



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

Stanowisko z dnia 22.11.2020 r.
w sprawie interpretacji definicji antresoli

Zespół Rzecznawców przedstawia swoje stanowisko w sprawie interpretacji definicji antresoli

Podstawa prawna:

Rozporządzenie z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego § 20 ust. 1 pkt 4b (...) powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię antresol (...)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. z 2020 r. poz. 1608)

§ 3. *Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:*

(...)

16) *kondygnacji – należy przez to rozumieć poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne;*

(...)

19) *antresoli – należy przez to rozumieć górną część kondygnacji lub pomieszczenia znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona;*

(...)

§ 5. 1. *Nie uważa się za przeznaczone na pobyt ludzi pomieszczeń, w których:*

1) *łączny czas przebywania tych samych osób jest krótszy niż 2 godziny w ciągu doby, a wykonywane czynności mają charakter dorywczy bądź też praca polega na krótkotrwałym przebywaniu związanym z dozorem oraz konserwacją maszyn i urządzeń lub utrzymaniem czystości i porządku;*

2) *mają miejsce procesy technologiczne niepozwalające na zapewnienie warunków przebywania osób stanowiących ich obsługę, bez zastosowania indywidualnych urządzeń ochrony osobistej i zachowania specjalnego reżimu organizacji pracy;*

3) *jest prowadzona hodowla roślin lub zwierząt, niezależnie od czasu przebywania w nich osób zajmujących się obsługą.*

2. *Przepis ust. 1 nie narusza przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. (...)*

§ 72. 1. *Wysokość pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi powinna odpowiadać wymaganiom określonym w poniższej tabeli, jeżeli przepisy odrębne, w tym dotyczące pomieszczeń pracy i pomieszczeń służby zdrowia, nie określają innych wymagań:*

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Rodzaj pomieszczenia (sposób użytkowania)	Minimalna wysokość w świetle (m)
1	2
Pokoje w budynkach mieszkalnych oraz sypialnie 1–4-osobowe w budynkach zamieszkania zbiorowego	2,5 ^{*)}
Pokoje na poddaszu w budynkach jednorodzinnych i mieszkalnych zagrodowych oraz pomieszczenia w budynkach rekreacji indywidualnej	2,2 ^{*)}
Pomieszczenia do pracy ^{**)} , nauki i innych celów, w których nie występują czynniki uciążliwe lub szkodliwe dla zdrowia, przeznaczone na stały lub czasowy pobyt:	
a) nie więcej niż 4 osób	2,5
b) więcej niż 4 osób	3,0
Pomieszczenia jak wyżej, lecz usytuowane na antresoli, jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,2
Pomieszczenia do pracy ^{**)} i innych celów, w których występują czynniki uciążliwe lub szkodliwe dla zdrowia	3,3
Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, jak dyżurki, portiernie, kantory, kioski, w tym kioski usytuowane w halach dworcowych, wystawowych, handlowych, sportowych, jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,2 ^{*)}
Pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi:	
a) jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,2 ^{*)}
b) jeżeli występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,5

^{*)} Przy stropach pochyłych jest to wysokość średnia liczona między największą a najmniejszą wysokością pomieszczenia, lecz nie mniejszą niż 1,9 m. Przestrzeni o wysokości poniżej 1,9 m nie zalicza się do odpowiadającej przeznaczeniu danego pomieszczenia.

^{**)} Wymagania dotyczące minimalnej wysokości pomieszczeń w zakładach pracy określają przepisy o bezpieczeństwie i higienie pracy.

(...)

