dr. Julian Goryński

Standarty i wyposażenie techniczne budynku mieszkalnego

Wssp
RM.99
III
791/862

Celem referatu jest omówienie standartów i wyposażenia technicznego budynku mieszkalnego w polskim budownictwie mieszkaniowym, prowadzonym przez Państwo bezpośrednio, jak też w budownictwie korzystającym z pomocy lub poparcia Państwa.

Dla należytego naświetlenia tematu wydaje się jednak niezbędnym, aby na wstępie pokrótce scharakteryzować istniejący w Polsce przed wojną standart mieszkaniowy oraz przyjęte w tym Kraju zwyczajowe formy użytkowania mieszkań.

Rozpocząć należy od stwierdzenia, że w referacie tym mowa będzie jedynie o mieszkaniach położonych w osiedlach miejskich, gdyż budownictwo mieszkań wiejskich i forma ich użytkowania w sposób zasadniczy różnią się od warunków miejskich. Mianowicie o ile mieszkania w miastach i formę ich użytkowania analizować można pod kątem przeznaczenia mieszkalnego, o tyle w wiejskich formach użytkowania mieszkań nie da się nigdy odróżnić funcji mieszkalnej od funkcji warsztatu pracy rolnej i chałupniczej. Proces przenikania miejskich sposobów urządzania i użytkowania mieszkań na wieś, odbywa się bardzo powoli. Jest on dalej zaawansowany w dzielnicach zachodnich niż wschodnich, postępuje szybciej w regionach uzdrowiskowych i turystycznych, a najszybciej w regionach zindustrializowanych, gdzie osiedla wiejskie położone w sferach wpływu centrów przemysłowych obsługują częściowo potrzeby mieszkaniowe pracowników przemysłu. Ze względu jednak na późniejsze niż w reszcie Europy rozpoczęcie tego procesu oraz z uwagi na niezmiernie szybki postęp urbanizacji ośrodków miejskich, powstała rozbieżność jest tak wielka, iż problem standartu wiejskiego budynku mieszkalnego wymagałby zupełnie oddzielnego omówienia.

[stamp]

Omawiając sprawy mieszkaniowe w Polsce trzeba następnie zwrócić uwagę na ogromne rozpiętości w charakterze zabudowy mieszkalnej, zachodzące nie tylko pomiędzy poszczególnymi regionami, lecz również w budynkach współistniejących w tych samych osiedlach.

Jeżeli chodzi o zjawisko pierwsze, to zostało ono wywołane różnicami klimatycznymi oraz względami natury historycznej. Mianowicie trwające przeszło 100 lat rozdzielenie Polski na 3 zabory spowodowało, że w dzielnicach przyłączonych do ościennych państw zaborczych zostały ~~do pewnego stopnia~~ narzucone obce formy struktury osiedli i budownictwa. Tak np. w dzielnicy zachodniej pozostającej do roku 1918 pod zaborem pruskim, stopień urbanizacji jest znacznie wyższy niż w dzielnicy wschodniej, której strukturę przestrzenną kształtował zaborca carski, przyzwyczajony do rozrzutnego gospodarowania terenem. Dołączenie dalszych regionów zachodnich po wojnie obecnej jeszcze bardziej ~~pogłębiło te dysproporcje~~ rozpiętości warunków.

Z drugiej strony budownictwo prowadzone z wielką intensywnością w okresie międzywojennym 1918 - 1939, ~~które~~ a stanowiące w sumie ~~stanowi~~ ok. 30% stanu posiadania budynków w miastach, stopniowo wyzwalało się spod obcych wpływów i ukształtowało nowy zupełnie typ zabudowy i budownictwa, rozrzucony na tle dawnego typu na obszarze całego Kraju.

Charakterystyka sytuacji mieszkaniowej

Pomimo to podejmiemy tutaj próbę krótkiego opisowego scharakteryzowania specyficznie polskich form budownictwa mieszkaniowego i użytkowania mieszkań, przy czym opis ten należy traktować jako typowy dla przeciętnego budownictwa mieszkaniowego w miastach średniej wielkości /20 - 100 tys.mieszkańców/ Polski Centralnej. Analizowanie różnic regionalnych prowadziłoby zbyt daleko i rozszerzyłoby zbytecznie część opisową referatu.

