

WYDZIAŁ  
Politechniki Warszawskiej  
3402 Inwentarza

KAZIMIERZA LOEWA

Odbitka z „Przeгляdy Technicznej” — Rok 1912.

BIBLIOTEKA  
WYDZ.  
ARCHITEKTURY

2266

IMIENIA  
KAZIMIERZA LOEWA

## PRZEPISY BUDOWLANE I ICH ZNACZENIE W ZABUDOWANIU SIĘ MIAST

(Odczyt wygłoszony w Stow. Właścicieli Nieruchomości m. Warszawy,  
d. 5 czerwca r. 1912).

**M**ówiąc przy ustroju samorządowym o przepisach budowlanych, należy mieć na uwadze przede wszystkim prawo budowlane, obowiązujące całe państwo, ewentualnie jego część, i o odpowiednich ustawach, uchwalanych w oddzielnych gminach, w granicach zakreszonych przez prawo ogólnopaństwowe.

Tak na przykład, jeżeli w ustawie budowlanej pewnego kraju powiedzianem jest, że szerokość bocznych ulic w miastach nie powinna być mniejszą od 7-iu metrów, to dane miasto, jako gmina samorządowa, ma prawo niezadowolnić się tą szerokością i niezależnie od tego ogólnego minimum 7-iu metrów może wprowadzić dodatkowe ograniczenia dla swojego miasta, czy to powiększając minimum to do 8-ciu lub 9-ciu metrów, czy też żądając prócz 7-ciu metrów, potrzebnych dla komunikacji, jeszcze po 2 lub 3 metry niezabudowanej przestrzeni po obu stronach ulicy na ogródki przed domami.

Albo, jeżeli ustawa ogólnobudowlana tego kraju nie pozwala budować domów mieszkalnych wyższych nad czteropiętrowe, to dana gmina jest w możności, podzieliwszy miasto na strefy, wskazać dla każdej strefy, czyli dzielnicy, pewną określoną wysokość domów, jakie mają być tam budowane: w środkowej części miasta czteropiętrowe, w innej trzypiętrowe, na przedmieściach zaś dwupiętrowe i t. d., byleby tylko żadna z dzielnic nie posiadała domów wyższych niż czteropiętrowe, t. j. niż takie, jakie, jako najwyższe, przewiduje ustawa ogólna.

Ten sposób prawnego ujęcia przepisów budowlanych jest najbardziej racjonalnym, rozpowszechnionym prawie we

351.779.5

wszystkich państwach Europy Zachodniej i najzupełniej godzi rolę państwowego nadzoru z ideą samorządową gminnej jednostki.

Ażeby zbadać kwestyę przepisów budowlanych i ich racjonalnego stosowania wobec różnorodnych typów domów i sposobu zabudowania placów, uważam za potrzebne w tem miejscu dotknąć kwestyi planowania i budowy miast, gdyż, jak to wkrótce zobaczymy, w racjonalnej gospodarce miejskiej miast nowoczesnych sposób zabudowania się miasta musi iść ręką w rękę z przepisami budowlanymi.

Jeżeli mamy przed sobą pusty plac, położony poza obrębem wpływu jakiegokolwiek większego środowiska, to, oczywiście, budując na tym placu dom, odpowiadający warunkom higienicznym, i konstrukcyjnym, zdaje się, że wypełniamy całkowicie nasz obowiązek co do kulturalnych wymagań mieszkańców i w większości wypadków zupełnie nie potrzebujemy się zastanawiać, jakie zmiany nastąpią w najbliższem sąsiedztwie naszego placu.

Zupełnie co innego będzie miało miejsce, jeżeli plac nasz leży w blizkiem sąsiedztwie jakiegoś miasta, które to miasta, jak nam wykazuje statystyka ostatnich dziesiątków lat, rozwijają się z bajeczną prawie szybkością i zajmują stopniowo przestrzenie podmiejskie. Jeżeli mamy taki plac w blizkości miasta, to zmusza nas to już do myślenia i o innych domach, które będą obok nas budowane, o ich wzajemnej odległości, o położeniu ich względem ulic, o tem w jaki sposób ulice te przetną nasze place, jakiej one będą szerokości i t. p.

Dla dokładnego zdania sobie sprawy z tego, jakie czynniki wpływają na rozmieszczenie ulic, ich szerokość i ich wzajemną odległość jedna od drugiej, musimy przedewszystkiem określić handlowe centra miasta, określić, które z nowotworzących się dzielnic najbardziej nadają się na dzielnice fabryczne, które zaś na dzielnice mieszkaniowe.

Takie postawienie kwestyi da nam możność przeprowadzenia głównych arteryi komunikacyjnych, łączących nowotworzące się dzielnice z innemi dzielnicami, a przewidywany ruch przechodniów i pojazdów pozwoli nam określić szerokość ulicy. Szczególną uwagę należy zwrócić na ulice o kierunku radialnym, to jest takie, które rozchodzą się od środka miasta; ulice takie powinny mieć pewien zapas szerokości, oraz nie posiadać punktów trudnych dla komunikacji. Ostatni ten wzgląd należy mieć na uwadze przy możliwem prze-

noszeniu się centrów handlowych w pewnym określonym kierunku i tworzeniu się wskutek tego nowych prądów komunikacyjnych. Odnalezienie takiego kierunku przenoszenia się dzielnicy handlowej nie zawsze jest łatwem. W niektórych wypadkach daje się jednak dość ściśle określić. Dla Warszawy np. dzielnica handlowa w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat przeniosła się od strony Nalewek i Placu Teatralnego naokoło Saskiego Ogrodu, z jednej strony w kierunku placu Wareckiego, z drugiej strony w kierunku Marszałkowskiej i dworca kolei Wiedeńskiej.