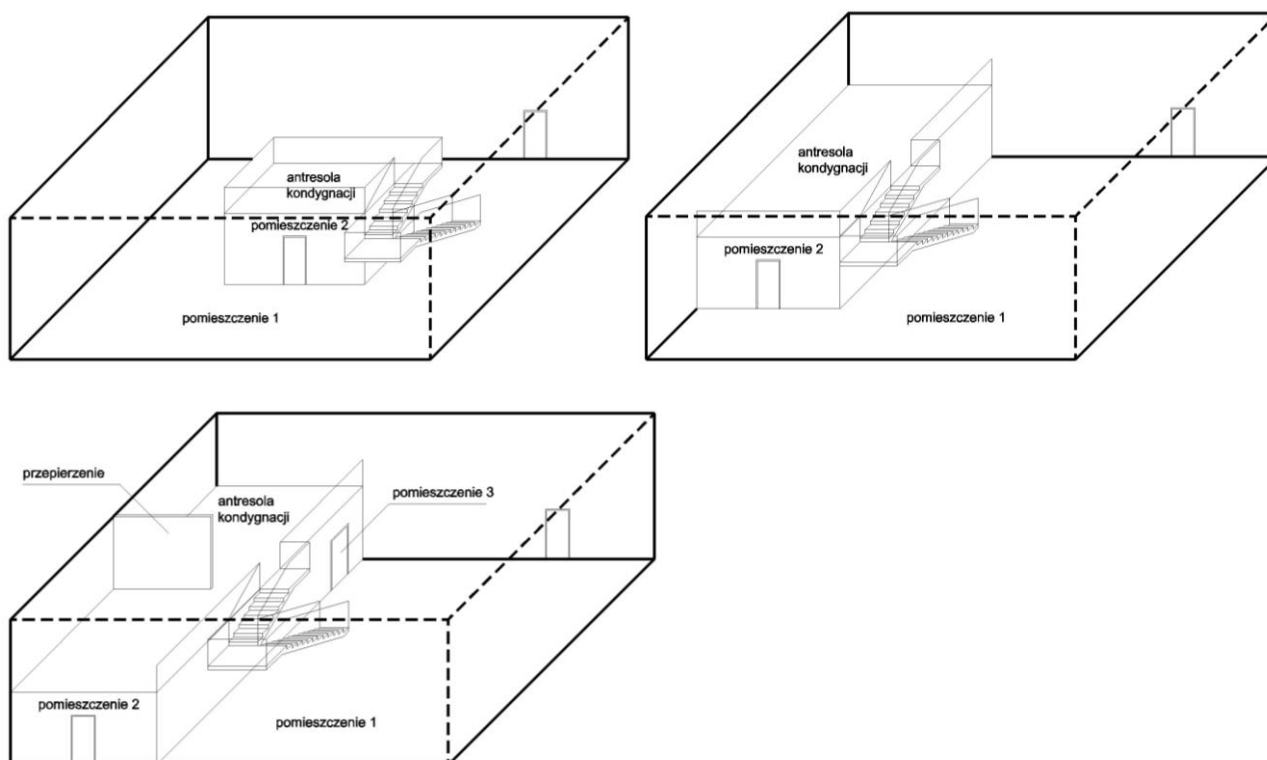
Stanowisko:

Ze względu na złożoność tematu, opinia została podzielona na 4 części:

- interpretacja definicji antresoli z Rozporządzenia,
- opis przypadków niespełniających definicji antresoli, a niebędących kondygnacjami,
- podsumowanie przeprowadzonego wyjaśnienia,
- załączniki graficzne obrazujące nietypowe przypadki antresoli.

I.

Z § 3. 19) WT wynika, że ustawodawca przewidział dwa rodzaje antresol: antresola będąca górną częścią kondygnacji oraz antresola będąca górną częścią pomieszczenia, dla uproszczenia zwane w dalszej części tej opinii antresolą kondygnacji oraz antresolą pomieszczenia. Treść definicji da się podzielić na trzy osobne warunki, które muszą zostać spełnione aby przestrzeń mogła zostać uznana za antresolę.



• antresola kondygnacji:

1) znajduje się nad przedzielającym ją i tą kondygnację stropem pośrednim,

Warunek 1) wskazuje na konieczność występowania stropu pośredniego pomiędzy dolnym poziomem pomieszczenia, a poziomem antresoli. Zauważyć należy, że w definicji nie został użyty zwrot „w całości nad ” lub „wewnątrz obrysu”, mimo iż zwroty takie stosowane są w tym samym akcie prawnym.

