

Co do dzielnicy stosują się tu uwagi poczynione przy terenie poprzednio omówionym.

Plac leży na Żoliborzu przy Pl. Cecory w czworoboku ulic Krasieńskiego, Trentowskiego, Sarbiewskiego i Stołecznej.

Z otaczających ulic dwie, a mianowicie Krasieńskiego i Stołeczna są przewidziane jako pryncypalne arterje komunikacyjne po 45 m szerokości; ulice Sarbiewskiego i Trentowskiego są ulicami mieszkaniowymi o szerokości 13 m. W opisie terenów przy pl. Mickiewicza wspomniano wyżej, iż ze względu na znaczne poprzeczne wymiary ulic gmina nie jest w stanie wykończyć całkowicie inwestycji terenowych na ulicach i placach. W jeszcze szerszej mierze dotyczy ta uwaga i tego terenu. Jedynie ulice Krasieńskiego i Trentowskiego są częściowo urządzone.

Parcela sąsiaduje od strony półn.-wsch. z zabudowaniami Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, oddzielona od niej ulicą Trentowskiego. Pozostałe sąsiadujące tereny są jeszcze niezabudowane. Tereny od Placu Cecory stanowią własność wojskową i prawdopodobnie jeszcze czas dłuższy pozostaną niezabudowane.

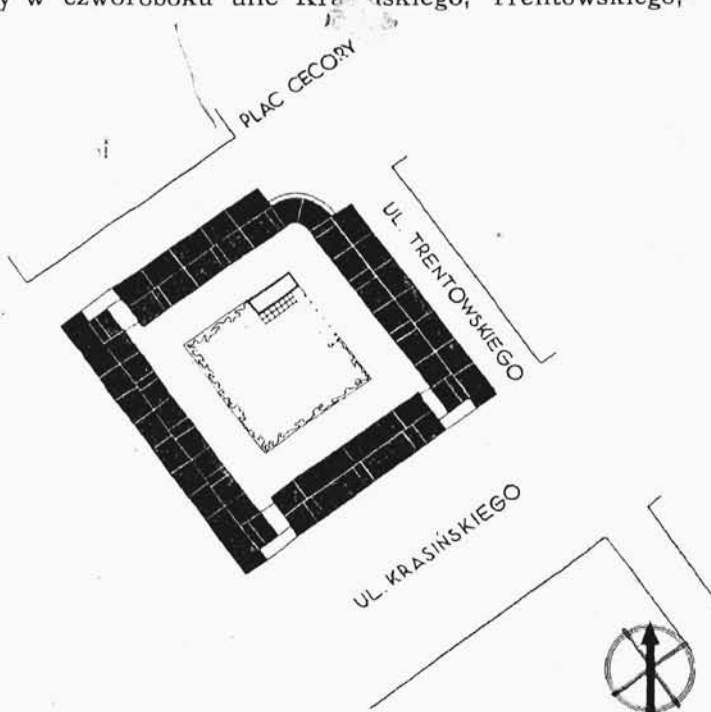
Parcela stanowi prawie regularny kwadrat ze ściętym jednym narożem. Przekątne tego kwadratu mają kierunek północno - południowy i wschodnio - zachodni. Skutkiem tego poszczególne boki placu posiadają dość dobre, jakkolwiek nierównowartościowe, oświetlenie. Teren płaski, grunt piaszczysty suchy.

Plac posiada pełne uposażenie instalacyjne, a więc: wodociąg, kanalizację, gaz i elektryczność. Warunki komunikacyjne są analogiczne do wyżej omówionych przy placu leżącym przy ul. Mickiewicza. Odległość od przystanku tramwajowego około 5 minut. Wspomniano, iż urządzenie ulic pozostawia dużo do życzenia. Brukowanie jezdni i chodnik na ul. Krasieńskiego na odcinku od Placu Wilsona do ul. Stołecznej zostały przeprowadzone dopiero w roku 1933. Szerokość tak jezdni, jak chodnika narazie mniejsza, niż przewiduje plan regulacyjny.

Jak już wskazano, plac ma kształt zbliżony do kwadratu o długości boków wynoszącej średnio około 78 m. Liczba charakteryzująca stosunek boku najkrótszego do najdłuższego jest 1. Powierzchnia placu wynosi 5865 m². Długość ulic przylegających wynosi 305,77 m, powierzchnia zaś połowy ich szerokości i odpowiedniej części placu wynosi 4869 m², zatem na każdy m² pow. parceli przypada 0,052 mb. i 0,83 m² części ulic i placu.

Ze względu na kształt parceli i położenie jej, zarówno w stosunku do sieci ulic, jak i stron świata, wybrano zabudowanie obrzeżne zwarte, z pozostawieniem w trzech narożnikach otwartych bram, zapewniających przewiew zamkniętej przestrzeni wewnętrznej. Utworzone na skutek tego rodzaju zabudowania podwórza, posiadające powierzchnię 3030 m², zostało wyzyskane na zieleniec i miejsce zabaw dla dzieci, z pozostawieniem jedynie niezbędnych przestrzeni na dojazdy, dojścia i podwórka gospodarcze. Stopień wyzyskania terenu, t. j. wielkość placu zajętego pod zabudowę, stanowi 48,33%. Szerokość dziedzińca wynosi 54,14 m przy średniej wysokości budynków o czterech kondygnacjach mieszkalnych równej 15 m. Stosunek zatem wysokości domów do szerokości wolnej przestrzeni między nimi wyraża się ułamkiem $\frac{1}{3,61}$. Daje to miarę możliwości nasłoneczniania podwórza.

Teoretycznie liczba mieszkańców wynosi 761 osób, na jednego więc mieszkańca wypada 3,98 m² pow. niezabudowanej. Gęstość natomiast zaludnienia wypadająca na 1 ha daje liczbę 709 osób.



Rys. 2

Przeprowadzenie podziału hipotecznego parceli możliwe jest zarówno praktycznie, jak i teoretycznie.