Podstawowym elementem zabudowy miasta są domy wielomieszkaniowe, zawierające od 4 - 20 mieszkań. Domy jedno- i dwurodzinne obejmują z reguły nie więcej niż ok.20% ilości mieszkań i przeważnie są położone w dzielnicach peryferycznych. Wysokość zabudowy domów wielomieszkaniowych waha się przeważnie od 2 - 4 kondygnacji. Zabudowa sięga często wgłąb parceli - w najprostszym wypadku buduje się równolegle do domu frontowego /przy ulicy/ tylną oficynę, nieraz zabudowa obiega całą parcelę. Przerwy w froncie zabudowy ulicznej należą do rzadkości - przejazd wozami na tył domów /wzgl. na podwórze/ zapewniają szerokie bramy przejazdowe, stanowiące nieraz jedyne dojście również do klatki schodowej.

Mieszkania są dostępne z podestów piętrowych klatki schodowej w ilości 2 - 4 na każdym piętrze, - rzadziej w ilości większej od korytarzy wewnętrznych. Nie spotyka się mieszkań położonych na dwóch lub więcej poziomach. Średnia wysokość pomieszczeń wynosi 3 m do 3.3, a nawet do 3.5 m, wysokości mniejsze aż do granicy dopuszczalnej wg. prawa budowlanego 2.75 m stosowano w budownictwie prowadzonym w okresie międzywojennym.

Domy są z zasady podpiwniczone, przy czym do każdego mieszkania przynależy odgrodzone pomieszczenie piwniczne o powierzchni od 3 - 7 m^2, służące do przechowywania zapasu węgla, kartofli, jarzyn i td. W wypadku przewidzenia wspólnych pralni umieszcza się je również z zasady w piwnicy. Suszenie bielizny odbywa się na strychu - w lecie często na sznurach rozpiętych na podwórzach.

Jeżeli chodzi o wielkość samych mieszkań, to panuje tutaj ogromna różnorodność. Przeważają mieszkania o małej ilości izb / 1 i 2 izby/.

Zaznaczyć należy, że w nomenklaturze polskiej statystyki mieszkaniowej kuchnię liczy się również jako izbę, tak że np.mieszkanie jednoizbowe oznacza mieszkanie jednopokojowe, zaopatrzone w piec kuchenny.

Wielkość izb waha się od 16 - 25 m^2 jako wielkość średnią przyjmujemy ok.20 m^2.

Układ pokojów w domach starszych jest często taki, że nie wszystkie pokoje mają bezpośrednie wejście od przedpokoju. Przeważa zasada umieszczania pokojów mieszkalnych od frontu ulicy bez względu na wystawę

Przy ulicach ruchliwszych przyziemie przeznacza się przeważnie na lokale sklepowe.

Pod względem wyposażenia instalacyjnego budynków panuje wielka ~~różnorodność~~ międzydzielność. O ile wyposażenie w wodociąg obejmuje większość dom-ów miejskich, o tyle kanalizacja w miastach prowincjonalnych oraz w dzielnicach podmiejskich nie zawsze jest przeprowadzana.

Elektryczność jest zainstalowana w większości domów, gaz tylko w osiedlach wyposażonych w gazownie /p.tabela/. Przeważa typ węglowego pieca kuchennego, ogrzewającego jednocześnie kuchnię. W pokojach piece kaflowe, również opalane węglem. Centralne ogrzewanie stosowano w domach budowanych przed 1918 r. tylko w budownictwie typu luksusowego - szerokie zastosowanie znalazło ono w okresie 1918 - 1939 r.

Okna stosuje się podwójne - przeważnie z oddzielnie otwieranym wietrznikiem. Grubość murów wynosi 69 wzgl. 55 cm. Mury cieńsze

muszą być pod względem technicznym dostosowywane do warunków izolacyjnych muru 55 cm.

Posadzki dębowe w pokojach mieszkalnych należą nawet w skromnych mieszkaniach do typowego wyposażenia, natomiast szafy wbudowane zaczęto stosować dopiero po roku 1918 w zakresie szerszym.

Ze uwagi ~~względu~~ na wysoki stopień zagęszczenia mieszkań, który szczególnie pod względem przeludnienia mieszkań małych leży daleko poniżej średniego poziomu europejskiego - zróżniczkowanie funkcji mieszkalnych w mieszkaniach małych jest mało rozwinięte. ~~W mieszkaniach 2- i więcejizbowych jeden z pokojów jest przeważnie użytkowany jako sypialnia i nie bywa użytkowany w dzień.~~ Spożywanie posiłków odbywa się często w kuchni, przy czym ~~xx~~zwyczaj ten jest stosowany w dzielnicach zachodnich w rodzinach robotniczych - u inteligencji zaś zaczyna przyjmować się w całym Kraju.

