

DOM OSIEDLE MIESZKANIE

ORGAN POLSKIEGO TOWARZYSTWA REFORMY MIESZKANIOWEJ

WYDAWNICTWA ROK VIII ■ CENA NUMERU zł 1.-

GRUDZIEŃ

12



1 9 3 6

PRZYGOTOWANIE TERENÓW
B U D O W L A N Y C H

DZIESIĄTKI TYSIĘCY OSÓB

na wielkim obszarze Województw
Lubelskiego i Wołyńskiego

czytują tylko

„Dziennik Lubelski i Wołyński”

przynoszący zarówno miejscowe, jak i ogólne wiadomości.
Propaganda handlowo-przemysłowa może

dotrzeć do nich tylko

po przez ogłoszenia pomieszczane w dzienniku

„Express Lubelski i Wołyński”.

XIV rok wydawnictwa.

Najwyższy na tych terenach nakład.

Egzemplarze okazowe, prospekty, szczegółowe oferty i plany kampanii
ogłoszeniowych, opinie dotychczasowych inserentów, odwiedziny akwizyto-
rów — na każde żądanie.

Adres wydawnictwa: Lublin, Kościuszki 8, tel. 23-60.

Informacje w Warszawie przez telefon 9-28-82.

Poradnik dla budujących dom dla siebie

wydanie Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej

i

Katalog typowych domów dla drobnego budownictwa mieszkaniowego

2-gie wydanie Banku Gospodarstwa Krajowego — poprawione i uzupełnione

Cena poradnika wraz z katalogiem zł. 4.50

Do nabycia: w Oddziałach Banku Gospodarstwa Krajowego
i we wszystkich księgarniach

DOM OSIEDLE MIESZKANIE

ORGAN POLSKIEGO TOWARZYSTWA REFORMY MIESZKANIOWEJ

ROK VIII

GRUDZIEŃ 1936

Nr. 12

Wartość każdego towaru zależną jest od ilości ludzkiej pracy, potrzebnej bezpośrednio czy pośrednio dla jego wytworzenia.

Ziemia nie jest tworem ludzkim, nie jest towarem i wartość jej w inny sposób się określa: zależy ona od ilości i jakości produktu, który się przy określonym wysiłku z tej ziemi uda wydobyć.

Każdy rozumie, że inną jest wartość nieużytków rolnych lub mało wydajnej piaszczystej gleby, inną położonej w tej samej miejscowości ziemi urodzajnej.

Produktem, który nam daje ziemia zamieniona na plac budowlany jest wzniesiony na niej budynek. O ilości tego produktu stanowią rozmiary dającej się wybudować powierzchni użytkowej.

O rozmiarach tych decyduje m. in. zatwierdzony plan zabudowy określający jaką część parceli wolno zabudować i ile kondygnacyj wnieść.

Póki więc dozwolony sposób zabudowania nie jest ustalony albo nie jest znany, nie można określić wartości terenu jako terenu budowlanego. Zdarzyć się bowiem może, że na tym terenie wogóle nie będzie można budować.