Określiwszy przypuszczalne dzielnice projektujących się nowych części miasta i przeprowadziwszy te ulice, które w przyszłości mają służyć jako główne arterye komunikacyjne, przystępujemy do wyznaczenia miejsca na place i gmachy publiczne i wreszcie do przeprowadzenia ulic drugorzędnych, czyli ulic mieszkaniowych (Wohnstrasse, jak je nazywają Niemcy).

Najbardziej może charakterystyczną różnicą pomiędzy rozszerzaniem się starych miast, a nowoczesnem ich planowaniem jest to, że dawniej miasta rozszerzały się koncentrycznie, wyciągając się tylko wzdłuż dróg, prowadzących od środka, podczas, gdy planowy rozwój miast nowoczesnych jest o typie promiennym. Odnosi się to nietylko do głównych arteryi komunikacyjnych, ale i do całego układu parków i podziału dzielnic, i jako najracjonalniejszy, uważać należy taki system budowania miasta, który dąży do zakładania parkowej zieleni w kształcie promieni, wychodzących od środka miasta i łączących się z zewnętrznym światem pozamiejskim. Taki system daje możność mieszkańcowi każdej dzielnicy w ciągu niewielkiego względnie czasu dostać się do tego łączącego się z pozamiejską okolicą pasma parków i najbardziej zbliża człowieka z naturą, w niczem nie przeszkadzając głównym arterjom komunikacyjnym, które, jak to już było zaznaczone, są o typie również promiennym.

Pozwolę sobie w tem miejscu wymienić pewien typ zielenców miejskich, dość u nas rozpowszechniony, tak zwany skwer. Twierdzą, że większość naszych skwerów służy prawie wyłącznie jako architektoniczna ozdoba i, znajdując się w miejscach o ożywionej komunikacji, w miejscach pełnych gwaru ulicznego i kurzu, nie posiada tego znaczenia, jakie ma w swej ojczyźnie Anglii. *Square* jest słowem angielskim, i jeżeli rozpatrujemy plan Londynu, to widzimy tam dużą ich

liczbę, ale o zupełnie innym charakterze. Mieszczą się zwykle one na uboczu, położone najczęściej między dwiema ulicami, są otoczone dookoła domami i z ulicą połączone furtkami. Takie skwery, nawet niewielkie, położone w środku miasta i jednocześnie izolowane od ulicy, służą jako znakomite miejsce odpoczynku dla mieszkańców, w szczególności dla dzieci, czego, niestety, o naszych skwerach, zakładanych prawie wyłącznie przy ulicach o ożywionym ruchu komunikacyjnym, powiedzieć się nie da.

Drugim typem ulicy jest ulica mieszkaniowa. Ulica ta ma na celu łączenie mieszkań z główną siecią arterii ulic głównych; znaczenie jej pod względem komunikacyjnym jest drugorzędne, i wogóle przy przeprowadzaniu takich ulic należy dbać o to, ażeby niedopuszczyć na tych ulicach większych prądów komunikacyjnych.

Szerokość ulic mieszkaniowych nie powinna być mniejszą niż 7—8 metrów. Zbytnej jednak szerokości należy unikać ze względu na koszty, jakimi zostaje obciążone miasto lub obywatele; w razie zaś, jeżeli dla celów higienicznych, lub w przewidywaniu rozszerzenia w przyszłości ulicy, wypada stawiać domy na większej od siebie odległości, robimy to w ten sposób, że, pozostawiając środkową część, służącą do komunikacji, minimalnej potrzebnej nam szerokości, resztę przeznaczamy na ogródki przed domami szerokości 5 do 10 metrów po obu bokach części komunikacyjnej. W ten sposób osiągamy zamierzony cel, nie powiększając kosztów urządzeń ulicznych.

Odległość pomiędzy ulicami, czyli tak zwana głębokość bloków budowlanych zależy od charakteru domów, jakimi mają być te bloki zabudowane, a, wobec tego, że charakter domów dla danej dzielnicy jest, czy też powinien być ściśle określony przez przepisy budowlane, wynika, że głębokość bloków, czyli wzajemna odległość dwóch równoległych ulic mieszkaniowych znajduje się w zależności od przepisów budowlanych. Tak np., przy wielopiętrowych kamienicach systemu koszarowego, zbudowanych na drogich placach w środku miasta, najracjonalniejsza głębokość bloków powinna wynosić 50—80—100 metrów. W razie większej głębokości, jak to ma miejsce w wielu wypadkach w Warszawie, zachodzi, w celu wyzyskania placu, potrzeba budowania kilku oficyn równoległych do frontu, przez co utrudnia się dostęp do głęboko położonych mieszkań, zmniejsza się często do

niemożliwości podwórka i obniża higieniczną wartość mieszkań, przyczem, wskutek intensywnego zabudowania, podnosi się cena na placie pod budowę, a z podniesieniem ceny na placie podnosi się i cena komornego.