Pomoc domowa była szeroko rozpowszechniona nawet w warunkach skromniejszych w okresie przedwojennym. Obecnie zatrudnianie pomocy domowej ~~zaczyna~~ coraz bardziej zanikać, co wiąże się m. in. z wzrastającym stopniem zatrudnienia w przemyśle.

T.zw. "przepierki" robi się przeważnie w mieszkaniu, w kuchni lub w łazience; "wielkie pranie" w pralni domowej, a w braku takiej pralni - w kuchni.

Ogródki warzywne lub dekoracyjne posiadają domki jedno- lub ~~nie~~dwurodzinne. Domy wielorodzinne korzystają z nich przeważnie tylko na przedmieściach.

Zjawisko sublokatorstwa jest nagminne i nie ogranicza się by-

najmniej do mieszkań dużych.

Wpływ wojny na sytuację mieszkaniową

Zmiany spowodowane zniszczeniami wojennymi w stanie posiadania budynków, mieszkań i izb mieszkalnych ilustruje następująca tabela

Cyfry te wskazują, w jakim stopniu stan mieszkaniowy w Polsce który już przed wojną należał do najgorszych w Europie, uległ dalszemu pogorszeniu.

Zanotować należy tutaj jednak ~~fakt~~, że w wielu osiedlach - szczególnie w Warszawie - nastąpiło pewne przesunięcie w kierunku odciążenia mieszkań małych i silniejszego zaludnienia mieszkań wielkich. Zjawisko to jest wywołane wspólnym użytkowaniem mieszkań wielkich przez większą ilość rodzin, które utraciły swoje dawne mieszkania.

Nie zmienia to jednak faktu, że standard mieszkaniowy pod względem powierzchni użytkowej, przypadającej na jednego obywatela,

skutkiem wojny uległ dalszemu gwałtownemu obniżeniu. Wyrazem tego są ~~obecnie~~ uchwalone przez Warszawską Radę Miejską normy zaludnienia, które przewidują na 1 osobę dorosłą 5 - 10 m^2 powierzchni mieszkalnej.

Również pod względem jakościowym przedwojenny standard mieszkalny został przekroczony w dół. Uszkodzeniu wojennemu uległy nie tylko budynki, lecz również urządzenia użyteczności publicznej. Stąd możność korzystania z instalacji sanitarnych i innych w wielu wypadkach została ograniczona lub ustała wogóle. Ponadto niena-prawione uszkodzenia wojenne w zamieszkałych budynkach oraz dewastacyjna gospodarka w okresie wojennym /brak konserwacji/ przyczyniły się do przyśpieszonego niszczenia mieszkań. Wystarczy dla ilustracji podać, że w samej Warszawie dziesiątki tysięcy ludzi mieszka w warunkach, które każda władza budowlana określi jako niezdatne dla trwałego pobytu ludzi, a 5000 mieszkańców Warszawy nie chce i z braku mieszkań zastępczych nie może wynieść się z ruin, które każdej chwili grożą zawaleniem.

Oczywiście, że tak jaskrawe zjawiska występują tylko w ośrodkach wielkich zniszczeń. Jednak wspomniany już brak prowadzenia robót konserwacyjnych w latach wojennych i postępujące nadal procesy dekapitalizacyjne stale obniżają wartość techniczną i użytkową budynków mieszkalnych.

Przyczyną dalszego postępowania dekapitalizacji budynków mieszkalnych jest utrzymanie czynszów komornianych na poziomie z r. 1939 przy jednoczesnym wzroście kosztów utrzymania i administrowania domami do ok. 90-krotnej wysokości. Wyłączone spod reglamentacji komornego są tylko domy nowowznoszone lub wyremontowane gruntownie. Wskutek takiego stanu właściciele nieruchomości nie są zainteresowani w konserwacji domów i często pozostawiają je bez należytej opieki. Zdając sobie sprawę z szkodliwości takiego stanu, Rząd nie mógł jednak przerzucić ciężaru utrzymania nieruchomości na zubożałe społeczeństwo, w okresie, kiedy realny dochód narodowy nie sięgał jeszcze połowy dochodu przedwojennego. Jest to zresztą problematyka znana w większości państw europejskich z okresu po wojnie poprzedniej, kiedy usiłowano ją rozwiązać przy pomocy t.zw. ustaw o ochronie lokatorów. Obecnie nadchodzi jednak już moment, kiedy przez stopniową podwyżkę komornego zostaną stworzone podstawy finansowe do zapewnienia utrzymania i konserwacji domów mieszkalnych. Niemniej, ujemne skutki opisanego stanu rzeczy powiększyły jeszcze potrzeby kraju w zakresie budownictwa mieszkaniowego w porównaniu z sytuacją po ustaniu działań wojennych, a to pomimo prowadzonej z wielką intensywnością akcji odbudowy.