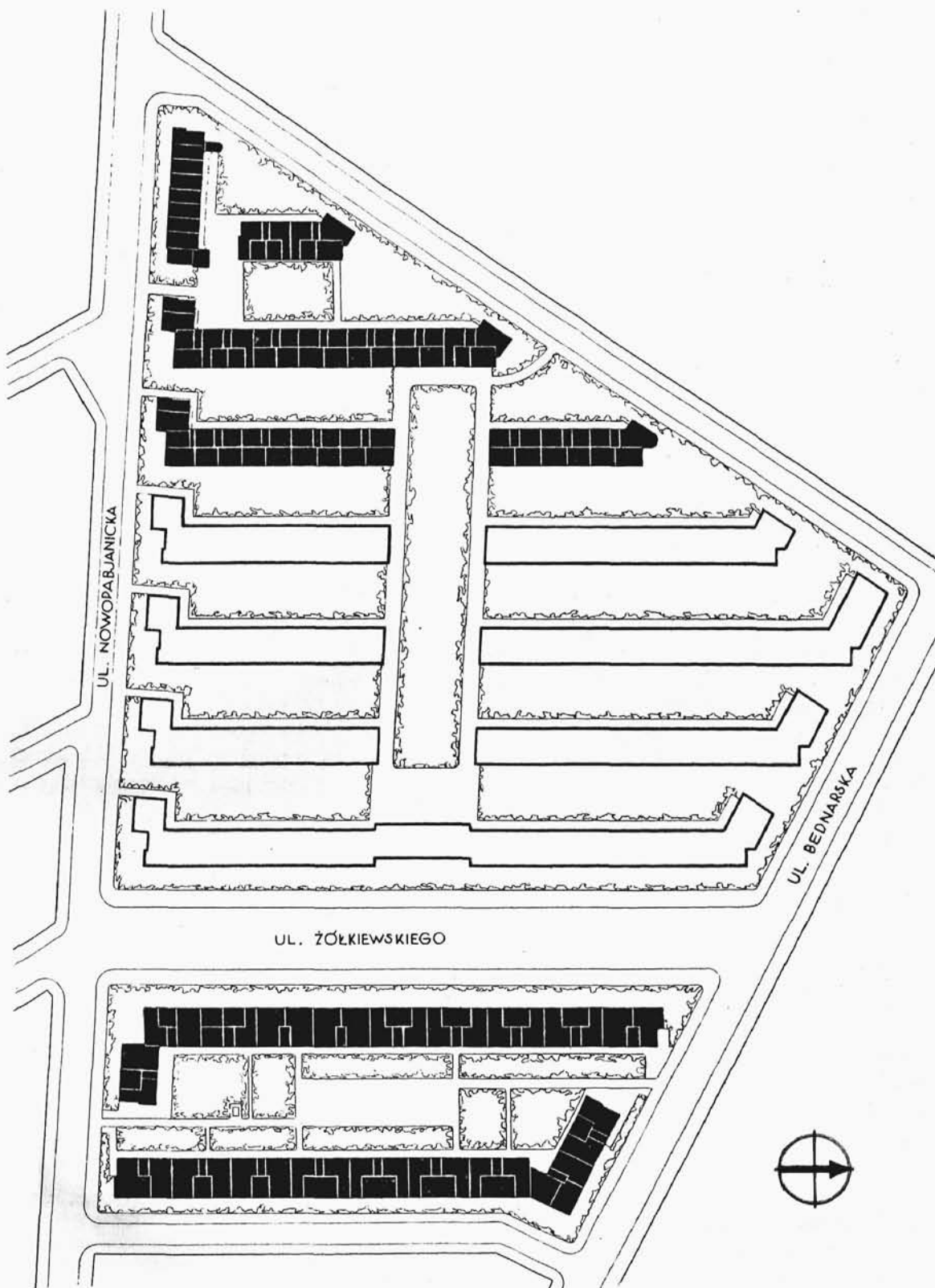
Teren położony na krańcu miasta w dzielnicy częściowo zabudowanej. Charakter dzielnicy wybitnie robotniczy. Parcela przylega od północy do ul. Bednarskiej, od południa do Nowopabjanickiej. Stanowi ona część większego kompleksu, z którego została wydzielona przez utworzenie dwóch nowych ulic od wschodu i półn. - zachodu. Prócz tego przez posesję przeprowadzona została nowa ulica (Żółkiewskiego) szerokości 30 m, która biegnie z północy na południe i dzieli nieruchomość na dwie partje. Jedna z nich, wschodnia, przedstawia figurę zbliżoną do prostokąta wydłużonego w kierunku północ - południe. Druga, znacznie większa, ma kształt nieregularnego czworoboku. Rozpatrując parcelę jako całość, możemy scharakteryzować jej wymiary stosunkiem najkrótszego do najdłuższego boku, wyrażającym się cyfrą $\frac{151.31}{361.43}$ czyli $\frac{1}{2.39}$. Każda z parcel powstałych w ten sposób jest ze wszystkich stron otoczona ulicami. Pierwsza parcela zamknięta jest od północy ul. Bednarską, od zachodu Żółkiewskiego, od południa Nowopabjanicką i od wschodu nowoprojektowaną. Ulica Bednarska i Nowopabjanicka będą posiadać po wyregulowaniu ich szerokość 20 m, Żółkiewskiego, jako część przyszłej arterji komunikacyjnej, 30 m, wreszcie nowoprojektowana od wschodniej granicy, jako wybitnie mieszkalna, 12 m. Drugi blok ograniczają ulice: od północy Bednarska, od zachodu nowoprojektowana, od południa Nowopabjanicka i wreszcie od zachodu Żółkiewskiego. Trzy z nich zostały już omówione, zaś nowoprojektowana od zachodu, mająca charakter analogiczny od ulicy od wschodu pierwszego bloku, posiada szerokość 12 m.

Place nabyte w Łodzi stanowią największy kompleks zwarty terenu, jakim rozporządzało Stowarzyszenie w ciągu całej swej działalności. Początkowo przewidziana była zabudowa całości posesji w trzech lub czterech serjach. W związku jednak z przedwczesną likwidacją akcji wyzyskano jedynie część placu wynoszącą brutto 29484 m², netto zaś 24352 m². Pozostała część placu (netto 28639 m²) jest narazie urządzona jako ogród i stanowi rezerwę gruntową dla ewentualnej przyszłej akcji budowlanej Zakładów U. S. Nachylenie profilu podłużnego otaczających parcelę ulic nie przekracza 1%, wahając się w granicach od 0,24 do 0,92%, tak więc teren ten możemy uważać za prawie płaski.