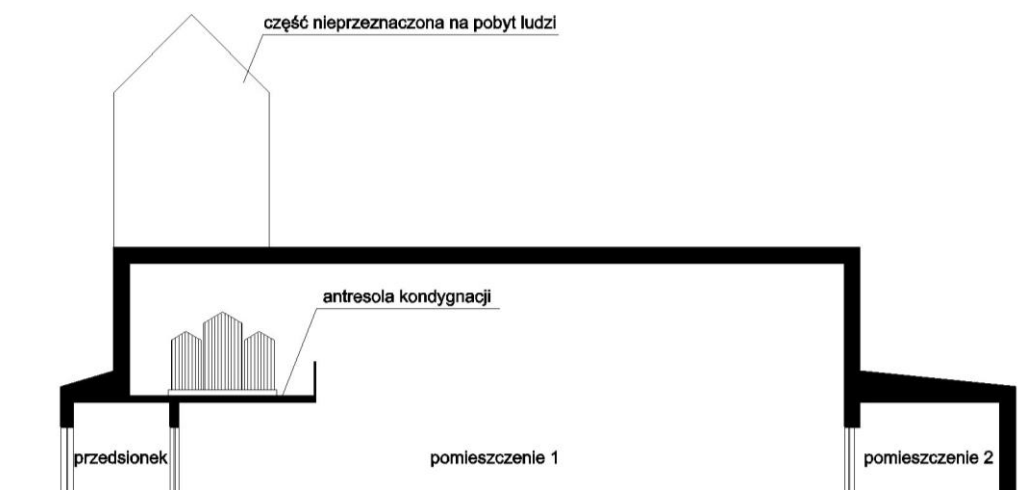
2) strop pośredni musi mieć powierzchnię mniejszą od powierzchni tej kondygnacji,

Warunek 2) dotyczy ograniczenia powierzchni antresoli w stosunku do powierzchni kondygnacji, której jest częścią. Pomiędzy wyrażeniami „stropem pośrednim”, a „o powierzchni” ustawodawca nie użył przecinka, co oznacza, że pojęcie powierzchni dotyczy właśnie tego stropu, a nie samej antresoli. Należy przez to rozumieć, że powierzchnię tą liczymy jako powierzchnię rzeczywistą stropu, a nie np. powierzchnię użytkową antresoli. Stosując analogię, za powierzchnię kondygnacji, z którą porównujemy powierzchnię stropu pośredniego, należy przyjąć powierzchnię stropu tej kondygnacji, a więc bez korekty na powierzchnię rzutu ścian wewnętrznych oraz ewentualnych korekt wynikających występujących „skosów” lub zmniejszonej wysokości.

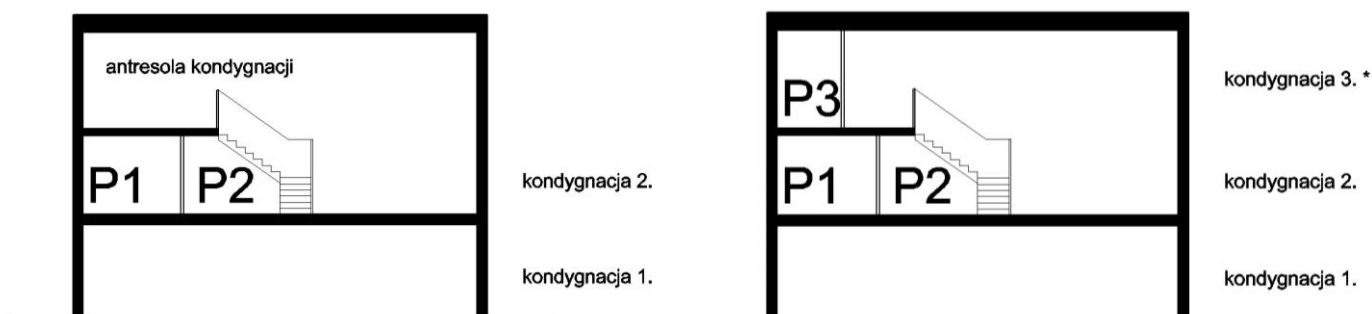
3) nie jest zamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona.

