

Remont i przebudowa - proste roboty, skomplikowane przepisy

28 września 2006

Czytelnik „IB” - mgr inż. Stanisław D., napisał do redakcji:

...Będę nadzorował, jako inspektor nadzoru inwestorskiego, remont i częściową zmianę sposobu użytkowania starego budynku użyteczności publicznej (szkoła, cztery kondygnacje). Wszystkie cztery kondygnacje są w stanie poważnego zaniedbania, z czego wynika dość duży zakres robót remontowych. Natomiast poddasze, dotychczas będące strychem nieużytkowym, będzie przebudowane i przeznaczone na cele biurowe. Nieporozumienie wynikało z faktu, że projektant nazwał swoje opracowanie „Adaptacja i przebudowa...”, podczas gdy wyraz „adaptacja” nie znajduje zastosowania w Prawie budowlanym, a wyraz „remont” został opuszczony w tytule tego opracowania, co może mieć istotne znaczenie w sprawie finansowania przedsięwzięcia.

Sprawa przedstawiona przez Czytelnika dotyczy stosunkowo prostych robót budowlanych, których legalizacja wymaga jednak znajomości i uwzględnienia dość skomplikowanych przepisów Prawa budowlanego, co uzasadnia jej przedstawienie na łamach „IB” jak najszerszym kręgom członków Krajowej Izby Inżynierów Budownictwa RP, którzy mogą spotkać się z zadaniami w zakresie remontów, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części, jako pracownicy techniczni administracji budynków, projektanci i wykonawcy robót budowlanych, a także funkcjonariusze organów administracji architektoniczno -budowlanej i nadzoru budowlanego.

W sprawie definicji prawnych

Wyjaśnienie zasad postępowania w sprawach remontów, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych wymaga przedstawienia definicji tych pojęć, określonych językiem prawnym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.), z przełożeniem ich w koniecznym zakresie na język inżynierski, jaki może być zrozumiały dla inżynierów i techników budownictwa.

Budowa

Według art. 3 pkt 6: Budową jest wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowa, rozbudowa, nadbudowa obiektu budowlanego. Należy interpretować: Literalnie, wg brzmienia definicji ustawowej.

Roboty budowlane

Według art. 3 pkt 7: Robotami budowlanymi są: budowa, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiorce obiektu budowlanego. Należy interpretować: Literalnie, wg brzmienia definicji ustawowej, ale z uwzględnieniem poniższych uwag dotyczących robót montażowych. Należy zauważyć, że w definicji prawnej (art. 3 pkt 7) do robót budowlanych zaliczono „montaż” obiektu budowlanego, jako czynność nienależącą do „budowy”, podczas gdy faktycznie budowa obiektu budowlanego z elementów gotowych (prefabrykatów) polega na ich montażu, a nie tylko wykonaniu in situ koniecznych robót budowlanych, takich jak np. roboty ziemne, fundamentowe, izolacyjno-pokryciowe, instalacyjne i wykończeniowe. Ustawowe wyłączenie z zakresu rzeczowego budowy obiektu budowlanego z zastosowaniem elementów gotowych (prefabrykatów) czynności polegających na ich montażu wymagałoby w konsekwencji określania w pozwoleniu na budowę takiego obiektu, że obejmuje ono budowę i roboty budowlane montażowe. Byłoby to jednak ewidentnym pleonazmem i zbędnym formalizowaniem, gdyż sposób wznoszenia danego obiektu określa projekt budowlany zatwierdzony decyzją o pozwoleniu na budowę.

Przebudowa

Według art. 3 pkt 7a: Przebudową jest wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany pasa drogowego. Należy interpretować: Przebudową jest wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których mogą być dokonane zmiany układu funkcjonalnego istniejącego obiektu budowlanego lub jego części, zmiany konstrukcji, uzasadnione zmianami układu funkcjonalnego lub stanem technicznym, oraz zmiany elewacji, formy i pokrycia dachu, nienaruszające podstawowych parametrów zewnętrznych (skrajni) obiektu; w przypadku przebudowy dróg publicznych dopuszczalne są zmiany parametrów charakterystycznych urządzeń drogi niewymagające zwiększenia szerokości pasa drogowego. Należy zwrócić uwagę, że ustawowa definicja „przebudowy” nie obejmuje bardzo istotnych zmian, które są zwykle jej celem, a mianowicie zmiany układu funkcjonalnego (ze zmianą lub bez zmiany przeznaczenia) i zmiany elewacji nienaruszającej przepisów o ochronie zabytków. Takiego zakresu przebudowy nie można określać enigmatycznie i wykluczać potrzeby dokonywania w ramach przebudowy zmiany liczby kondygnacji, bez naruszenia zewnętrznej skrajni istniejącego obiektu, ponieważ często, ze względu na potrzeby użytkowe i dla zapewnienia zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, trzeba dokonać zmiany wysokości niektórych kondygnacji lub ich części, m.in. przez połączenie wysokości dwóch kondygnacji dla uzyskania większej wysokości pomieszczeń albo przez wprowadzenie stropu dzielącego wysoką kondygnację na dwie niższe. Mechaniczne stosowanie treści dotychczasowej definicji nie pozwoliłoby w większości przypadków na dokonanie koniecznej i racjonalnej przebudowy, dlatego należy tę definicję prawną interpretować logicznie, co umożliwi realistyczne ustalanie zakresu przebudowy konkretnego obiektu budowlanego. Jest oczywiste, że obecna treść definicji powinna zostać urealniona przy nowelizacji Prawa budowlanego.