Dla kamienic o systemie koszarowym, o mniejszej ilości pięter, głębokość bloków może być zmniejszona do 45—70 metrów. Natomiast przy zabudowywaniu jednorodzinnymi domkami, głębokość ta na tańszych gruntach może być bez zbytecznego obciążenia komornego podniesiona do 100—150 metrów, licząc w to ogródki przed i poza domem. W niektórych wypadkach, nawet przy dość wysokiej cenie na placie, zachodzi możliwość zastosowania systemu mieszanego. System ten polega na tem, że od ulic ruchliwych, od wielkich arterii komunikacyjnych dużej szerokości, budujemy szereg kamienic wielopiętrowych ze sklepami i magazynami, tworząc w ten sposób wielkie bloki, które znów wewnątrz zabudowujemy małymi domkami jednorodzinnymi. System ten bywa w ostatnich czasach gorąco zalecany przez wielu wybitnych teoretyków budowy miast, jak Eberstadta, Gurlitta i innych, jako system przejściowy od zabudowania intensywnego do zabudowania ekstensywnego i mający tę wyższość, że może być, jak już wspomniałem, stosowanym na względnie drogich placach.

Ciekawe są i charakterystyczne wyliczenia Stübena, jednego z najznakomitszych budowniczych miast niemieckich, dla wykazania wpływu, jaki wywiera koszt budowy ulicy na podrożenie placów przy dwóch rodzajach zabudowania i niezależnie od śrubby spekulacyjnej. Jak wiadomo, w Niemczech koszt budowy ulicy spada na właścicieli tych placów, do których ta ulica przylega, przyczem właścicielom placów podmiejskich nie wolno budować domów dotąd, dopóki nie zostaną przeprowadzone i odpowiednio urządzone ich własnym kosztem, ale według planów miasta ulice. Stübben wylicza, że przy systemie koszarowym o czterech piętrach, na ulice, które w tym wypadku muszą być odpowiednio szerokie, odchodzi około 40% od ogólnego terenu, przyczem koszt urządzenia kompletnego ulicy wynosi 20 mk. czyli około 10 rubli za  $m^2$ . Dla systemu małych domków jednorodzinnych, systemu cottage'owego, na ulice odchodzi tylko 20% od ogólnego terenu i koszt urządzenia ulicy w tym wypadku wynosi zaledwie 7,5 rubla (15 mk.) za  $m^2$ .

Na przykładzie, dla ceny placu po rb. 15 za  $m^2$ , przedstawia się to tak:

1) Przy wysokiem zabudowaniu czteropiętrowemi kamienicami:

100 m <sup>2</sup> ziemi po rb. 15 czyni . . . . .	1500 rb.
40%, czyli 40 m <sup>2</sup> ulic po rb. 10 czyni . . . . .	400 „
Razem . . . . .	1900 rb.

W ten sposób pozostałe pod budowę 60 m<sup>2</sup> kosztują rb. 1900, czyli  $\frac{1900}{60} =$  około rb. 30 za m<sup>2</sup>.

2) Przy zabudowaniu cottage'owem:

100 m <sup>2</sup> ziemi po rb. 15 czyni . . . . .	1500 rb.
20%, czyli 20 m <sup>2</sup> ulicy po rb. 7,50 czyni . . . . .	150 „
Razem . . . . .	1650 rb.

W ten sposób pozostałe pod budowę 80 m<sup>2</sup> kosztują rb. 1650, czyli po  $\frac{1650}{80} =$  około rb. 20 za m<sup>2</sup>.

To znaczy, że przy cenie placu po rb. 15 za m<sup>2</sup>, czyli po rb. 5 za łokieć, samo przeprowadzenie ulic obciąża plac pod budowę dla systemu koszarowego rb. 15 na m<sup>2</sup>, podczas gdy dla systemu małych domków tylko rb. 5 na tę samą przestrzeń, czyli trzy razy mniej.

Stąd wynika, że przy ulicach mieszkaniowych, czyli przy ulicach, które nie służą dla komunikacji wielkomiejskiej, lecz mają za cel skupienie w sobie życia rodzinnego, należy wybierać jako najracjonalniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, nie mówiąc już o innych, system cottage'owy, o ile, oczywiście, cena placów nie została przez spekulację i budowanie wysokich domów tak już podniesiona, że system ten okaże się niemożliwy, bez przyczynienia strat właścicielom nieruchomości w danej dzielnicy.

Jednostką budowy miasta jest plac pod budowę domu. Sposób zabudowania tego placu, grupowanie oddzielnych placów w bloki zapomocą ulic dobrze obmyślanych pod względem komunikacyjnym i estetycznym, pod względem potrzeb kulturalnych i ekonomicznych, stanowi właściwe zadanie budowy miast.