Warunek 3) dotyczy zachowania otwartego charakteru antresoli. Kluczową jest interpretacja pojęcia „wnętrza, z którego jest wydzielona”. Za takie wnętrze należy uznać przestrzeń, z którego antresola jest udostępniona (a więc to, z którego prowadzą na nią schody, pochylnia, winda lub inny rodzaj komunikacji pionowej). Biorąc pod uwagę, że we wcześniejszej części definicji ustawodawca dwukrotnie użył zwrotu „kondygnacji lub pomieszczenia”, nie ma podstaw by sądzić, że „wnętrze” to należy utożsamiać tylko z pojęciem kondygnacji lub tylko pomieszczenia. Interpretacja taka, prowadziłaby do konkluzji, że zrealizowanie antresoli kondygnacji, jest możliwe tylko wtedy, gdy ta kondygnacja ma charakter jednoprzestrzenny – a więc jest tak naprawdę jednym pomieszczeniem. Taki sposób rozumowania doprowadza do absurdalnego wniosku, że możliwym jest realizowanie jedynie antresol pomieszczeń, a więc zbędnym było wprowadzanie pojęcia antresol kondygnacji.

budynek jedno-kondygnacyjny



Należy uznać, że na antresoli nie można wydzielić żadnej zamkniętej przegrodami budowlanymi przestrzeni. Możliwym jest natomiast zrealizowanie przegród budowlanych niezamykających przestrzeni, np. tzw. przepierzeń.