Nacisk na budownictwo mieszkaniowe zwiększają jeszcze dwa dalsze zjawiska: po pierwsze ruchy migracyjne ze wsi do miast. Nabiorą one w najbliższych latach jeszcze na sile, gdyż racjonalizacja uprawy rolnej zwolni dalsze rzesze ludności wiejskiej z konieczności przebywania w przeludnionych regionach wiejskich. Po drugie istniejące gwałtowne potrzeby dostarczania mieszkań dla pracowników szybko odbudowujących się lub nowopowstających zakładów przemysłowych.

Możliwość realizacji teoretycznie postulowanego programu budownictwa mieszkaniowego ograniczają 3 czynniki: odsetek dochodu społecznego, który może być przeznaczony na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowych, rozporządzalna ilość materiałów budowlanych, których produkcja odradza się dopiero po zniszczeniu wojennym, oraz wreszcie rozporządzalna ilość robotników i fachowców budowlanych, których liczba wskutek eksterminacyjnej polityki niemieckiego okupanta spadła do połowy stanu przedwojennego.

Jeżeli wprowadzimy do teoretycznego programu budownictwa mieszkaniowego poprawkę wynikłą z uwzględnienia powyższych trzech czynników, to otrzymamy realny program wykonawczy, pozostający daleko wtyle poza programem wynikłym z najskromniejszego chociażby uwzględnienia istniejących potrzeb.

W tych warunkach głównym zadaniem naszej polityki budowlanej musi być dążenie do osiągnięcia maksymalnego efektu użytkowego przy danej granicy nakładu finansowego, materiałowego i pracy. Efekt użytkowy mierzymy przy tym w ilości rodzin, które znalazły pomieszczenie w nowowybudowanych mieszkaniach. Stąd wynika postulat, że nasze budownictwo mieszkaniowe musi być tanie. Taniość zaś uzyskać można po pierwsze przez obniżenie kosztów wyprodukowania jednostki miarowej / m^3 / budynku oraz po drugie przez obniżenie wymagań stawianych budowanym mieszkaniom pod względem ich wielkości i wyposażenia.

Metoda pierwsza, polegająca głównie na modernizacji przestarzałych i nieracjonalnych sposobów wykonywania robót budowlanych nie jest objęta tematem niniejszego referatu i nie stanowi również zagadnienia, któreby w naszym Kraju występowało w formie specyficznej.

Natomiast omówić należy bliżej metodę drugą, którą nazwać można wyborem właściwego standartu budownictwa mieszkaniowego.

Stwierdziliśmy już, że wskutek ogromnej dysproporcji, zachodzącej pomiędzy potrzebami, a możliwościami realizacyjnymi wybór nasz paść musi na standart najskromniejszy. Z drugiej strony dolna granica tego standartu określona jest minimalnymi wymaganiami biologicznymi i funkcjonalnymi. Wybór standartu leżącego poniżej tej granicy przekreśla wogóle celowość podjęcia inwestycji. Pojęcie standartu definiujemy więc jako "określenie minimalnego i maksymalnego poziomu zaspakajania potrzeb w zakresie przestrzeni mieszkalnej i użytkowej oraz wyposażenia budynków". Przy tym poziom minimalny wyznaczają minimalne wymagania biologiczne i funkcjonalne, maksymalny zaś - aktualne możliwości realizacyjne w danych warunkach gospodarczych. Wynika stąd, że rozpiętość pomiędzy standartem wybranym a standartem minimalnym będzie wprost proporcjonalna do pomyślności każdorazowej sytuacji ekonomicznej. Rzecz jasna, że w scharakteryzowanej powyżej aktualnej sytuacji ekonomicznej i mieszkaniowej w Polsce ~~wybór paść musiał na~~ wybrano z konieczności standarty zbliżone do minimalnych. Przymus dokonania takiego wyboru postawił nas wobec szeregu problemów ~~wynikłych z koniecznością~~ zmierzających z przestawienia tradycyjnych form naszego budownictwa mieszkaniowego i ~~związanych z tym~~ wynikłych stąd przyzwyczajeń, na formy nowe. Powrócimy do tego zagadnienia przy omówieniu obowiązujących obecnie standartów.