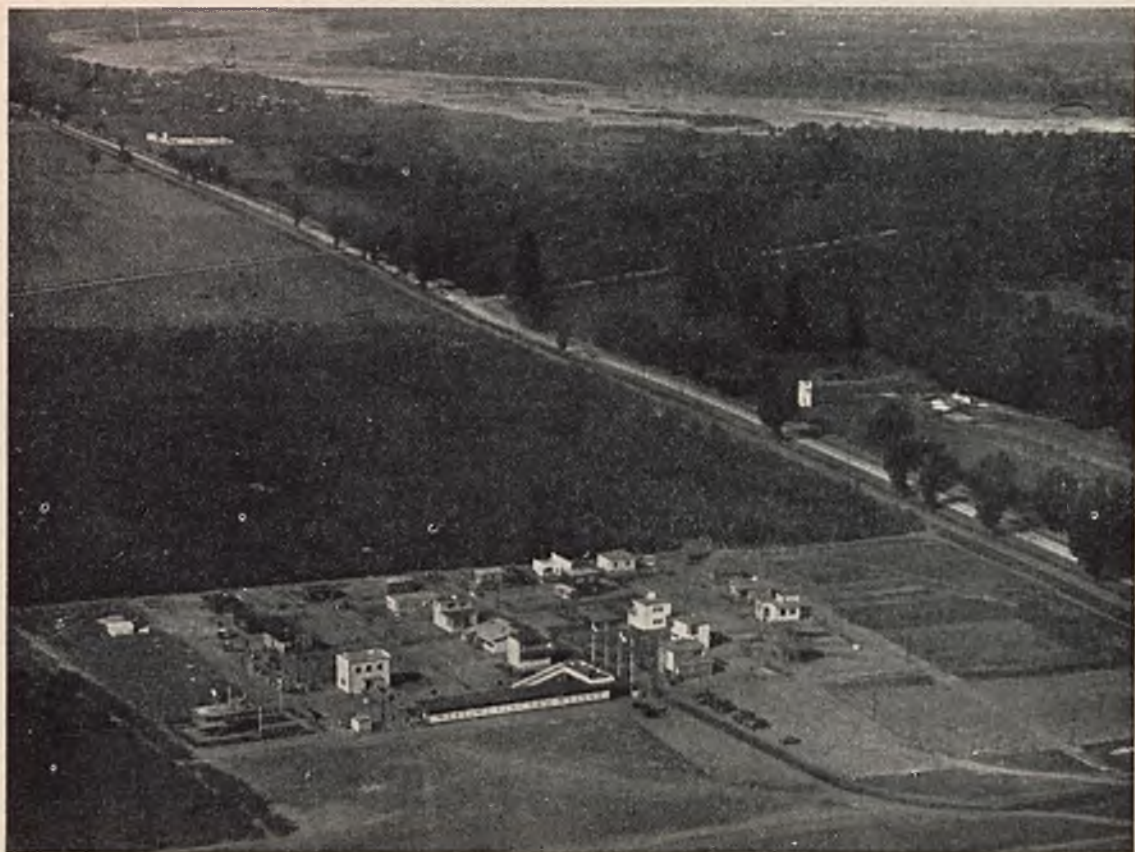
Ziemia nie jest tworem ludzkim, ale może być pracą ludzką ulepszana.

Przeprowadzenie drogi, zabrukowanie jej, wodociąg, kanalizacja, komunikacja zbliżająca wszystko to są melioracje, które podnoszą jakość produktu parceli budowlanej — wybudowanych na niej mieszkań czy miejsc pracy — a tym samym podnoszą i wartość parceli.

Podnoszą ją niezależnie od tego kto pracę wykonał, względnie opłacił: czy właściciel parceli, czy kto inny, czy gmina, czy państwo.

Nawet praca włożona w innym miejscu: budowa szkoły, zakładu przemysłowego, ogólny rozrost miasta wpływając może na wzrost wartości parceli, zawsze jednak w związku z możliwością jej wykorzystania dla celów budowlanych. A wykorzystanie to uzależnionym jest ustawowo od przygotowania po budowę, od urządzenia ulicy, za które winien zapłacić jej właściciel. Surowa, nieurządzona parcela, zapłacona pg. cen rynkowych, ustalonych na zasadzie przypuszczeń, bez uwzględnienia późniejszych kosztów jej urządzenia, może być łatwo przepłacona, powodując dla nabywcy straty, niesłusznie przypisywane zarządzeniom władz budowlanych. Straty te są rezultatem omylnych wygórowanych nadziei na możliwość zabudowania i nie liczenia się z kosztem zamiany gruntu rolnego na budowlany.





Rys. 509. Zapoczątkowanie zabudowy osiedla na Bielanych pod Warszawą w r. 1932 przez Wystawę „Tani Dom Własny”.