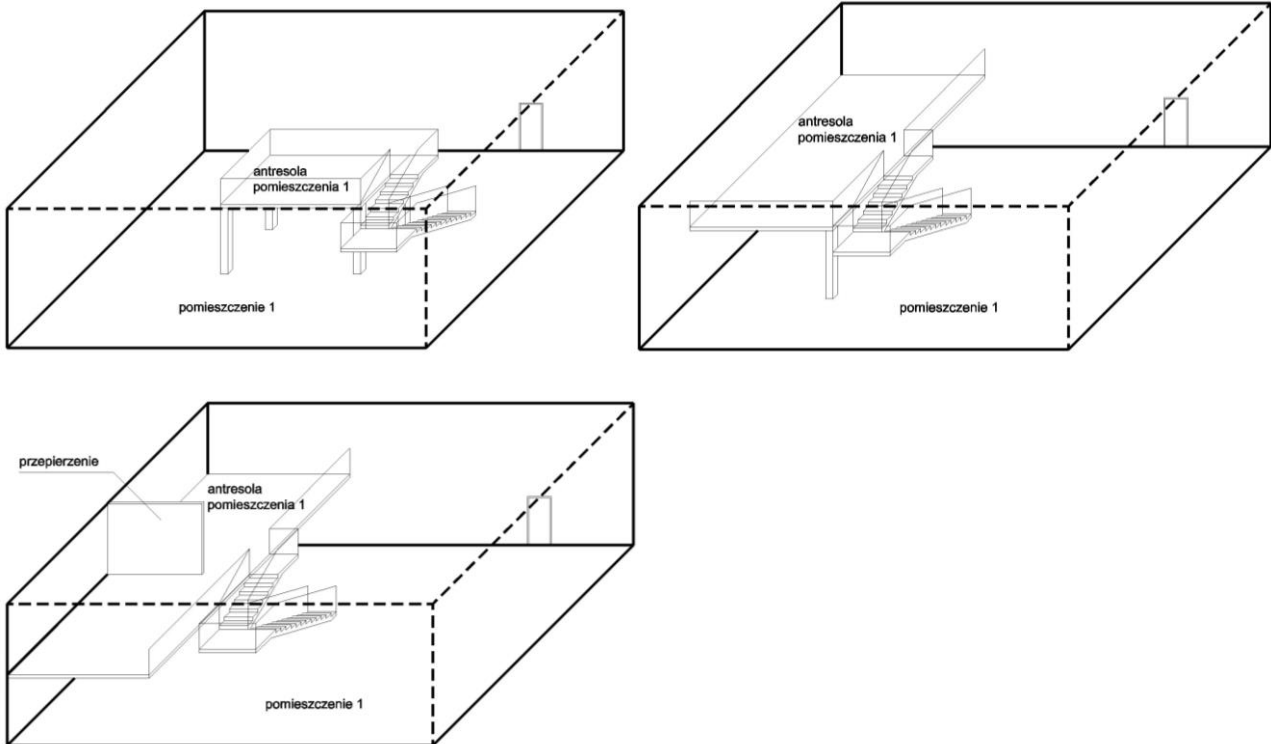


* - jeżeli spełnia definicję kondygnacji wg §3. 16)

• **antresola pomieszczenia:**

1) znajduje się nad przedzielającym ją i to pomieszczenie stropem pośrednim,

Warunek wskazuje na konieczność występowania stropu pośredniego pomiędzy dolnym poziomem kondygnacji, a poziomem antresoli. Zauważyć należy, że w definicji nie został użyty zwrot „w całości nad” lub „wewnątrz obrysu”, mimo to że zwroty takie stosowane są w tym samym akcie prawnym.

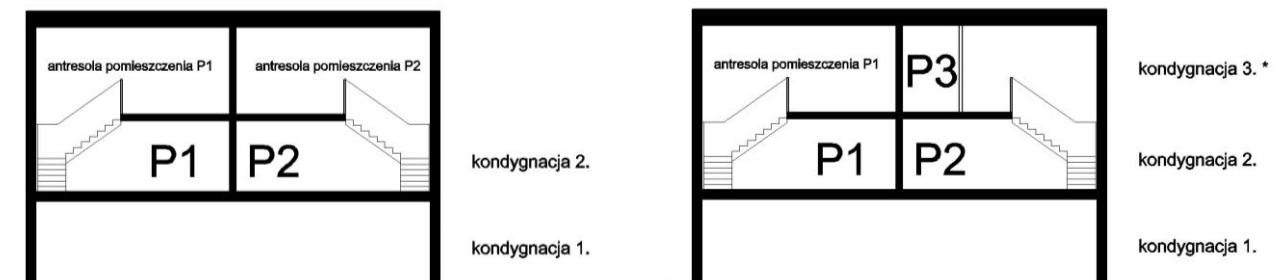


2) strop pośredni musi mieć powierzchnię mniejszą od powierzchni tego pomieszczenia,

Za powierzchnię pomieszczenia, z którą porównujemy powierzchnię stropu pośredniego, należy przyjąć powierzchnię stropu wewnątrz obrysu tego pomieszczenia, a więc bez uwzględnienia ścian działowych wewnątrz pomieszczenia. Jeżeli antresola ma powierzchnię większą niż powierzchnia pomieszczenia to należy uznać ją za antresolę kondygnacji.

3) nie jest zamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona.

W tym wypadku jako „wnętrze” należy rozumieć pomieszczenie, którego antresola jest górną częścią. Na antresoli nie można wydzielić żadnej zamkniętej przegrodami budowlanymi przestrzeni. Możliwym jest natomiast zrealizowanie przegród budowlanych nie zamykających przestrzeni, np. tzw. przepierzeń.



* - jeżeli spełnia definicję kondygnacji wg §3. 16)

II.