Tak więc na część zachodnią, już zabudowaną, placu wypada 2725,46 m² ulic o łącznej długości 356,47 m.

Porównanie powyższych cyfr z powierzchniami placów netto daje następujące zestawienie:

30



Rys. 3.

Z wielkości powyższych uwzględnione zostały w tablicy Nr. 5 jedynie wyniki osiągnięte dla całkowitego placu. Temniemniej uznano na tem miejscu za wskazane przedstawić i cyfry ilustrujące obciążenie parceli budowlanej kosztami urządzenia ulic przy rozbiciu terenu na oddzielne kwartały (część terenu zamknięta w wieloboku ulic), by unaocznić jak obciążenie to przy dwóch sąsiadujących ze sobą parcelach, posiadających pod względem technicznym niemal identyczne walory, może różnić się niemal o 100%.

Posiadanie tak znacznego, jak na nasze stosunki, terenu pozwoliło na przeprowadzenie konsekwentne zasady zabudowania rzędowego przy sytuowaniu głównych bloków w kierunku z północy na południe.

Odległość między szeregami domów wynosi przy budynkach znacznie wydłużonych (ok. 150 m) w części wschodniej placu ok. 36 m, przy budynkach krótszych (strona zachodnia) ok. 20 m. Jeżeli wziąć pod uwagę, że przeciętna wysokość budynków (4 kondygnacje mieszkalne) wynosi około 16 m, to stosunek wysokości budynków do ich rozstawienia, dający miarę stopnia zacienienia placu, wyrazi się cyframi:

$$\frac{1}{2.25} \text{ (partja wschodnia)} \quad \text{ i } \quad \frac{1}{1.25} \text{ (partja zachodnia)}.$$

Przy pewnych partjach budynków od ul. Nowopabjanickiej, sytuowanych poprzecznie do zasadniczych bloków, a więc o kierunku ze wschodu na zachód, zastosowano system galerjowy, zapewniający racjonalne wykorzystanie oświetlenia.

W tych warunkach procent zabudowania w części zachodniej placu wynosi 32,36%, zaś w części wschodniej 34,12%. Należy przypuszczać zatem, że po zabudowaniu całości placu, wobec możliwości silniejszego wyzyskania pozostałej wolnej części terenu przy zachowaniu zresztą tego samego systemu zabudowy, procent zabudowy wynosić będzie około 34%.

Powierzchnia niezabudowana w granicach parceli, przeznaczona na niezbędne dojazdy, przejścia, podwórka gospodarcze oraz zieleńce i miejsca zabaw dla dzieci wynosi w partji zachodniej 7985,93 m², w partji wschodniej 8264,79 m². Przy teoretycznej liczbie mieszkańców wyrażającej się odpowiednio cyframi 1048 i 1063 osób otrzymujemy na 1 osobę w pierwszym wypadku 7,62 m², w drugim 7,78² pow. niezabudowanej.

W związku z poprzednimi wywodami co do wyzyskania terenu można z dużem prawdopodobieństwem ustalić ilość metrów kwadratowych powierzchni wolnej po ostatecznem zabudowaniu pozostałej części parceli, przypadającą na 1 mieszkańca w wysokości nieco niższej, około 7,5 m². W rzeczywistości do czasu wyzyskania całości terenu cyfra ta będzie prawie dwukrotnie wyższa wobec założenia na wolnym placu ogrodu z boiskami sportowemi. Części placu zabudowane wraz z połową przylegających ulic posiadają powierzchnie wynoszące w partji zachodniej 14532,60 m², w partji wschodniej 18381,54 m², a zatem gęstość zaludnienia wynosiłaby w jednym wypadku 721, w drugim 578 mieszkańców na 1 ha. Ponieważ całość placu wraz z połową przyległych ulic wynosi 67561,16 m², zatem na teren niezabudowany, stanowiący rezerwę, przypada 34647,02 m². Stosunek zatem tak liczonych powierzchni partji już wykorzystanych i niewykorzystanej pod budowę wyrazi się jak 1 : 1,26 : 2,38. Wobec tego, iż rozplanowanie całości posesji przewidujemy możliwość zabudowy i wyzyskania pozostałego terenu analogicznie do części zachodniej, przeto można ustalić gęstość zaludnienia dla całego placu, przyjmując ten sam współczynnik zamieszkania 1,75 osób na 1 izbę i ten sam typ mieszkań, w sposób następujący:

$$\frac{1 \times 721 + 1.26 \times 578 + 2.38 \times 721}{1 + 1.26 + 2.38} = 682 \text{ mieszkańców na 1 ha}$$

Dla łatwiejszego zorientowania się w warunkach wykorzystania placu oraz w gęstości zaludnienia podaje się następujące zestawienie:

	% zabudowania placu	Powierzchnia niezabud. parceli	Ilość mieszkańców	Ilość m ² pow. niezab. na 1 miesz.	Powierzchnia placu + ½ ulic	Gęstość zaludnienia na 1 ha
Część zabudowana zach.	32.36	7985.93	1048	7.62	14532.60	721
wsch.	34.12	8264.79	1063	7.78	18381.54	578
Całkowity plac	34.00	—	4608	7.50	67561.16	682
Część niezabudowana . .	—	—	—	—	34647.02	721

Plac posiada pełne uposażenie instalacyjne a więc: kanalizację, wodociągi, gaz, elektryczność, z czego wodociąg, wobec braku w Łodzi sieci miejskiej, został urządzony miejscowy, z własnymi studniami i wieżą ciśnień.

Ułożenie chodników oraz urządzenie nawierzchni ulic zostało wykonane przez Magistrat, przyczem Zakład U. P. U. w Warszawie udzielił gminie pożyczki na ten cel, jak również na doprowadzenie kanału miejskiego. Komunikacja tramwajowa z śródmieściem niezbyt dogodna: odległość od przystanku tramwajowego 5—10 minut drogi.