INŻ. ARCH. LEONARD TOMASZEWSKI

O C E N A W A R T O Ś C I G R U N T Ó W B U D O W L A N Y C H

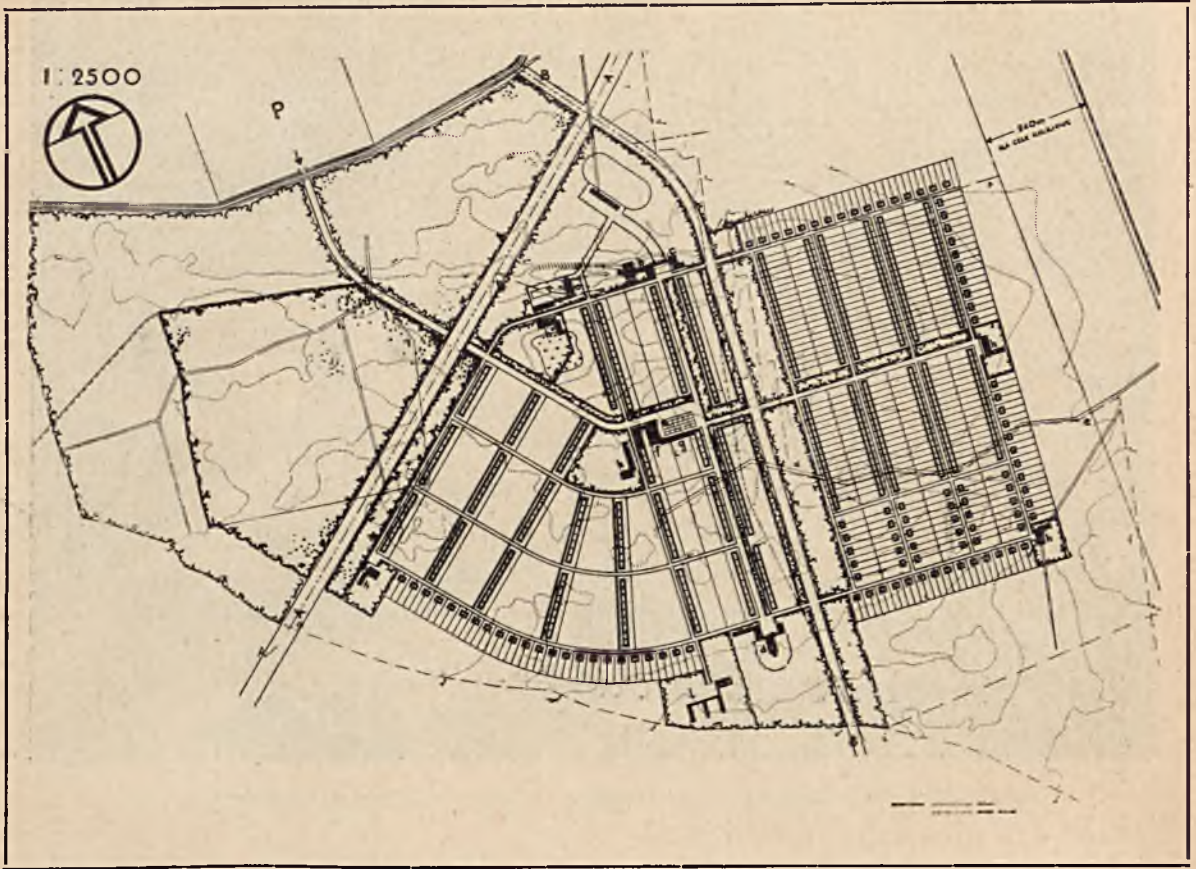
Nie każdy „grunt budowlany” w mniemaniu właściciela lub nabywcy jest naprawdę „terenem budowlanym” w ścisłym znaczeniu tego słowa oraz zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym.

W omawianej dziedzinie panuje znaczne pomieszanie pojęć.

Jakież jest kryterjum, czy istotnie dany obszar jest terenem budowlanym, oraz jak należy przeprowadzić ocenę właściwej wartości takiego terenu?

Trudno podać ścisłą definicję terenu budowlanego. Można mówić jedynie z osobna o poszczególnych kategoriach terenów budowlanych. Najprościej przedstawia się

sprawa, gdy dany obszar jest objęty prawnym planem zabudowania (niekiedy potocznie zwanym planem regulacyjnym osiedla). Wtedy ten plan decyduje czy dany obszar może być zabudowany i w jaki sposób. Taki plan ustala — czy cały teren pozostanie nadal prywatną własnością, czy też jego część (lub całość) ma być przeznaczoną pod ulicę lub plac, pod park, skwer lub inne cele użyteczności publicznej. Plan taki również może ustalić, że dany teren, pomimo iż znajduje się w granicach administracyjnych miasta lub innego osiedla — ma pozostać w dotychczasowym stanie użytkowania, np. jako teren uprawy rolnej, ogrod-



Rys. 510. Plan zabudowania osiedla „Paluch” na Okęciu pod Warszawą. Projekt wykonany przez Biuro Planu Regionalnego m. st. Warszawy. Realizację projektu rozpoczęto w lecie b. r.

niczej lub leśnej. Plan zabudowania określa też jaką część działki można zabudować i jak wysoko, wreszcie określa miejsce, gdzie ma wypaść front budynku, oraz linię, poza którą nie może sięgać zabudowanie włąb i wszerz działki.