Według art. 3 pkt 8: Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych, niż użyto w stanie pierwotnym. Należy interpretować: Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na przywróceniu do wymaganej sprawności technicznej użytkowej elementów budowlanych przez ich naprawę, niestanowiącą bieżącej konserwacji, a także wymianę elementów, nienadających się do naprawy i odtworzenie ich stanu pierwotnego, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych, niż użyto w stanie pierwotnym. Należy zauważyć, że definicja prawna „remontu” nie wymienia podstawowego celu każdego remontu, jakim jest naprawa zużytych lub zniszczonych elementów, w szczególności ujawnionych w trakcie dokonywania okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego. Proponowane rozumienie pojęcia remontu usuwa te nieścisłości i eksponuje główny cel remontu, jakim jest naprawa (bieżąca i główna) zużytych elementów.

Zmiana sposobu użytkowania

Według art. 71 ust. 1 pkt 2: Zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części jest w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń (ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych innych ustaw skreślono z art. 71 ust. 1 pkt 1, który określał zawężająco, że przez zmianę sposobu użytkowania rozumie się przeróbkę pomieszczenia z przeznaczeniem na pobyt ludzi albo przeznaczenie do użytku publicznego lokalu lub pomieszczenia, które uprzednio miało inne przeznaczenie lub było budowane w innym celu, w tym także przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych na cele niemieszkalne). Należy interpretować: Podjęcie w obiekcie budowlanym nowej działalności, zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotnych, higieniczno-sanitarnych, ochrony środowiska bądź wielkości lub układu obciążeń, będzie wymagało uprzedniego przystosowania obiektu budowlanego lub jego części do nowych wymagań, co może wymagać przebudowy obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli zajdzie potrzeba spełnienia ostrzejszych warunków technicznych niż poprzedni sposób użytkowania. Należy zauważyć, że Prawo budowlane traktuje, jako zmianę sposobu użytkowania, zarówno podjęcie, jak i zaniechanie dotychczasowego wykorzystania obiektu budowlanego lub jego części wymagające spełnienia takich samych wymagań formalnoprawnych w zakresie legalizacji (art. 72), co jest nieuzasadnione merytorycznie. Zaniechanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie musi wywoływać negatywnych skutków fizycznych, uzasadniających konieczność legalizacji, szczególnie gdy może mieć charakter przejściowy.

Podstawowe zasady postępowania w sprawie legalizacji przebudowy, remontów lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ustala zasadę ogólną (art. 28), że rozpoczęcie robót budowlanych wymaga posiadania przez inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, ale nie wyszczególnia rodzajów tych robót enumeratywnie.

Prawo budowlane wyszczególnia natomiast enumeratywnie tylko:

- obiekty i roboty budowlane, których wykonanie nie wymaga pozwolenia na budowę (art. 29),
- obiekty i roboty budowlane, których wykonanie wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej (art. 30),
- obiekty budowlane, których rozbiórka wymaga zgłoszenia organowi (art. 31).

Inwestor, który spełnił wymagania wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717), dotyczące uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, posiadający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowy, może podjąć działania umożliwiające uzyskanie wymaganego pozwolenia na budowę właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej lub zgłoszenia temu organowi zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę.

Prawo budowlane określa wymagania dotyczące legalizacji przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych: Art. 28

z zastrzeżeniem art. 29–31. (...)

Art. 29

(...) 2. Pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na:

- 1) remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków, (...)
- 4) dociepleniu budynków do wysokości 12 m,
- 5) utwardzeniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych,
- 6) instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach budowlanych wpisanych do rejestru zabytków (...),
- 14) instalowaniu krat na obiektach budowlanych,
- 15) instalowaniu urządzeń na obiektach budowlanych,
- 16) montażu wolno stojących kolektorów słonecznych.