Teren stanowił uprzednio własność prywatną i został nabyty za cenę 8 zł. za 1 m² powierzchni brutto, czyli za łączną sumę zł. 490.967.68.

Wobec tego jednak, że po uregulowaniu placu odeszło na ulice 8379.75 m², faktyczna cena 1 m² netto wzrosła do 9.27 zł. a zatem blisko o 16%. Koszta związane z nabyciem placu wyniosły 27688.02 zł., tak że całkowity koszt placu zamknął się w kwocie 518.655.70 zł.

Suma ta nie obejmuje kosztów urządzenia ulic, które, jakkolwiek kredytowane przez ZUPU, zostały jednak wykonane przez miasta, a zatem nie mogą obciążać kosztów placu. Jedynie przy porównywaniu z cenami terenów w innych miastach należy uwzględnić brak wodociągów w Łodzi. Słusznie zatem możnaby do kosztu placu doliczyć wydatek poniesiony na instalację miejscowego wodociągu. Okazało się to jednak zbyt trudnem: należałoby z kosztów instalacji wodociągowej wyeliminować koszty studzien, wieży ciśnień i łączącej je trasy. Wieża ciśnień nie stanowi jednak oddzielnego obiektu, lecz jest nadbudowana nad zakończeniem jednego z budynków mieszkalnych. Tę nadwyżkę kosztów trzeba by obniżyć o kwotę przypadającą za przyłączenie instalacji wewnętrznej do sieci ulicznej, co wymagałoby zarówno wprowadzenia pewnych zmian w projekcie instalacji, jak i przyjęcia przez porównanie z innymi miastami wysokości opłat. W rezultacie żmudne obliczenie musiałoby dać jedynie bardzo przybliżone wyniki.

Ogólny koszt budowy wyniósł złotych 6.830.765.

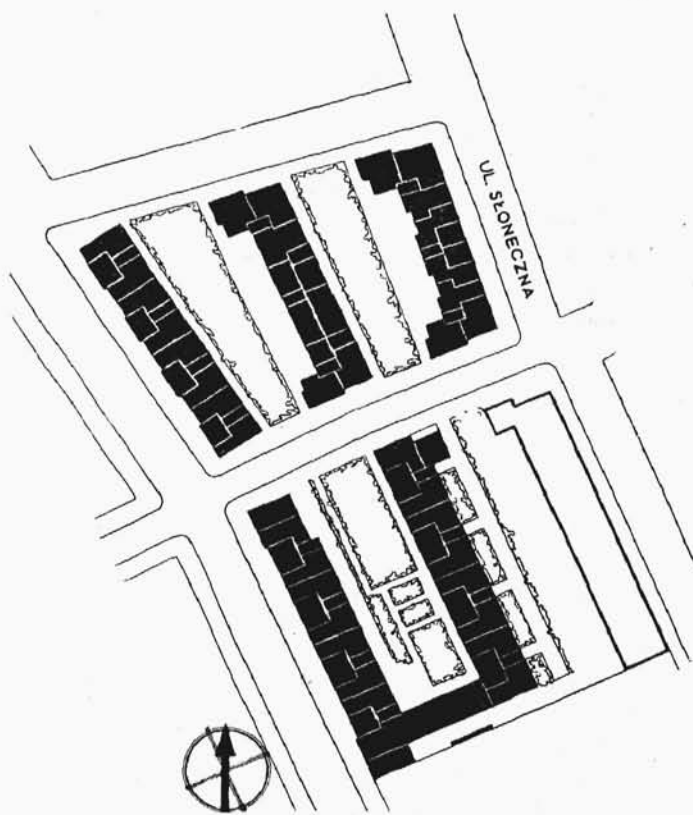
Ponieważ powierzchnia zabudowanej części placu wynosiła netto 24352 m², całość zaś placu netto 52991 m², przeto do tychczas wyzyskany teren stanowi 46% całości placu.

Koszt zatem zabudowanej części parceli określa się sumą 238.528 zł., co w odniesieniu do kosztów budowy bez placu stanowi 3,49% zaś do kosztów budowy wraz z placem 3,37%.

K r a k ó w 1 (I serja).

Lwowski Z. U. P. U. prowadził na terenie Krakowa akcję budowy mieszkań dla pracowników umysłowych już na kilka lat przed powstaniem Stowarzyszenia. Plac przy ulicy Słonecznej został przez Zakład wybrany jako teren dalszej akcji i Stowarzyszenie, zaczynając swą pracę, przejęło nabyty już teren. (Rys. 4 podaje tereny dla I i III serji).

Dzielnica, w której mieści się on, stanowi rozbudowę w kierunku północnym dawnego przedmieścia Zwierzynieckiego, położonego na zachodnich krańcach miasta. Charakter nowopowstającej dzielnicy jest wybitnie mieszkalny. Plac stanowi część dawnych Błoni. Okolica ta do czasu uregulowania rzeczki Rudawy była prawie co roku zalewana. Stan ten poprawił się



Rys. 4.

wybitnie jeszcze przed wojną na skutek przełożenia koryta Rudawy i ujęcia jej w wały ochronne. Pomimo to, ze względu na możliwość zalewów przez cofające się kanałami wody wiślane, teren musiał być podniesiony przeciętnie o 1 m. Plac stanowi oddzielny kwartał otoczony z czterech stron ulicami. Dla strefy, w której znajduje się on, przewidziane było zasadniczo zabudowanie luźne. Ponieważ jednak plac ten leżał na granicy strefy zabudowania luźnego i obrzeżnego, przeto władze budowlane miejskie udzieliły pozwolenia na wzniesienie wielopiętrowych bloków, uznając, że proponowane zabudowanie o charakterze rządowym będzie stanowić przejście z jednej strefy do drugiej.

W odległości około 80 m w kierunku północnym przebiegać ma w przyszłości szeroka arterja komunikacyjna, będąca przedłużeniem ul. Wolskiej. Poza tą arterją rozciągają się już Błonia, stanowiące tereny pod przyszły park.