Jako realizatorzy programu budownictwa mieszkaniowego występują Państwo, spółdzielczość i inicjatywa prywatna. Wszyscy ci trzej inwestorzy czerpią swoje środki realizacyjne z posiadanego wspólnie rezerwoaru środków obiegowych, materiałów i sił roboczych. Stąd wniosek, że nieobjęcie obowiązującymi standartami, któregokolwiek z tych inwestorów może postawić pod znakiem zapytania

realizację programów budowlanych inwestorów pozostałych. Tym się tłumaczy konieczność wprowadzenia wiążących przepisów standartowych dla budownictwa prowadzonego przez wszystkie trzy sektory gospodarcze.

Opis obowiązujących standartów rozpoczniemy od omówienia przepisów regulujących budownictwo mieszkaniowe finansowane lub współfinansowane przez Państwo.

Jak już wspomniano, przepisy te dotyczą ~~odbudowy~~ odbudowanej przestrzeni i wyposażenia budynków.

Jeżeli chodzi o określenie dopuszczalnych granic przestrzeni użytkowej, to mieliśmy do wyboru dwie drogi: mogliśmy dopuścić budownictwo mieszkań o powierzchni użytkowej, odpowiadającej swoją wielkością wymaganiom normalnym i osiągnąć pożądany efekt pomieszczenia wielkiej ilości mieszkańców drogą odpowiednio prowadzonej polityki kwaterunkowej. W ten sposób mieszkanie, przeznaczone w okresie ustabilizowanych warunków gospodarczych dla użytku jednej jednostki gospodarczej, uległoby w okresie przejściowym dodatkowemu zagęszczeniu przez dokwaterowanie dalszych jednostek gospodarczych. Druga alternatywa polegałaby na budowie mieszkań o dopuszczalnych najmniejszych wymiarach, lecz wyposażonych we wszystkie instalacje i urządzenia, umożliwiające samodzielne gospodarowanie. Jeżeli wybralibyśmy tę drugą alternatywę, to kierowała nami myśl, iż wspólne użytkowanie mieszkań, a szczególnie urządzeń gospodarczych /t.z. sublokatorstwo lub współlokatorstwo/, powoduje bez porównania ujemniejsze następstwa niż zamieszkiwanie w warunkach niezbyt przestrzennych, lecz w gronie rodziny własnej. Nie ulega przy tym wątpliwości, że w miarę poprawiania się sytuacji ekonomicznej i związanego z tym podniesienia stan-

dartu w budownictwie powinno nastąpić przekwaterowanie rodzin o wielkiej liczebności do nowowybudowanych większych mieszkań a mieszkania, odpowiadające dzisiejszemu standartowi, powinny być przydzielane rodzinom małym.

Istotną rolę odgrywa również wybór właściwego sposobu sformułowania standartów. Panuje tutaj jeszcze wielka różnorodność w zależności od przyzwyczajeń i tradycji lokalnych. W niektórych państwach standarty określa się w m^3 zabudowanej przestrzeni, w innych znów w m^2. Są wypadki, kiedy oddzielne przepisy precyzują minimalne wymiary i ilości poszczególnych pomieszczeń mieszkalnych /Szwecja/, innym razem znów standart określa ogólną powierzchnię użytkową całego mieszkania, jak miało to miejsce w przedwojennych przepisach naszego Towarzystwa Osiedli Robotniczych. Wybierając obecnie nowy sposób sformułowania standartów, kierowaliśmy się następującymi założeniami:

1/ Potrzebna powierzchnia mieszkalna wzrasta proporcjonalnie do ilości mieszkańców. Jeżeli przyjmiemy na jednego mieszkańca powierzchnię mieszkalną A m^2, to dla 2, 3, 4 i t.d. mieszkańców powierzchnia mieszkalna wyniesie odpowiednio 2A, 3A, 4A i t.d. Natomiast powierzchnia niemieszkalna /pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze/ osiąga już przy jednym mieszkańcu pewną określoną wielkość, niewiele wzrasta dla 2 osób i następnie dla mieszkań większych wzrasta znacznie wolniej, niżby odpowiadało wzrostowi liczebności osób. Stąd wysuwa się wniosek że poza określeniem ogólnej powierzchni użytkowej każdej kategorii mieszkań standarty powinny precyzować maksymalną powierzchnię mieszkalną.