Art. 30

1. Zgłoszenia właściwemu organowi wymaga: (...)

2) wykonywanie robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1–13;

3) budowa ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m i wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu:

a) krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru zabytków,

b) urzędzeń o wysokości powyżej 3 m na obiektach budowlanych,

c) na obiektach budowlanych –urzędzeń emitujących pola elektromagnetyczne, będących instalacjami w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu tej ustawy, (...).

2. W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 (dot. prawa do nieruchomości – dop. W.K.), oraz, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia właściwy organ nakłada, w drodze postanowienia, na zgłaszającego obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia – wnosi sprzeciw, w drodze decyzji.(...)

5. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.

6. Właściwy organ wnosi sprzeciw, jeżeli:

1) zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;

2) budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub inne przepisy; (...)

7. Właściwy organ może nałożyć, w drodze decyzji, o której mowa w ust. 5, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub spowodować:

1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;

2) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków;

3) pogorszenie warunków zdrowotno--sanitarnych;

4) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich. (...)

Art. 71

(...) 2. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć:

1) opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania;

2) zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również danymi technologicznymi;

3) oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 (dot. prawa do nieruchomości - dop. W.K.);

4) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

5) w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 2 - ekspertyzę techniczną, wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności;

6) w zależności od potrzeb - pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane odrębnymi przepisami.

3. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia właściwy organ nakłada na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia wnosi sprzeciw w drodze decyzji.

4. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia, właściwy organ nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia.

5. Właściwy organ wnosi sprzeciw, jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części:

- 1) wymaga wykonania robót budowlanych, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;
- 2) narusza ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach budowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) może spowodować niedopuszczalne:
 - a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - b) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,
 - c) pogorszenie warunków zdrowotno sanitarnych,
 - d) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

6. Jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga wykonania robót budowlanych:

- 1) objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę - rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) objętych obowiązkiem zgłoszenia - do zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 2-4.

7. Dokonanie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, po zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie wywołuje skutków prawnych.

Wnioski w sprawie zastosowania przepisów dotyczących legalizacji przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania budynku szkoły

Z przedstawionej przez Czytelnika lapidarnej charakterystyki „adaptowanego” czterokondygnacyjnego budynku szkoły wynika, że:

- istniejący czterokondygnacyjny budynek szkoły wymaga remontu, który ze względu na poważne zaniedbania eksploatacyjne może mieć charakter naprawy głównej, nie wykluczając wymiany zużytych elementów. Co najmniej na 30 dni przed zamierzonym przystąpieniem do robót remontowych zarządca budynku szkoły powinien zgłosić ten zamiar do starosty, jako organu administracji architektoniczno-budowlanej. Do zgłoszenia należy załączyć na odpowiednim druku oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością i opis zakresu robót remontowych, który może mieć formę wyciągu z kosztorysu budowlanego, jaki musi być sporządzony w celu zawarcia umowy o wykonanie robót remontowych;
- przebudowa budynku szkoły, polegająca na wykonaniu w obrębie istniejącego strychu, czyli poddasza nieużytkowego, pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wymaga sporządzenia projektu budowlanego opartego na:
 - 1) inwentaryzacji technicznej, obejmującej rzuty poziome wszystkich kondygnacji budynku, poddasza i dachu (z pokazaniem wylotów przewodów kominowych) oraz przekroje pionowe budynku (od fundamentów z więźbą dachową łącznie),
 - 2) ekspertyzie stanu technicznego budynku, wskazującej możliwość przeniesienia dodatkowych obciążeń w wyniku przebudowy poddasza na cele użytkowe oraz możliwość spełnienia, w związku z przebudową, wymagań rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, przebudowy musi zawierać także rozwiązania projektowe przedstawiające zakres ewentualnych zmian budowlanych na niższych kondygnacjach budynku istniejącego, które będą konieczne dla spełnienia wymagań przepisów techniczno-budowlanych i zapewnienia właściwego użytkowania budynku po przebudowie. Projekt budowlany, odpowiadający przepisom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. Nr 120, poz. 1133), wraz z wymaganymi (w zależności od przeznaczenia) uzgodnieniami i opiniami, oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością budynkową oraz wypisem z obowiązującego planu miejscowego albo z decyzją organu gminy o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (jeżeli nie ma takiego planu), powinien zostać złożony w organie administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem (na odpowiednim druku) o wydanie pozwolenia na budowę. Do wykonania robót budowlanych można przystąpić dopiero na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, po upływie 7 dni od daty zawiadomienia powiatowego inspektora nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót.