Tak jak nie można sobie wyobrazić państwa bez istnienia pewnych praw, określających wzajemny stosunek i obowiązki obywateli, tak nie można sobie wyobrazić racjonalnej budowy miasta bez odnośnych przepisów budowlanych. I jeżeliby nam ktoś powiedział, że jest to jednak możliwe, to chyba tylko w tym wypadku, gdzie kiero-

wnikiem tej gałęzi gospodarki jest osoba wysoko utalentowana i prócz tego posiadająca nieograniczoną władzę wykonawczą. W przeciwnym zaś razie, t. j., jeżeli nie posiadamy tak utalentowanej jednostki, albo ta jednostka istnieje, ale nie posiada dostatecznej władzy, to powstaje chaos, nadużycia i samowola urzędników.

Przepisy budowlane w miastach są wywołane koniecznością i istnieją tak dawno, jak same miasta, nosząc na sobie cechy tej epoki, w jakiej były wydawane. Nie zatrzymując się na historycznym rozwoju przepisów budowlanych, nie mających dla nas w tej chwili większego znaczenia, przejdę odrazu do charakteru i zakresu, w jakim one są dziś stosowane w Europie zachodniej.

Przepisy budowlane, mając na celu dobro całego miasta, skierowane są przede wszystkim na place do zabudowania, na te, jak je nazwałem, jednostki budowy miasta, określając potrzebną wielkość tego placu, położenie projektowanego na nim domu, jego wysokość i t. p.

Celem przepisów budowlanych jest uregulowanie produkcji mieszkań i wogóle budynków pod względem bezpieczeństwa od ognia, pod względem konstrukcyjnej wytrzymałości i pod względem higieny.

1) Pod względem bezpieczeństwa od ognia przepisy budowlane odróżniają budynki publiczne, jak teatry, sale koncertowe i t. p., domy mieszkalne wielopiętrowe o systemie koszarowym i wreszcie domki jednorodzinne. Do każdego z tych typów budynków stosowane są inne normy. Największe niebezpieczeństwo pod względem pożarowym przedstawiają teatry, a także sale koncertowe i t. p.; dlatego też tutaj stosowane są najostrzejsze przepisy co do niepalności materiałów budowlanych, łatwego dostępu do tych budynków w celu gaszenia pożaru, głównie zaś co do odpowiedniej ilości schodów i wyjść w wypadku paniki. Podobne przepisy co do klatek schodowych i ich położenia względem mieszkań, istnieją w domach mieszkalnych dochodowych o systemie koszarowym. Co zaś do jednopiętrowych domków jednorodzinnych, to tu czynione są duże ułatwienia, zarówno co do położenia i szerokości schodów na górę, jak pozwolenie niewyprowadzania brandmurów ponad linię dachu w razie zabudowania zamkniętego i t. p.

Prócz tego istnieją ograniczenia co do budowania w obrębie miasta z materiałów łatwopalnych, jak np. drzewo.

2) Drugim celem przepisów budowlanych jest zabezpieczenie mieszkań pod względem wytrzymałości konstrukcyjnej. Przepisy te nie powinny być przesadne, gdyż przesada pod tym względem obciąża koszt budowy mieszkań zupełnie nieprodukcyjnie, odbijając się w ten sposób bezcelowym podrożeniem komornego. Z drugiej jednak strony przepisy tego rodzaju, jako też ich surowe przestrzeganie, są nieodzownie potrzebne, jak to nam pokazują smutne katastrofy budowlane w Łodzi.

Przepisy względem wytrzymałości budynków polegają na wypracowaniu pewnych minimalnych norm dla materiałów budowlanych i dla konstrukcyi, jak np. wytrzymałość na ciśnienie i jakość co do składu fizycznego i chemicznego cegły, jakość i wzajemny stosunek wapna i piasku i t. p., z drugiej strony określenie minimalnej grubości murów przy różnych wysokościach i obciążeniu, minimalnych profili belek żelaznych i drewnianych przy różnych rozpiętościach i obciążeniach i t. p.

Nie mniej ważną rzeczą jest ścisły nadzór nad przestrzeganiem tych przepisów.

3) Trzecim celem przepisów budowlanych są względy higieniczne, względy zdrowia publicznego i polegają na niedopuszczeniu zbyt intensywnego zabudowania, które, zabierając nam słońce, światło i powietrze, ujemnie wpływa na zdrowie ciała i ducha mieszkańców. Przepisy budowlane, kierujące się względami higienicznymi, rozpadają się na cztery grupy, rozpatrujące każda oddzielnie prawa przestrzeni, prawa powierzchni, prawa wysokości i prawa odległości w zabudowaniu.

a) Prawo przestrzeni w zabudowaniu obejmuje szereg przepisów, dotyczących ilości mieszkań w jednym domu i na oddzielnem piętrze, wielkości tych mieszkań, powierzchni okien i t. p. Jako ideał postawić tu należy ten typ domu miasta-ogrodu, który służy na wyłączny użytek jednej rodziny.