2/ Ze względu na bardzo różnorodne wymagania, stawiane budowanym mieszkaniom w zależności od regionu, w którym powstają, rodzaju użytkowników, konstrukcji i t.d., wadliwym byłoby przesądzanie w przepisach standartowych również typu mieszkania. Przez określenie kategorii mieszkań oraz wzajemnej proporcji powierzchni mieszkalnej i niemieszkalnej osiąga się już dostateczne uporządkowanie projektowania. Dalej idące przepisy oznaczałyby zbyt wielkie usztywnienie warunków projektu, który i tak musi być w każdym wypadku zatwierdzany przez władzę budowlaną. Urzędowe projekty, oparte o przepisy standartowe, mogą mieć jedynie charakter projektów zalecanych lub wytycznych, nie powinny jednak posiadać mocy obowiązującej powszechnie.

3/ Typem kuchni, do którego należy w przyszłości dążyć, jest kompletnie wyposażona kuchnia mała /laboratoryjna/, służąca jedynie celom gospodarczym. Ponieważ jednak w obecnych warunkach nie da się nie raz uniknąć budowania t.zw. kuchen mieszkalnych, standarty dopuszczają taką możliwość, lecz z zastrzeżeniem, że powierzchnia przekraczająca zapotrzebowanie przestrzenne kuchni laboratoryjnej obciąża, jak już zaznaczono, konto powierzchni mieszkalnej.

4/ Wzajemna proporcja ilości mieszkań poszczególnych kategorii powinna w przybliżeniu odpowiadać strukturze demograficznej danego osiedla. Nie należy jednak przewidywać oddzielnej kategorii mieszkania dla rodzin szczególnie wielkiej liczebności. W tych wypadkach należy stworzyć niezbędną powierzchnię przez czasowe łączenie dwóch lub więcej mieszkań. W tym celu mieszkania w blokach mieszkalnych powinny być tak rozplanowane, aby w sądzie dwie mieszkań kategorii maksymalnej były położone mieszkania

małe, co się da np. łatwo osiągnąć przy schemacie trzymieszkaniowym przy każdej klatce schodowej.

Na tych założeniach bazuje teoretyczna tabela kategorii mieszkań, w której przyjęto jako powierzchnię mieszkalną dla 1 osoby dorosłej 8 m^2. Już w pierwszej eliminacji odpadła z tej tabeli kategoria obliczona dla 1 osoby /12,5 m^2/, która posiada znaczenie jedynie dla budownictwa typu hotelowego. Jako kategorie zasadnicze do realizacji w masowym budownictwie mieszkaniowym wybrano mieszkania o średniej wielkości 22,2, 41 oraz 56 m^2, przy czym dopuszczalna tolerancja wynosi 10% w górę i dół. Środkowa kategoria, która odpowiada średniej liczebności rodziny w Polsce /3,5 osób/, powinna być realizowana w 3/5 ogólnej ilości budowanych mieszkań, reszta przypada po równych częściach na pozostałe dwie kategorie.

W przestrzennych granicach kategorii zasadniczej 41 m^2 można zaprojektować cały szereg typów mieszkań, począwszy od mieszka-

nia dwuizbowego z aneksem kuchennym, a skończywszy na mieszkaniu 3 1/2 izbowym, przy pełnym wyposażeniu w oddzielny ustęp i łazienkę. Miejsce na te ostatnie pomieszczenia musi być w każdym wypadku przewidziane, nawet jeżeli w pierwszym etapie nie będą założone instalacje wodociągowe i kanalizacyjne.

W budownictwie domków jednorodzinnych obowiązuje zasadniczo standart średni - 41 m^2, przy czym jednak może on być powiększony o pomieszczenia uzyskane w rozbudowy poddasza, jeżeli rozbudowa ta będzie przeprowadzona na własny koszt użytkownika.

Wszystkie powyższe wywody dotyczą budownictwa nowego. W naszych warunkach jednak, kiedy remonty kapitalne i mniejsze budynków uszkodzonych wskutek wojny stanowiły 100% programu budowlanego w roku 1945 i 1946, a stanowią jeszcze ok. 60% programu na rok 1948, - istniała konieczność objęcia również tej dziedziny standartami.

W wypadkach skrajnych, t.zn. remontu kapitalnego budynków zniszczonych do tego stopnia, że zachowane są jedynie ściany zewnętrzne, standarty powyższe obowiązują bez zmian. ~~Proporcjonalnie~~ dostosowanie jednak do ilości zachowanych elementów pierwotnej budowy przepisy ulegają rozluźnieniu, gdyż wychodzimy z założenia, że koszt dostosowania przestrzeni mieszkań istniejących, choć uszkodzonych, nie może przewyższać efektu użytkowego, osiągniętego z ich przebudowy. Pomimo to dążymy do rezultatów możliwie zbliżonych do standartów nowego budownictwa, a obecnie rozważamy również wydanie przepisów, dotyczących podziału lekkouszkodz-onych lub nieuszkodzonych mieszkań wielkich.