Do zawiadomienia należy dołączyć oświadczenie osoby podejmującej się sprawowania funkcji kierownika budowy (robót) i inspektora nadzoru inwestorskiego;

- w przedstawionym przypadku przebudowy strychu nieużytkowego, z przeznaczeniem na pomieszczenia użytkowe, o zmianie sposobu użytkowania trzeba mówić tylko w związku z potrzebą uzyskania wypisu z planu miejscowego lub decyzji organu gminy o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast uzyskanie decyzji organu administracji architektoniczno-budowlanej o pozwoleniu na przebudowę wyczerpuje wszystkie wymagania w zakresie legalizacji tych robót w świetle Prawa budowlanego, czyli nie ma potrzeby zgłaszania oddzielnie zmiany sposobu użytkowania strychu.

Projekt przebudowy budynku lub jego części wymaga spełnienia przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Z tego powodu należy przytoczyć następujące przepisy ogólne tego rozporządzenia, które odnoszą się także do przebudowy, a mianowicie: § 2. 1. Przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu i budowie, w tym także odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, 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 § 207 ust. 2.

2. Przy nadbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących lub ich części wymagania, o których mowa w § 1, mogą być spełnione w sposób inny niż podany w rozporządzeniu, stosownie do wskazań ekspertyzy technicznej właściwej jednostki badawczo-rozwojowej albo rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy. (...)

Przepis § 2 ust. 2 stwarza możliwość zastosowania, szczególnie w przypadkach przebudowy, takich rozwiązań projektowych, które ze względów na uwarunkowania obiektywne nie pozwolą wprowadzić na spełnienie warunków technicznych zgodnie z brzmieniem przepisów rozporządzenia, ale zapewnią osiągnięcie takiego samego celu w inny sposób. Nie dotyczy to jednak takich warunków technicznych, które muszą być spełnione literalnie w związku ze zmianą wysokości budynku, która w wyniku przebudowy strychu nieużytkowego na pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi zostanie zwiększona. Do takich stanów odnoszą się następujące przepisy tego rozporządzenia:

§ 3. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

(...) 16) kondygnacji – rozumie się przez to poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu znajdującego się nad tą częścią, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzęń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m, przy czym za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa, (...)

§ 6. Wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia wymagań technicznych i użytkowych, o których mowa w rozporządzeniu, liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia. (...)

§ 8. W celu określenia wymagań technicznych i użytkowych wprowadza się następujący podział budynków na grupy wysokości:

- 1) niskie (N) – do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- 2) średniowysokie (SW) – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- 3) wysokie (W) – ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- 4) wysokościowe (WW) – powyżej 55 m nad poziomem terenu.

W omawianym przypadku w budynku szkoły uzyskamy po przebudowie poddasza nieużytkowego dodatkową, piątą kondygnację użytkową, co oznacza przekwalifikowanie go z grupy budynków niskich (N) do średniowysokich (SW). W konsekwencji budynek ten musi spełniać wymagania rozporządzenia odnoszące się do budynków SW użyteczności publicznej, w tym wynikające z art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane, a dotyczące zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym na wszystkie kondygnacje użytkowe. Rozporządzenie ustala w tym zakresie następujące przepisy:

§ 54. 1. Budynek średniowysoki i wyższy – użyteczności publicznej, budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem budynku koszarowego, a także inny budynek, w którym co najmniej jedna kondygnacja z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt więcej niż 50 osób znajduje się powyżej 12 m ponad poziomem terenu, a także dwukondygnacyjny i wyższy budynek opieki zdrowotnej oraz opieki społecznej należy wyposażać w dźwigi osobowe.

2. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym, budynku zamieszkania zbiorowego oraz budynku użyteczności publicznej, wyposażanym w dźwigi, należy zapewnić dojazd z poziomu terenu i dostęp na wszystkie kondygnacje użytkowe osobom niepełnosprawnym.

3. W przypadku wbudowania lub przybudowania szybu dźwigowego do istniejącego budynku dopuszcza się usytuowanie drzwi przystankowych na poziomie spocznika międzypiętrowego, jeżeli zostanie zapewniony dostęp do kondygnacji użytkowej osobom niepełnosprawnym.

Poza koniecznością wyposażenia przedmiotowego budynku szkoły z dodatkową kondygnacją poddasza w urządzenia dźwigowe, jego zakwalifikowanie do grupy budynków SW będzie wymagać również zweryfikowania dotychczasowych rozwiązań techniczno-użytkowych i uwzględnienia przepisów działu VI tego samego rozporządzenia dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, ponieważ wymagania w tym zakresie będą wyższe, niż obowiązywały w stosunku do budynku N.

WŁADYSŁAW KORZENIEWSKI
mgr inż. Architekt

Artykuł zamieszczony w "Inżynierze budownictwa",