Ideał ten nigdzie jeszcze prawnie nie jest stosowany, za wyjątkiem miejscowych uchwał gminnych. Natomiast w prawie budowlanem angielskiem żądaniem jest, ażeby każde mieszkanie, nawet najmniejsze, miało z dwóch przeciwległych stron okna, w celu dobrego przewietrzania. Tego samego wymaga ustawa budowlana Królestwa Saskiego, a żądanie takie jest możliwem do wykonania tylko w tym

wypadku, jeżeli przy jednej klatce schodowej nie będzie więcej nad dwa mieszkania. Innemi słowy, na mocy ustaw tych dwóch krajów, ogólnie biorąc, nie wolno projektować więcej nad dwa mieszkania na każdym piętrze, nie mówiąc już o tem, że mieszkania t. zw. „w amfiladzie“, jakie się prawie wyłącznie spotykają w naszych bocznych oficynach, są tam absolutnie niedozwolone.

Co do ilości pokoi w każdym mieszkaniu, to niektóre ustawy wymagają przynajmniej kuchni, jednego mieszkalnego i jednego sypialnego pokoju dla każdej oddzielnej rodziny; prócz tego przez wiele ustaw żądane jest, ażeby dzieci ponad pewien wiek, 12-u lub 14-u lat, były podzielone w sypialnych pokojach według płci i oddzielnie od rodziców. Jak widzimy, ustawy budowlane wkraczają w tym wypadku w stały nadzór mieszkaniowy, który spoczywa w Niemczech w rękach jednej i tej samej instytucyi, t. zw. policyi budowlanej.

Oznaczenie minimalnej wysokości w pokojach waha się od 2,3 do 3,0 m; w Anglii, wobec większej ilości pokoi, zajmowanych przez jedną rodzinę, wysokość minimalna jest zwykle mniejsza, w Niemczech i Francyi — większa. Wiadomo, że z podniesieniem wysokości pokoi, wzrasta cena ich wybudowania, a więc i komornego; dlatego też przy mniejszej wysokości pokoi można za te same pieniądze mieć większą ich liczbę, co przy małych mieszkaniach jest rzeczą pożądaną; dlatego też zarówno u ekonomistów, jak i u techników, jak np. Eberstadta, Muthesiusa i innych, zajmujących się kwestyą budowy miast, istnieje dążność do zmniejszenia tego minimum wysokości na korzyść większej ilości pokoi.

Prócz ogólnych wskazówek co do wielkości mieszkań, istnieją przepisy, określające minimalną kubaturę powietrza na jednego mieszkańca. Ilość ta waha się w różnych przepisach od 7 do 20 m<sup>3</sup> na osobę.

Wreszcie w wielu ustawach budowlanych wskazany jest minimalny stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi; stosunek ten waha się od  $\frac{1}{8}$  do  $\frac{1}{12}$ .

b) Druga grupa, prawo powierzchni w przepisach budowlanych, mających na względzie cele higieniczne, stanowi procentowe określenie zabudowanej powierzchni względnie do ogólnej powierzchni całego placu. Liczba ta waha się zwykle pomiędzy 25% i 75%. Procent ten dla wysokich domów po-

winien być mniejszy, a to dlatego, żeby te domy miały przed sobą większą przestrzeń i nie zabierały światła i słońca sąsiednim budynkom. U nas, niestety, bardzo mało dba się o te względy i podwórza o kształcie studzien w wielu nowobudujących się domach są tego wymownym dowodem. Procentowy stosunek zabudowanej powierzchni do powierzchni placu nie zabezpiecza jeszcze dostatecznie mieszkań pod względem zaopatrzenia ich w światło, słońce i powietrze. Różnego rodzaju zakrety, boczne podwórka i t. p. mogą temu przeszkodzić. W celu uniknięcia tego, posługujemy się jeszcze dwoma prawami: wysokości i odległości.

c) Absolutna największa wysokość domów dozwolona w Niemczech jest 22 m i cztery piętra, prócz parteru i piwnic. Nie znaczy to jednak, żeby wszędzie wolno było takie domy budować.

Tak na przykład § 99 ustawy budowlanej Królestwa Sakskiego z roku 1900 i 1904, mówi w tej kwestji: „Liczba pięter w wiejskich miejscowościach i miastach, gdzie wogóle niema zwyczaju wysokiego budowania, nie może być większa nad 2, ewentualnie nad 3 prócz parteru, ale wliczając w tą liczbę facyaty. W wyjątkowych wypadkach w miastach, liczących powyżej 50 000 mieszkańców, przy specjalnie szerokich ulicach, przy otwartych placach, przy brzegach rzek, do których regulacyi w znacznym stopniu przyczynili się właściciele sąsiednich placów, dozwolona jest wysokość 4-ch pięter“.