Z czterech ulic otaczających posesję pierwotnie jedynie Słoneczna (od wschodu) była urządzona. Obecnie już wszystkie zostały doprowadzone do porządku, z wyjątkiem alei o kierunku północno-południowym, przebiegającej od strony zachodniej. Charakterystycznymi dla tej części dzielnicy są gęstość sieci ulicznej i wymiary ulic. Dwie równoległe niemal ulice poprzeczne do Słonecznej, mające charakter wybitnie i wyłącznie ulic mieszkaniowych, odległe są od siebie o 52 m — szerokość tych ulic wynosi 10 i 15 m, zaś ulica Słoneczna o szerokości 13 m oddalona jest od równoległej od niej projektowanej 22 m alei o niespełna 90 m. Obecna rola ul. Słonecznej, jako jedynej dojazdowej, zostanie najprawdopodobniej w przyszłości przejęta przez projektowaną aleję, mającą połączyć główną arterję komunikacyjną Zwierzyńca z przedłużeniem ul. Wolskiej.

Z natury rzeczy wobec konieczności podsypywania zarówno placu, jak i ulic ze względów, o których wyżej mowa, — teren obecnie jest płaski. Ulica Słoneczna na całej długości wzdłuż parceli posiada poziom 204 m, a dwie poprzeczne do niej, okalające plac od północy i południa, posiadają jedynie nieznaczne nachylenia profilu podłużnego, dochodzące na ul. J. Fałata do 0,9%.

Po przeprowadzeniu arterji stanowiącej przedłużenie ul. Wolskiej otrzymają budynki nadwyraz dogodne połączenia ze śródmieściem, odległość bowiem w tym kierunku od plant jest nieznaczna (około 15 minut pieszo). Na dojście do przystanku linii tramwajowej, przebiegającej przedmieściem Zwierzyńskim, potrzeba około 8 minut.

Plac stanowi nieregularny czworobok nieco wydłużony ze wschodu na zachód. Stosunek najkrótszego do najdłuższego boku wyraża się liczbą $\frac{1}{1,82}$. Powierzchnia placu wynosi 4844 m². Powierzchnia zaś połowy otaczających ulic równa się 2398 m² przy ogólnej długości 290.64 m. Zatem na 1 m² powierzchni parceli wypada 0.5 m² i 0.06 mb ulic.

Niezabudowana część placu, pozostawiona na dojazdy, przejścia, zieleńce i t. p., wynosi 2291 m², stopień zabudowania wynosi więc 47.3%. Jak już wspomniano, zastosowano zabudowę zbliżoną do rządowej blokami o kierunku południowo-zachodnim. Odstęp pomiędzy domami wynosi średnio, wobec nierównoległości budynków, około 20 m, długość zaś domów około 60 m. Przy wysokości budynków równej 14.30 m (4 kondygnacje mieszkalne) stosunek wysokości domów do odległości między nimi wynosi $\frac{1}{1,4}$.

W tych warunkach naświetlenie mieszkań okazało się dostateczne. Stopień zacienienia dziedzińców został nieco powiększony na skutek zastosowania przy dwóch budynkach na zakończeniach występów poprzecznych, co miało na celu, poza dążeniem do możliwie silnego wyzyskania dość drogiego placu, również zasłonięcie w pewnym stopniu wewnętrznych przestrzeni wolnych przed ostre, często tu występującymi wiatrami północnymi od strony niezabudowanych Błón.

Plac posiada pełne uposażenie, a więc wodociąg, kanalizację, gaz i elektryczność.

Teoretycznie wyliczona ilość mieszkańców wynosi 615 osób. Na jednego zatem mieszkańca wyrada powierzchni niezabudowanej 4.15 m². Gęstość zaś zaludnienia na 1 ha określa się liczbą 849 osób. Wielkość tę należy uznać za miarodajną jedynie dla części tej dzielnicy, położonej na południe od omawianej parceli, t. j. dla strefy o zabudowaniu zwartym obrzeżnym.

Plac został nabyty od właściciela prywatnego. Koszt placu wraz z uzbrojeniem wyniósł 236.428 zł. t. j. po 48.80 zł. za 1 m².

Wobec tego, że całkowite koszty budowy bez placu wyniosły 1.982.409 zł., z placem zaś 2.218.837 zł., cena placu wynosiła w porównaniu z pełnymi kosztami budowy 11.93% zaś w stosunku do tychże kosztów wraz z placem 10.66%. Widać z tego, iż w wypadku tym cena placu przekroczyła granicę ustaloną na 10%.

Nieruchomość może być podzielona na kilka oddzielnych partji.

L w ó w.

Akcja Stowarzyszenia we Lwowie prowadzona była na dwóch terenach. Nabycie ich nastąpiło na początku roku 1930, a więc w tej fazie działalności Stowarzyszenia, gdy zdawało się, iż będzie możliwe ścisłe rozgraniczenie domów dla pracowników umysłowych od domów dla pracowników fizycznych nie w sensie dyskryminacji klasowej, lecz jako wyraz znacznych różnic w zdolnościach finansowych i potrzebach tych dwóch grup pracowniczych.

Z chęci zbliżenia osiedli, które miały być wzniesione, do miejsc pracy przyszłych lokatorów wynikła konieczność rozdzielenia akcji, a co zatem idzie wyboru dwóch różnych placów. W konsekwencji zabudowę obu placów musiano rozłożyć na kilka etapów, jakkolwiek jeden z zakupionych placów, wzięty oddzielnie, był niezbyt duży.

Teren 1. (I i II serja). Dla domów robotniczych wybrano plac przy ul. Za Rogatką w odległości około 200 m od ulicy Gródeckiej.

