenie techniczne, umożliwiające dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz do kondygnacji podziemnej zawierającej stanowiska postojowe dla samochodów osobowych.

2. W niskim budynku zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej, niewymagającym wyposażenia w dźwigi, o których mowa w § 54 ust. 1, należy zainstalować urządzenia techniczne zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp na kondygnacje z pomieszczeniami użytkowymi, z których mogą korzystać. Nie dotyczy to budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych.

3. Dopuszcza się niewyposażenie w dźwigi budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 5. kondygnacji nadziemnej łącznie, jeżeli wszystkie pomieszczenia na ostatniej kondygnacji są częścią mieszkań dwupoziomowych.

4. W istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewyposażonym w dźwigi, na którego budowę została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę przed dniem 1 kwietnia 1995 r., na poddaszu usytuowanym bezpośrednio nad 4. kondygnacją nadziemną, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń na mieszkania.

§ 194.1.

Dostęp do dźwigu powinien być zapewniony z każdej kondygnacji użytkowej. Nie dotyczy to kondygnacji nadbudowanej lub powstałej w wyniku adaptacji strychu na cele mieszkalne lub inne cele użytkowe. (...)

Opinia Zespołu Rzecznawców przy MPOIA RP:

Pytająca wskazuje, że w projektowanym budynku przekroczona jest różnica 9,5 m poziomów posadzek pomiędzy pierwszą a najwyższą kondygnacją nadziemną, od której wyposażenie budynku w dźwig jest obligatoryjne. Wskazuje też, że inwestycja dotyczy przebudowy całego budynku oraz zmiany sposobu użytkowania co najmniej:

- II piętra z funkcji usługowej na mieszkalną,
- nieużytkowego strychu na poddasze mieszkalne.

Zgodnie § 2.1 WT zapisy rozporządzenia stosuje się między innymi przy przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. W omawianym przypadku przebudowa dotyczy całego budynku, zaś zmiana sposobu użytkowania co najmniej II piętra i strychu. Przepisy rozporządzenia odnoszą się zatem do całego budynku. Budynek należy wyposażyć w dźwig.

W wypadku gdyby projektowana przebudowa dotyczyła któregoś z budynków wymienionych w § 54.

1. (budynek użyteczności publicznej, budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych, oraz każdy inny budynek mający najwyższą kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt więcej niż 50 osób), zaś różnica między pierwszą a najwyższą kondygnacją nadziemną niestanowiącą drugiego poziomu w mieszkaniu dwupoziomowym nie przekraczała 9,5 m, wyposażenie w dźwig nie byłoby obligatoryjne.

Obowiązek wyposażenia w dźwig nie zaistniałby też w przypadku, gdyby inwestycja dotyczyła jedynie kondygnacji nadbudowanej lub powstałej w wyniku adaptacji strychu na cele mieszkalne lub inne cele użytkowe. Zgodnie z § 194. 1, z takiej kondygnacji dostęp do dźwigu nie musi być zapewniony.

(łS)



arch. Wojciech Dobrzański
Koordynator Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP


arch. Piotr Chuchacz
Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w opracowaniach zespołów problemowych oraz w stanowiskach i komunikatach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.