Jeżeli porównywać tego rodzaju przepisy z tem, co się u nas dzieje, to czy można inaczej nazwać naszą gospodarke w tym kierunku, jak zgubną dla naszego miasta? Kwestya ta kilkakrotnie była poruszana i ze smutkiem stwierdzić trzeba, że w dalszym ciągu interesy jednostki stoją wyżej od interesu ogółu, że kręcimy bicz na siebie i na tych, którzy po nas mieszkać tu będą.

d) Ostatnią grupę w przepisach budowlanych stanowią prawa wzajemnej odległości budynków, zwróconych do siebie murami, dającymi zapomocą okien światło i powietrze do pokojów mieszkalnych. Odległość ta mierzy się zwykle wysokością domu, albo częściej kątem, jaki tworzy linia, przeprowadzona od stóp jednego domu do najwyższej widocznej linii gzymsu lub dachu drugiego domu z linią poziomą. Jako normy najczęściej spotykane przyjąć należy odle-

głość równą wysokości, czyli wielkość kąta 45°. Od strony dziedzińca odległość ta bywa często mniejsza. Prócz tego w razie, jeżeli w pewnych dwóch, zwróconych do siebie murach, są tylko drugorzędne okna, jak od łazienek, korytarzy i t. p., to odległość pomiędzy takimi murami może być o wiele mniejsza i waha się od 3 do 7 m. Tak zwane świetliki nie powinny mieć mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni, przy mniejszym wymiarze nie mniej, niż dwa metry.

Prócz tych czterech grup przepisów, mających na celu względy higieniczne i odnoszące się do oddzielnych jednostek budowlanych, istnieją przepisy, odnoszące się do zabudowania całych miast. W tym celu miasta bywają dzielone na dzielnice, czyli strefy, i dla każdej z tych stref ustanowiony bywa przez prawo charakter budynków, jakie mogą być tam wznoszone, ze wskazaniem wysokości i t. p.

Przepisy te odróżniają przedewszystkiem sposoby zabudowania: odosobniony i zamknięty. Sposób zabudowania odosobniony albo otwarty polega na tem, że każdy z domów stoi odosobniony, nie dotykając innych domów. W Anglii system taki jest zwany *detached*, w odróżnieniu od *semidetached*, gdzie domy grupowane bywają po dwa, tak, że każda para domów stoi odosobniona, mając jedną ścianę wspólną. System ten, bardzo rozpowszechniony w Anglii, jako jednopiętrowe małe domki, zwane *cottage'ami*, posiada kuchnię, pokój stołowy i salon na dole oraz pokoje sypialne na górze.

W Niemczech system ten, znany oddawna w niektórych dzielnicach, spotyka się jednak przeważnie jako wyższe domy o dwu lub trzech piętrach z oddzielnymi mieszkaniami na każdym piętrze, o systemie koszarowym. System zabudowania odosobniony ma dużą zaletę: większe bezpieczeństwo od ognia niż inne systemy. Pod względem jednak higienicznym i socyalnym stoi wysoko tylko w wypadku zabudowania ekstensywnego, jak to ma miejsce w Anglii. W drugim wypadku przy koszarowym zabudowaniu przedstawia on oczywiście pewne korzyści higieniczne, dając więcej dostępu światłu i słońcu, jednak w mniejszym stopniu niż przy zabudowaniu małymi domkami; pod względem zaś socyalnym nie pozwala być każdemu mieszkańcowi panem swojego własnego domu.

Drugi system, system zabudowania zamknięty, polega na tem, że domy, dotykając jeden do drugiego, tworzą zwarte szeregi, idące wzdłuż ulic. System ten jest z ekonomicznego

punktu widzenia najracjonalniejszy i przy ograniczeniu wysokości do jednego lub dwóch pięter, i pozostawieniu wolnej przestrzeni przed i poza domami, przedstawia prawie wyłączny typ w dzielnicach robotniczych w Anglii, jako uznany za najtańszy i higieniczny, i przy małych domkach pozwalający dążyć każdej oddzielnej rodzinie zapomocą oszczędności do nabycia zamieszkiwanego przez siebie domku.

System zabudowania zamknięty o intensywnym charakterze nagromadzenia wielu pięter jedne nad drugimi, przy koszarowym systemie mieszkań, jest, z wyjątkiem kilku czy kilkunastu odosobnionych pałacyków w Alejach Ujazdowskich, jedynym systemem, znanym u nas w Warszawie.

W miastach Europy zachodniej dla każdej ulicy istnieje pewna określona wysokość domów, co przy systemie zabudowania zamkniętym powoduje jedną linię gzymsów głównych. W Warszawie wysokość domów jest dowolna, tak, że obok dwu lub jednopiętrowego domu stoi często pięć albo sześciopiętrowy, pokazując przechodniom całą wielką różnicę wysokości w postaci ślepego muru, upstrzonego często w sposób wysoce niesmaczny wielkimi reklamami; i nic tu nie pomoże piękna architektura frontu, gdyż całość nie tworzy nigdy prawie estetycznej jednostki i w rezultacie szpeci tylko ulicę. Architektura nie znosi jednostajności, nie znosi jednak także nieuzasadnionych skoków, dowodzących złego założenia gospodarki w zabudowaniu.

Żaden z architektów nie pozwoliłby sobie przy projektowaniu domu nieuzasadnionego łamania poziomych gzymsów, czyli prowadzenia ich w ten sposób, ażeby jedne części tych gzymsów nie stanowiły dalszego ciągu drugich. Dom taki robiłby wrażenie niespokojne, nieharmonijne. Lecz to, co mówimy o oddzielnym domu, da się powiedzieć o całej ich grupie, o ulicy. Oczywiście, nie można brać tego zbyt szablonowo, ażeby nie wpaść w monotonię, owszem, należy się starać linie te urozmaicić, w ten jednak sposób, ażeby nie naruszyć ogólnej harmonii całości.