Analizując zagadnienie antresoli, trzeba odnieść się do sytuacji, w których zachodzi ryzyko nieplanowego utworzenia kolejnej kondygnacji na etapie projektowania lub na etapie budowy (a więc zmiany istotnej w rozumieniu Art. 36a. 5. Prawa Budowlanego). Jeżeli przestrzeń nie spełnia definicji antresoli kondygnacji lub pomieszczenia, to nie staje się ona automatycznie kolejną kondygnacją, o ile spełnia łącznie następujące 3 warunki:

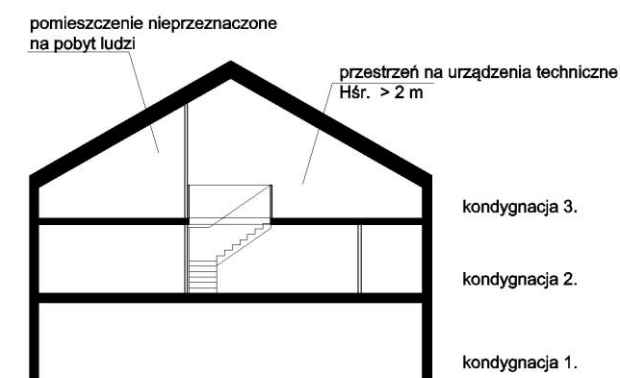
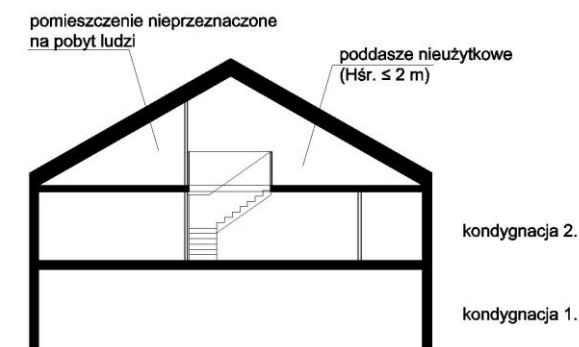
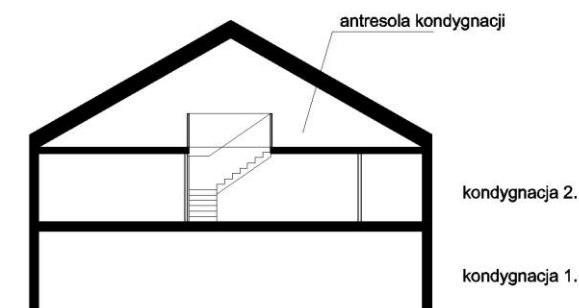
- przestrzeń ta jest poddaszem,
- przestrzeń ta nie jest przeznaczona na pobyt ludzi,
- nie jest to przestrzeń na urządzenia techniczne, mająca wysokość w świetle większą niż 2 m.

Przestrzeń taka jest wówczas „poddaszem nieużytkowym”.

Należy tu jednak zwrócić uwagę, że przy niespełnieniu któregokolwiek z powyższych warunków, w obiekcie wyodrębniona zostanie kolejna kondygnacja!

Każdy przypadek wymaga indywidualnej analizy, ale jeśli parametry poddasza nie pozwalają na zlokalizowanie na nim pomieszczeń na pobyt ludzi lub przy umieszczeniu tam urządzeń technicznych średnia wysokość nie przekracza 2 m, to w żadnym wypadku przestrzeń ta nie może być uznana za kolejną kondygnację.

Przy tej okazji należy dodać, że maksymalna wysokość antresoli nie jest określona i może być ona większa niż wysokość w świetle pomieszczenia znajdującego się pod stropem pośrednim.



III.