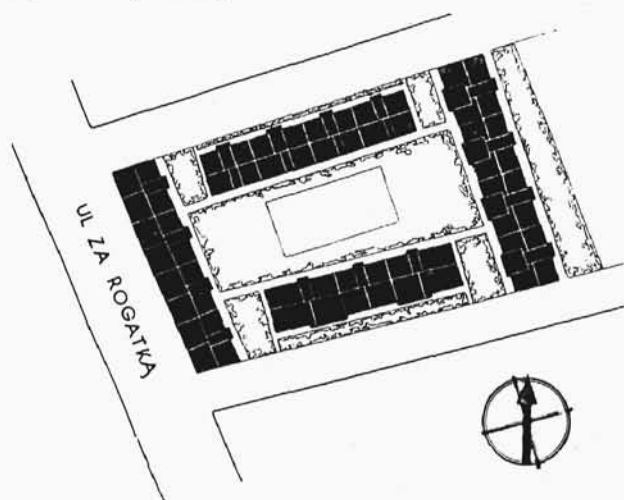
Jakkolwiek w planie regulacyjnym przewidziano dla tych terenów zabudowanie luźne (willowe), pomimo to władze miejskie wyraziły swą zgodę na inny sposób wykorzystania terenu. Obecnie dzielnica w sąsiedztwie nabytego placu ma raczej charakter dzielnicy robotniczej.

Od strony zachodniej mieszczą się zakłady przemysłowe. Plac stanowi dość regularny prostokąt wydłużony ze wschodu na zachód, z trzech stron otoczony ulicami, zaś z czwartej, od wschodu, przylegający do sąsiedniej parceli. Najkrótszy bok prostokąta wynosi 55.61 m, zaś najdłuższy 105.91 m. Liczba zatem charakteryzująca stosunek tych wymiarów wyraża się ułamkiem $\frac{1}{1.9}$. Teren lekko opadający w kierunku północno-wschodnim, przyczem największy spadek 2.35% wykazuje ul. Za Rogatką, najmniejszy zaś, bo wynoszący zaledwie 0,7%, ulica ograniczająca plac od strony południowej.

Komunikacyjną arterją będzie w przyszłości niezawodnie ul. Za Rogatką o szerokości 29 m, biegnąca z południa na północ i łącząca się z ulicą Gródecką. Dwie inne ulice równoległe o charakterze mieszkaniowym i szerokości 10 i 12 m są odległe od siebie o około 60 m (Porównać z analogiczną sytuacją w Krakowie plac przy ul. Słonecznej). Połączenie z miastem korzystne: linja tramwajowa łącząca tę dzielnicę z centrum miasta odległa jest o około 5 minut drogi, czas zaś przejazdu tramwajem do środka miasta wynosi około 20 minut. Z ulic urządzona została jedynie ulica projektowana od północy, która też stanowi obecnie główną drogę, łączącą wzniesione domy z miastem. Ul. Za Rogatką natomiast jest prawie nieurządzona, a 10-metrowej szerokości uliczka od południa faktycznie dotychczas nie istnieje.

Parcela zawiera 6195 m². Powierzchnia połowy otaczających ulic wynosi 1824 m² przy łącznej długości 266.06 m. Na 1 m² powierzchni placu przypada zatem 0.29 m² i 0.043 mb ulic.

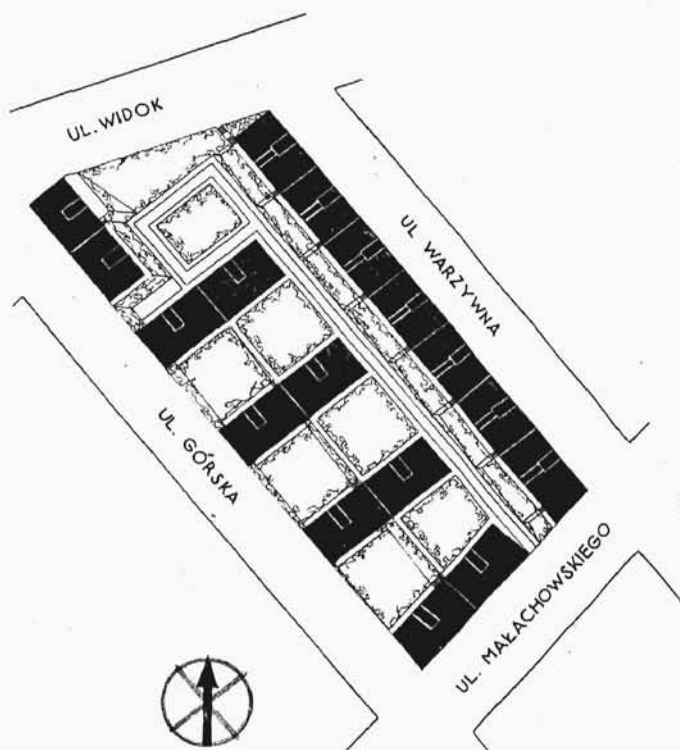
Kształt i wymiary parceli przy dość wysokiej jej cenie zmusiły w tym wypadku do zastosowania systemu zabudowania obrzeżnego z wprowadzeniem od granicy sąsiada domu sytuowanego w kierunku północno-południowym i odsuniętego od granicy średnio o 10 m. Dla zapewnienia jednak należytego przewietrzania zamkniętego w ten sposób dziedzińca o stosunkowo niezbyt wielkich wymiarach pozostawiono w narożnikach przerwy o szerokości około



Rys. 5.

10 m. Jednocześnie umożliwia to podział parceli na oddzielne posesje hipoteczne. Tego rodzaju zabudowa stworzyła z natury rzeczy nierównowartościowe warunki naświetlenia dla poszczególnych budynków. Udało się jednak uzyskać pewną, jakkolwiek niezbyt znaczną, przewagę budynków o racjonalnym sytuowaniu z północy na południe. Cofnięcie budynków równoległych do ulic południowej i północnej zostało dokonane ze względu na możliwość wzniesienia budynków o tej samej wysokości, co przy szerokiej na 20 m ulicy Za Rogatką. Stopień zacienienia dziedzińców jest tutaj bardzo różnorodny. Ogólnie można go jednak scharakteryzować stosunkiem średniej szerokości dziedzińca zamkniętego, mierzonej między domami o kierunku wschodnio-zachodnim do wysokości tych budynków. Średnia szerokość dziedzińca wynosi 28 m, zaś wysokość budynków 15,35 m. Stosunek zatem wysokości zabudowania do szerokości wolnej przestrzeni wyraża się liczbą $\frac{1}{1,82}$.