System zabudowania zamknięty, o koszarowym wielopiętrowym charakterze, wywiera bardzo szkodliwy wpływ na nasze przedmieścia i okolice. Jest on mianowicie naśladowany, jak gdyby jaki doskonały wzór i stosowany tam, gdzie się zupełnie nie nadaje, ani ze względów natury ekonomicznej, ani już tembardziej z innej: z higienicznej lub socjalnej. Jest on poprostu przenoszony żywcem przez różnych pod-



majstrzych, którzy tylko ten typ domu budowali, bez zastanawiania się nad możliwością innych kombinacji.

Fatalnem jest, jeżeli gdzieś na przedmieściu stanie choć jeden taki cztero lub pięciopiętrowy dom, gdyż to decyduje o losach całej tej dzielnicy, która wtedy bywa straconą dla zabudowania ekstensywnego o zdrowych i tanich mieszkaniach, i staje się polem śrubby spekulacyjnej i wyzysku pewnej warstwy ludzi ze szkodą ogółu obywateli. Bo obok takiego domu już nie zostanie wybudowany dom niższy, bo budowanie takich wysokich domów wywołuje silną zwwyżkę cen na place, a z nią zwwyżkę komornego, dając w rezultacie mieszkania niehigieniczne i drogie, utrudniając przytem ogółowi nabycie własnych domów i koncentrując własność miejską w rękach tylko pewnej warstwy uprzywilejowanych obywateli, podczas gdy rozdrobnienie własności nieruchomości miasta jest jedną z najważniejszych potrzeb doby obecnej z punktu widzenia socjalnego. Idea ta jest usilnie popierana w tej chwili przez rząd niemiecki, jako potężny środek do zwalczania propagandy socjalistycznej.

W przepisach budowlanych, dzielących miasto na strefy, bywają uwzględniane wreszcie niektóre dzielnice, przeznaczone wyłącznie pod budowę fabryk i zakładów przemysłowych, gdzie domy mieszkalne odgrywają rolę tylko drugorzędną. Ma to na celu z jednej strony skoncentrowanie przemysłu w pewnych dogodnych dla niego punktach, zwykle położonych poza obrębem miasta mieszkalnego, o dobrej komunikacji z miastem i możliwie przy wodnych drogach, jak spławne rzeki i t. p., z drugiej strony ma to na celu niedopuszczenie pomieszczeń fabrycznych w dzielnicach czysto mieszkaniowych.

Prócz tych dwóch systemów zabudowania, systemu odosobnionego i zamkniętego, istnieją systemy pośrednie, np. zabudowania grupami po kilka domów i t. p.

Podział miast na strefy znalazł obszerne zastosowanie od 20-tu lat w przepisach budowlanych miast niemieckich, jednocześnie z dążeniem do zmniejszenia intensywności zabudowania.

W celu zmniejszenia tej intensywności, w celu zbliżenia charakteru miasta do ideału Howarda, miasta-ogrodu, wszyscy wybitniejsi budowniczo wie miast niemieckich, higienicy, ekonomiści i socjologowie, żądają, ażeby nowoutworzone strefy, czyli dzielnice na przedmieściach, były zabudowa-



ne domkami jedno lub dwupiętrowymi na wzór angielskich przedmieść i miast-ogrodów, żeby wogóle ograniczać wysokość wznoszonych budynków i dążyć do ekstensywności i decentralizacji mieszkań.

W tym celu oprócz przepisów miejscowych gmin miejskich, powstają w ostatnich czasach w Niemczech, wzamian starych, nowe prawa budowlane.

Początek zrobiła Saksonia swoim nowym prawem budowlanym z roku 1900, z dopełnieniami z roku 1904, wzorując się głównie na przepisach budowlanych angielskich. Dalej uchwalają nowe prawa Badenia w roku 1907 i Wirtembergia w roku 1910, prócz tego Prusy wydają niezbyt udane przepisy dodatkowe w roku 1904 i 1909. Najlepszą z tych ustaw jest ustawa budowlana saska, uważana wogóle za najlepszą na kontynencie, przewyższyła nawet wzory angielskie, dopóki w roku 1909 nie zostało uchwalone przez parlament angielski nowe prawo budowlane, w wielu punktach posługujące się wzorami niemieckimi, a mianowicie tą samą ustawą budowlaną saską.

Nowe to prawo, zwane „*Housing & Town-Planning Act*“, czyli Prawo o budowaniu domów i planowaniu miast, jest w tej chwili ostatnim wyrazem w przepisach budowlanych. W Niemczech projektuje się ustawa budowlana ogólnopañstwowa, dotychczas jednak nie przeszła ona jeszcze przez ciało prawodawcze.

Prawo budowlane saskie w ogólnych zarysach dąży do zabudowania ekstensywnego. Stawiając jako maksymalną normę wysokości domu na prowincyi dom dwupiętrowy lub jednopiętrowy z facytami, pozwala w drodze wyjątku na budowanie wyższych nad owe domów w niektórych dzielnicach miast. W odmianę dawnego prawa, istniejącego w państwach Rzeszy Niemieckiej, gdzie gmina sporządzała plan zabudowania, a policja budowlana ustanawiała na tym planie charakter zabudowania, w nowym tem prawie policja budowlana zmuszona jest pod tym względem działać w porozumieniu z gminą, czyli postawiona została do pewnego stopnia w zależności od gminy.