Występujące w publicznym obiegu informacje i interpretacje zagadnień architektoniczno-budowlanych (m.in. dotyczące definicji antresoli) często nie są tworzone przez architektów. Następstwem takiego stanu rzeczy są sytuacje, gdy pracownicy organów nadzoru budowlanego lub urzędów architektoniczno-budowlanych (również niekoniecznie będący architektami z uprawnieniami budowlanymi), powołując się na błędne interpretacje, generują trudności przy pozyskiwaniu pozwoleń na budowę lub pozwoleń na użytkowanie obiektu. Analizowanie Warunków Technicznych wymaga rozumienia ich konsekwencji przestrzennych, użytkowych, budowlanych i ekonomicznych oraz genezy historycznej i technicznej, do czego konieczne są predyspozycje oraz przygotowanie zawodowe. Dlatego trzeba podkreślić, że wyłącznie architekci mają kompetencje niezbędne do prawidłowego definiowania i interpretowania zagadnień architektoniczno-budowlanych.

Jednocześnie należy dodać, że nie wszystkie aspekty definicji antresoli są jasne i nie znajdują klarownego zastosowania w każdej sytuacji (o czym świadczą przykłady rysunkowe załączone na końcu tej opinii). Odpowiedź na pytanie, czy projektowana przestrzeń jest antresolą pozostaje zawsze w gestii architekta. Warunkiem koniecznym, co do którego nie może być wątpliwości, jest natomiast brak zamkniętych pomieszczeń na antresoli.

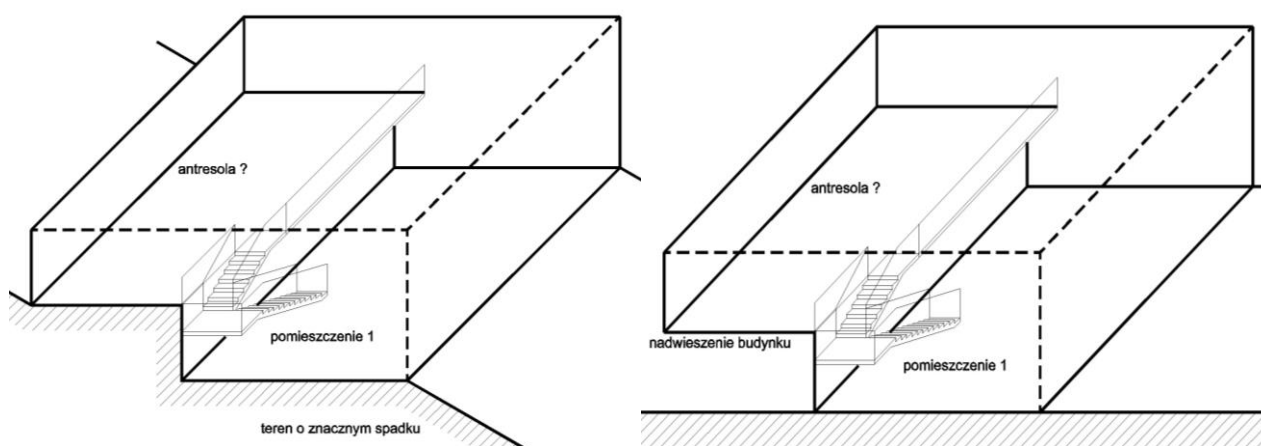
Odpowiadając na często zadawane pytania, na podstawie przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, co następuje:

- antresola może znajdować się nad zamkniętymi pomieszczeniami – mamy wówczas do czynienia z antresolą kondygnacji.
- antresola pomieszczenia znajduje się nad jednym pomieszczeniem, natomiast antresola kondygnacji znajduje się nad więcej niż jednym pomieszczeniem.

IV.

Liczba rozwiązań przestrzennych antresol nie jest skończona i jest ograniczona jedynie wyobraźnią architekta. Poniżej zaprezentowane schematy przedstawiają przypadki, których zakwalifikowanie jako antresole nie jest w świetle definicji z Rozporządzenia sprawą oczywistą.

Szkice poniżej przedstawiają ten sam budynek znajdujący się w terenie o znacznym spadku i w terenie płaskim:



arch. **Wojciech Dobrzański**
Koordynator Zespołu Rzecznawców
przy Radzie MPOIA RP

arch. **Marek Tarko**
Przewodniczący Rady MPOIA RP