Powierzchnia zabudowana parceli zawiera 2569 m², co stanowi 41,5% całości. Na wewnętrzne dojazdy, dojścia, zieleńce i t. d., czyli na powierzchnię niezabudowaną w granicach posesji przypada 3626 m². Jeżeli więc przyjąć teoretyczną ilość mieszkańców 658 ¹⁾ osób, otrzymamy na 1 mieszkańca 5,5 m² powierzchni niezabudowanej. Wobec tego, iż plac wraz z połową przyległych ulic posiada 8019 m², gęstość zaludnienia na 1 ha wyniesie 820 osób.



Rys. 6.

Parcela posiada pełne uposażenie instalacyjne: wodociąg, kanalizację, gaz i elektryczność, jednak uzbrojenie ulic musiało być wykonane przez Zakład własnym kosztem, co wpłynęło na znaczne podrożenie ceny placu. Koszt samego placu nabytego od osoby prywatnej wyniósł 133.333,19 zł. uzbrojenie natomiast 106.355,95 zł. Tak więc pierwotnie cena 1 m² terenu wynosząca 21,52 zł. wzrosła w następstwie do kwoty 38,69 zł., czyli o 17,17 zł., t. j. o blisko 80%. Mamy tu zatem do czynienia z przykładem budowy na terenach zupełnie niedojrzałych.

Całkowity koszt budowy wyniósł złotych 2.252.158, zatem cena placu stanowi 10,64% kosztów budowy i 9,62% całkowitych kosztów budowy wraz z kosztem placu.

Teren 2 (I i II serja). Tereny wybrane dla domów urzędniczych mieszczą się na Górze Kadeckiej w bardzo zdrowej, wysoko położonej dzielnicy, dominującej nad miastem. W miejskim planie regulacyjnym przewidziano zasadniczo dla tych terenów zabudowanie willowe. Jednak podobnie, jak

i w poprzednim wypadku (ul. Za Rogatką), Magistrat zezwolił na inny rodzaj zabudowy, zwłaszcza iż w najbliższym sąsiedztwie znajdują się już duże gmachy wzniesione przez instytucje społeczne.

Całość posesji stanowiła dość znaczny kompleks gruntu podzielonego przez regulację na trzy oddzielne odcinki o kształtach dość regularnych czworoboków, sytuowanych dłuższymi bokami w kierunku z południo - wschodu na północ - zachód. Powierzchnia placu brutto obejmuje 31059 m², a zatem jest on po Łodzi drugim co do wielkości terenem nabytym dla akcji Zakł. Ub. Społ. Do tego należało jeszcze doliczyć pas gruntu o powierzchni 724 m² potrzebny dla przeprowadzenia kanału. Tak więc ilość m² placu brutto wynosiła ogółem 31783 m². Z tego wydzielono na ulice 4463 m², a zatem powierzchnia netto wszystkich trzech odcinków placu wynosiła 26596 m². Jak w Łodzi, tak i tutaj, nie wyzyskano całkowitego terenu pod budowę. Został zabudowany jeden z trzech odcinków, mianowicie północno - wschodni.

¹⁾ W dniu 30 czerwca 1933 r. ilość mieszkańców przekroczyła teoretycznie obliczoną o 15%.

Rozpatrując szczegółowo w dalszym ciągu jedynie ten teren należy zwrócić uwagę na sieć ulic zaprojektowaną przez regulację miejską na całej posesji. Całkowita parcela o kształcie czworoboku o wymiarach około 220×125 m wykazuje różnice terenu dochodzące do 9 m. Zaprojektowana natomiast szachownica ulic nie wskazuje na to dość znaczne pofałdowanie terenu. Skutkiem też tego wszystkie ulice posiadają niezależnie od ich charakteru dość znaczne spadki, wahające się około 4% i dochodzące na ulicy Małachowskiego, biegnącej wzdłuż południowo - wschodniej granicy parceli, a będącej ulicą komunikacyjną, 4,8%. Prócz tego zróżniczkowanie dróg komunikacyjnych, za jakie należałoby uznać ulice Widok i Małachowskiego (szerokość 20 m), i uliczek o charakterze wyraźnie mieszkalnym — Warzywna, Górską, Wspólna — jest niezbyt wyraźne, przyczem te ostatnie, biegnąc równolegle i posiadając szerokość 16 m, oddalone są od siebie zaledwie o 60 m. Nic więc dziwnego, że przy tak nadmiernie bogato rozwiniętej sieci ulic ani gmina, ani właściciel terenów nie jest w stanie odpowiednio ich urządzić, jak również utrzymać w należytym stanie; z czterech ulic, otaczających część parceli już zabudowanej, jedynie ul. Małachowskiego, stanowiąca dojazd, została urządzona i to na połowie szerokości. Wszelkie inwestycje uliczne tyżące się zarówno jezdni i chodników, jak i instalacji, t. j. wodociągu, kanalizacji, gazu i elektryczności zostały wykonane całkowicie przez Zakład i temsamem musiały obciążyć koszt placu.

Powierzchnia placu zamknięta ulicami Małachowskiego, Warzywną, Widok i Górską, która została zabudowana w dwóch serjach, wynosi 8742 m². Połowa zaś otaczających ulic równa się 3533 m² przy długości ogólnej 409,66 m. Tak więc na 1 m² placu wypada 0,40 m² i 0,047 mb ulic.

Parcela, jak już wspomniano, stanowi dość regularny czworobok, przyczem dłuższe jej boki odchylają się od kierunku północ - południe prawie o 45°. Warunki te, jak również dość znaczne spadki terenu, skłoniły do zastosowania zabudowy rzędowej o dwóch różnych kierunkach z sytuowaniem dłuższych boków na północo - wschód i południo - zachód oraz południo - wschód i północo - zachód. Prócz domu wzdłuż ul. Warzywnej, a więc od strony północo-wschodniej placu, pozostałe budynki są nieznacznej długości (ok. 40 m).

Odstęp między budynkami wynosi około 20 m przy wysokości średniej domów 15,3 m (cztery kondygnacje mieszkalne). Stosunek zatem wysokości do szerokości odstępów między budynkami równa się $\frac{1}{1,34}$.