Na części przyłączonej do miasta i mającej opracowany już plan zabudowania, nie wolno parcelować gruntów bez zgody na to policji budowlanej, przyczem place zbyt małe, nie nadające się do zabudowania, muszą być odprzedane są-

siadom, albo też zamienione w ten sposób, ażeby tworzyć jednostki odpowiednie do dobrego zabudowania.

W ten sposób została prawem tem ustanowiona jednolitość w zabudowaniu pod wspólnym nadzorem gminy i policji budowlanej.

Angielskie prawo z r. 1909 „*Housing & Town Planning Act*“ składa się z dwóch części: z III-ej części prawa o budowaniu domów dla klas robotniczych z r. 1890, które początkowo miało znaczenie nieobowiązkowe, lecz tylko doradcze, i z prawa nowego o planowaniu miast. Prawo to przewiduje pewnego rodzaju kooperatywę w zabudowaniu się miast pomiędzy właścicielami nowoprojektowanej dzielnicy i miejscowymi władzami. W prawie tem wprowadzony został raz pierwszy w ustawodawstwie angielskiem pierwiastek przymusowego wywłaszczenia. Władze jednak zmuszone są postępować bardzo oględnie, odwoływać się do opinii publicznej i do sądu osób trzecich, do ministerjum, w razie zatargu z właścicielami, zastępując sobie w ten bardzo liberalny sposób instytucję policji budowlanej, której w Anglii nie ma. Charakterystycznym między innymi jest, że prawo to zwraca uwagę na doniosłe znaczenie komunikacji projektowanej do zabudowania dzielnicy z miastem, i w tym celu proponuje wejść w porozumienie z przecinającymi tą dzielnicę liniami kolejowymi, w celu: 1) wybudowania stacyi na gruncie, ofiarowanym przez właścicieli nowotworzącej się dzielnicy, albo wybudowania takiej stacyi w innem miejscu, ale z bliską komunikacją, 2) ulepszenia komunikacji tramwajowej, 3) wydawania biletów sezonowych.

Jak widzimy z tych kilku przytoczonych punktów praw budowlanych saskiego i angielskiego, przewodnią myślą w prawodawstwie tem było nie szablonowe ujęcie w formy prawne i uregulowanie stosunków istniejących, lecz gruntowna reforma, dążąca do zabudowania ekstensywnego, do zaopatrzenia ludności w mieszkania zdrowe i tanie, ze szczególnem uwzględnieniem mieszkań robotniczych. Ten ostatni punkt jest szczególnie ważnym i trudnym, gdyż łatwiej budować mieszkania dobre i drogie, niż dobre i tanie, jakich wymaga ludność uboższa; a ilość mieszkań dla ludności uboższej jest bardzo duża i wynosi około 75% ogólnej liczby mieszkań w miastach.

Potrzeba budowania mieszkań małych, zdrowych i ta-

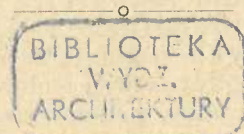
ńich jest konieczną ze względu na podniesienie rasy narodu, gdyż wątpliwą jest rzeczą, czy klasy wyższe są w stanie rasę narodu podtrzymać bez udziału klas niższych. Niektórzy uczeni są wprost odmiennego zdania, twierdząc, że klasy odosabiające się przeznaczone są na zagładę, tak np. uczone szwedzki, Pontus Fahlbeck, na zasadzie danych statystycznych wylicza, że z 3033 rodzin szlacheckich w Szwecyi w roku 1626 wymarło do roku 1895, t. j. w ciągu 269 lat, 2316 tych rodzin, czyli 76,3% ogólnej liczby.

U nas pod względem polepszenia warunków mieszkaniowych zrobiono, niestety, bardzo mało. Były i są u nas wysiłki ludzi, chcących tę kwestyę zorganizować na wzór Europy zachodniej; w większości jednak wypadków ludzie ci błędzą poomacku, nie mając w rozporządzeniu dostatecznych środków pieniężnych, niedostatecznie popierani przez własne społeczeństwo, i zmuszeni na każdym kroku walczyć z ludźmi, dla których ideałem życiowym jest przekładanie osobistej korzyści nad dobrem ogółu.

Prawodawstwo, mające na celu ułatwienie tym ludziom pracy i skierowanie naszej polityki budowlanej na właściwe tory, jest rzeczą konieczną.

Zdaje się, że czas czynu zbliża się, i że wobec spodziewanego wkrótce samorządu, pożytecznym będzie opracować: a) ustawę ogólnobudowlaną na Królestwo, b) określić charakter ustaw budowlanych dla gmin miejscowych i c) jako wzór opracować ustawę dla Warszawy, mając zawsze na względzie, że celem dobrej ustawy budowlanej jest urzeczywistnienie wolności budowania w tych granicach, w jakich ekonomiczne, higieniczne i socyalne interesy publiczne tego wymagają.

*W. Michalski, arch.*



2266