Z podanej na wstępie charakterystyki tradycyjnego polskiego budownictwa mieszkaniowego wynika, że pomimo przewagi mieszkań

o małej ilości izb, operowało ono pokojami o wielkości i wysokości wykraczającej znacznie ponad analogiczne dane w budownictwie innych państw europejskich. Mieszkania dwuizbowe o powierzchni użytkowej do 70 i więcej m^2 nie należą do rzadkości. Wprowadzając stosunkowo niewielkie powierzchnie użytkowe dla nowowznoszonych mieszkań dążyliśmy jednocześnie do takiego ich zaprojektowania, któreby gwarantowało daleko idącą separację poszczególnych funkcji mieszkalnych. Np. Wielkość kuchen lub pokojów sypialnych ograniczaliśmy do rozmiarów niezbędnych dla przygotowywania posiłków ~~ze~~ względu ustawienia łóżek i sprzętów potrzebnych wyłącznie w sypialni, - dzienne funkcje mieszkalne koncentrowaliśmy w pokoju dziennym, który jako jedyny otrzymywał odpowiednio większe rozmiary. Stąd w projektach bazowanych na standartach uzyskiwaliśmy na powierzchni odpowiadającej tradycyjnemu mieszkaniu dwuizbowemu trzy lub więcej izb, co w pierwszym okresie wywołało wielokrotnie protesty ze strony użytkowników, nieprzyzwyczajonych do tak oszczędnego dozowania wielkości i wysokości pokojów oraz ~~i~~ związanej z tym formy użytkowania. Dodatkowym argumentem w tej dyskusji było zagadnienie umeblowania tych mieszkań meblami o tradycyjnie wielkich rozmiarach, których ustawienie w małych pokojach nowych mieszkań mogło przekreślić ich efekt użytkowy. Nie rezygnując więc z postulatu, zmierzającego do przebudowy tradycyjnych form mieszkalnictwa musimy baczną uwagę zwrócić na ~~zagadnienia~~ konieczność normalizacji wymiarów mebli dla mieszkań standartowych i szerokiego stosowania mebli wbudowanych.

Oddzielny wielki temat stanowiłoby zagadnienie urządzeń społecznych w osiedlach mieszkalnych. Jest ono tym bardziej zasadnicze, że standarty mieszkaniowe są z konieczności utrzymane na poziomie skromnym i dlatego niektóre funkcje, które wskutek szczupłości

przestrzeni mieszkalnej nie mogą być spełniane przez indywidualne mieszkania, muszą znaleźć pomieszczenie zbiorowe w formie blokowych lub osiedlowych urządzeń społecznych. Nie miejsce tutaj na powierzchowne chociażby poruszenie tego tematu. Ograniczę się do stwierdzenia, że doceniamy wagę tego zagadnienia i że następnym etapem naszej pracy w zakresie standaryzacji będzie określenie standartów dla urządzeń zbiorowych na szczeblu domu, kolonii i osiedla.

Standarty wyposażeniowe dla mieszkań finansowanych przez Państwo poruszę tylko pokrótce. Zmierzają one do obniżenia kosztów budowy przez zastąpienie drogich instalacji i szczegółów wyposażeniowych tańszymi, oraz do oszczędzania materiałów deficytowych i zbędnej robocizny. Ze względu np. na brak dostatecznej produkcji kotłów centr. ogrzewania, rur, łączników i armatur, musieliśmy wprowadzić ograniczenia w instalacji centralnego ogrzewania i wyposażenia ubikacji sanitarnych. Wprowadziliśmy zakaz stosowania klepki dębowej, a w latach 1946/47 nie zezwalaliśmy na wykonywanie tynków zewnętrznych. Szczegółowe omówienie tych przepisów prowadziłoby zbyt daleko i wydaje się o tyle zbędne, że przepisy te ulegają częstym zmianom w zależności od stanu zaopatrzenia rynku budowlanego.

Dla budownictwa spółdzielczego, które przeważnie korzysta z pomocy finansowej Państwa obowiązują z zasady te same przepisy standartowe.