Powierzchnia niezabudowana parceli, przeznaczona na dojścia, przejazdy, zieleńce i t. p., wynosi 5143 m², procent zatem zabudowy wynosi 41,2%. Teoretyczna ilość mieszkańców wynosi 901 osób, a zatem na 1 osobę wypada przestrzeni niezabudowanej 5,7 m². Wobec tego, iż powierzchnia placu wraz z połową otaczających ulic wynosi 12275 m², przeto gęstość zaludnienia na 1 ha wynosi 740 mieszkańców. Cyfry te jednak w odniesieniu do danych terenów nie mogą być miarą warunków zdrowotnych, które faktycznie są daleko lepsze: nie biorąc nawet pod uwagę przyległych niezabudowanych jeszcze placów, znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie znaczne partje terenów, które ze względu na gwałtowne spadki nie mogą być eksploatowane pod budowę. Wysokie położenie parceli stanowi pewne utrudnienie komunikacyjne. Na dojście do linii tramwajów potrzeba około 15 minut pieszo w terenie pochyłym, zaś do autobusu 10 minut (teren prawie równy).

Jak wspomniano wyżej, całkowity plac obejmuje 31783 m². Wobec tego, iż wszelkie inwestycje musiały być przeprowadzone przez Zakład, przeto ustalenie faktycznego kosztu całkowitego terenu jest jedynie możliwe w przybliżeniu ¹⁾.

I tak na podstawie preliminarza kosztów całkowitych inwestycji według cen z r. 1930 określono rzeczywisty koszt 1 m² parceli już uzbrojonej na zł. 37,00 powierzchni placu brutto. Po odjęciu zaś terenów wydzielonych pod ulice cena jednostkowa wzrasta do 44,25 zł., czyli o prawie 20%.

¹⁾ Należy zwrócić uwagę na lokalne zwyczaje panujące we Lwowie. Transakcje placami przeprowadzano w dolarach, a powierzchnie ustalano w sążniach. Przy przeliczaniu na złote ustalono relację ówczesną dolara do złotego w stosunku 1 dolar = 9 zł.

Chcąc określić ściśle stosunek kosztu placu nieuzbrojonego do kosztów inwestycji oraz stosunek kosztu placu wyposażonego już we wszelkie inwestycje do kosztów budowy, trzeba ograniczyć się jedynie do tej części posesji, która została wykorzystana. Należy przytem zaznaczyć, że otrzymane wyniki nie będą miarodajne dla pozostałych części placu. Jakkolwiek bowiem dwie pozostałe partie są kształtem swym i usytuowaniem bardzo podobne do już zabudowanej, a zatem mogą być w tym samym stopniu wyzyskane, pomimo to zarówno bezwzględna wysokość, jak i wzajemna zależność kosztów inwestycyjnych i budowlanych może odbiegać od ustalonych w latach 1930 — 1932. Również i koszt samego placu musi powiększyć się przez narastające procenty od sum wyłożonych na kupno placu.

Powierzchnia zabudowanej części placu wynosi brutto 11505 m², netto zaś 8742 m².

Koszt samego placu, obliczony proporcjonalnie do sumy wypłaconej za całkowity teren, wyniósł 180,821.95 zł., natomiast po dodaniu kwot wydatkowanych na instalacje i urządzenie ulic kwota ta wzrasta do sumy 372,070.14 zł.

Następujące zestawienie podaje porównanie ceny 1 m² obliczonego przy różnych założeniach:

	Cena 1 m ² bez inwestycji zł.	Cena 1 m ² z inwestycjami zł.
Plac brutto	15.72	32.34
Plac netto	20.68	42.56

Ponieważ pełne koszty budowlane wynosiły zł. 3,036,638, zatem koszt placu uzbrojonego stanowi 12,25% kosztów budowy, a 10,92% kosztów wraz z kosztem placu.

Jak silne istnieją tendencje do różniczkowania bloków budowlanych na możliwie małe indywidualne jednostki hipoteczne, można stwierdzić na przykładzie lwowskim.

W wypadku tym, nie tyle ze strony Zakładu będącego właścicielem, ile ze strony władz miejskich wywierany był specjalny nacisk na traktowanie poszczególnych budynków, a nawet oddzielnych partyj domów, jako odrębnych nieruchomości. Wyraziło się to wymaganiem ustawiania osobnych liczników wodomiarowych niemal dla każdej klatki schodowej. Tendencje te, lub raczej przyzwyczajenia, znajdują też swój wyraz w systemie projektowania sieci ulicznych, dążących do poszatkowania terenów budowlanych w ten sposób, by umożliwić tworzenie niewielkich hipotecznie wydzielonych nieruchomości.

G d y n i a (I serja).

Motywy, które skłoniły Stowarzyszenie do rozbicia akcji budowlanej w Gdyni na kilka terenów, były te same jak we Lwowie. Pozatem mogły być brane pod uwagę wyłącznie tereny objęte realizowanym planem inwestycyjnym miejskim. Temu warunkowi odpowiadały jedynie parcele prywatne, państwowe bowiem grunty nie były jeszcze zupełnie dojrzałe do budowy. Ceny zaś gruntów prywatnych, nabywanych nawet z pierwszej ręki, t. j. od rolników Kaszubów, wobec gwałtownego w tym czasie rozwoju miasta, były wysokie.

Przyczyny te sprawiły, iż wbrew przypuszczeniom uzyskanie odpowiednich planów dla akcji budowlanej określonej dla Gdyni o szerokich ramach (domy w Gdyni mogły pomieścić ok. 10% całej ludności miasta) było trudniejsze, niż w innych miastach.

Oba place pod budowę I serji wybrano w południowej dzielnicy miasta.

T e r e n 1. Plac nabyty dla domów robotniczych leży przy ul. Świętojańskiej, będącej jedną z głównych arterji komunikacyjnych. Od tej ulicy wznosi się ku wschodowi, przechodząc poza granicami parceli we wzgórze.

Posesja ma kształt dwóch połączonych nierównych co do wielkości czworoboków, ujętych od zachodu, północy i wschodu ulicami, zaś od południa sąsiadujących wzdłuż linii łamanej z prywatnymi parcelami. Należy wyjaśnić skąd powstała ta niezbyt wygodna figura placu.