Odmienną nieco drogą obraliśmy dla określenia standartów obowiązujących w budownictwie sektora prywatnego. Tutaj wychodziliśmy z następujących założeń:

1/ Dla zachęcenia sektora prywatnego do inwestowania w budownictwie należało standarty określić w sposób liberalniejszy, aby dać osobom prywatnym, rozporządzającym środkami na zaspokojenie swych potrzeb mieszkaniowych bez pomocy finansowej Państwa, premię w formie nieco większego i lepiej wyposażonego mieszkania.

2/ Skuteczną drogą wiodącą do podporządkowania się sektora prywatnego obowiązującym standartom nie będzie stosowanie najbardziej rygorystycznych zakazów, lecz zachęta przez udzielanie ulg i przywilejów jedynie w wypadku zgodności wybudowanych obiektów z przepisami standartowymi.

Krocząc konsekwentnie po tej linii wydaliśmy ustawę o popieraniu budownictwa, która zapewnia osobom prywatnym podejmującym budowę nowych domów mieszkalnych pomoc Państwa przez udzielanie wieloletnich zwolnień podatkowych oraz dostarczanie gruntów przygotowanych pod zabudowę za opłatą ulgową lub nawet symboliczną. Ponadto ustawa zapewnia prawo swobodnego dysponowania wybudowanymi mieszkaniami bez ograniczeń obowiązujących w domach starych, ~~które~~ podlegają przymusowej gospodarce lokalowej. Prawo to polega na możności swobodnego wyboru lokatora, nieobjęcia mieszkania przepisami o minimalnej ilości lokatorów oraz możności pobierania komornego w wysokości zapewniającej nietylko racjonalną eksploatację i konserwację domu, lecz również amortyzację wyłożonego kapitału i godziwy zysk.

Warunkiem korzystania z wyliczonych przywilejów jest to, że powierzchnia użytkowa ani jednego mieszkania nie może przekraczać 80 m^2. W wypadku dobrowolnego stosowania standartów obowiązujących w budownictwie finansowanym przez Państwo, czasokres trwania ulg podatkowych zostaje podwojony, Można już dzisiaj stwierdzić,

że pod względem dostosowania się inicjatywy prywatnej do przepisów standartowych, ustawa odniosła pożądany skutek.

Dla budownictwa remontowego sprawa została uregulowana podobnie, z tą różnicą, że ze względu na warunki narzucone nieraz przez dawne rozplanowanie naprawianego budynku, górna granica powierzchni użytkowej, której zachowanie uprawnia do korzystania z ulg została podniesiona do 90 m^2.

Przepisów wyposażeniowych obydwie ustawy nie przewidują. Jednak specjalna ustawa o normach i standartach budowlanych upoważnia Ministra Odbudowy do wydawania zarządzeń, zawierających powszechnie obowiązujące przepisy, ~~dotyczące~~ w przedmiocie wyposażenia budynków. Przepisy te są obłożone sankcjami na równi z innymi przepisami prawa budowlanego i obowiązują nie tylko samego inwestora, lecz również projektodawcę i wykonawcę budowy.

W referacie niniejszym usiłowałem w sposób zwięzły scharakteryzować standarty i wyposażenie techniczne miejskich budynków mieszkalnych w Polsce, ~~w płaszczyznach~~ omówiłem sytuację zastaną przy ~~początku~~ rozpoczęciu powojennej akcji odbudowy oraz akty legislacyjne, odzwierciedlające aktualne tendencje naszej polityki budowlanej.

Prace nad tematem standartu nie są zakończone i wydane dotychczas akty prawne powstawały nieraz zbyt pośpiesznie, pod naporem bieżących zagadnień. Zdajemy sobie więc sprawę z ich czasowego charakteru i zdajemy sobie również sprawę z faktu, że struktura tych zarządzeń nie powinna przesądzać w sensie ujemnym możliwości podniesienia standartu naszego budownictwa w przyszłości, kiedy zaleczenie ran wojennych i wyższy stopień dochodu narodowego pozwoli nam na zaspakajanie ~~w szerszym stopniu~~ potrzeb kultural-

w zakresie szerszym niż dotychczas

nych i estetycznych człowieka pracy i jego rodziny. W obecnej chwili jednak naczelnym zadaniem naszego planowania gospodarczego jest ratowanie zagrożonej przez wojnę i jej skutki biologicznej substancji narodu i dlatego też budownictwo mieszkaniowe, podporządkując się temu zadaniu głównemu, musi uznać na okres przejściowy supremację aspektu ilościowego nad aspektem jakościowym.

Zał.: Dekret o remontach.

Ustawa o popieraniu budownictwa.

Ustawa o normach i standartach.

BIBLIOTEKA INST. GOSP. LUDOWEJ I.G.L.