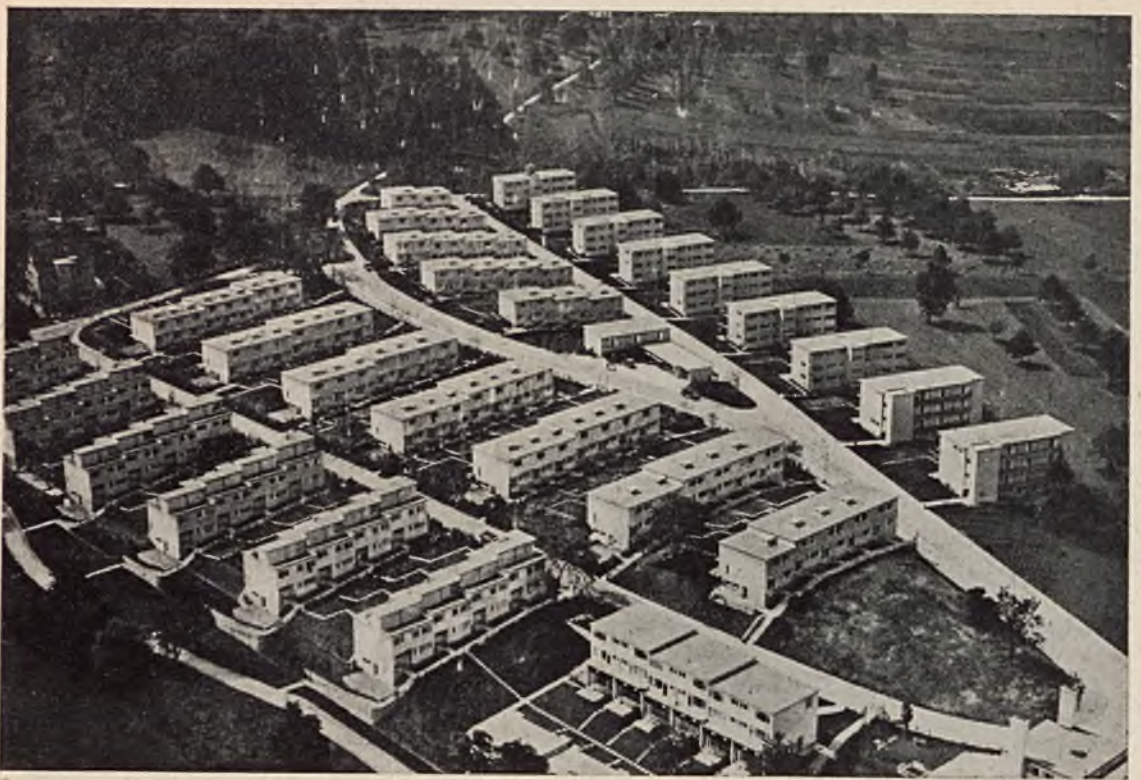
Trudniej jest natomiast określić, czy dany teren jest budowlany — gdy nie jest objęty planem zabudowania. Wtedy należy rozważyć szereg jego cech w większym lub mniejszym stopniu istotnych.

Więc przede wszystkim dla terenów położonych w mieście lub innym osiedlu — należy sprawdzić, czy zabudowanie tego terenu będzie zgodne z zamierzeniami regulacyjnymi gminy (o ile nastąpiło już ogłoszenie o jej przystąpieniu do sporządzenia planu zabudowania dla obszaru, którym jest również objęty omawiany teren). Należy wtedy sprawdzić, czy nie przewiduje się przeznaczenia całości lub części danego terenu na inny cel. Zdarza się niekiedy, iż

ściśle zamierzenia gminy nie są jeszcze skonkretyzowane i gmina ma wtedy prawo (w razie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu zabudowania) zawiesić, zgodnie z art. 39 i 58 Prawa Budowlanego, rozpatrzenie projektu parcelacji danego terenu na działki budowlane, lub pozwolenia na budowę — na okres 2-letni, a niekiedy i 3-letni.

Znowelizowane nasze prawo budowlane nie zawiera pojęcia prawnego „terenu budowlanego”, natomiast szereg artykułów tego prawa normuje warunki i tryb postępowania, którym powinna odpowiadać działka budowlana.

Więc przede wszystkim podział terenów na działki budowlane (nawet na 2 części) wymaga zatwierdzenia planu parcelacji (art. 52 i 53). Przed uzyskaniem takiego zatwierdzenia nie wolno zawrzeć umowy o odstąpieniu części nieruchomości, nie wolno



Rys. 511. Osiedle mieszkalne „Neubuehl” pod Zürichem (Szwajcaria). Plan zabudowania.

również na tej części wznosić budowli. Każda działka budowlana powinna posiadać bezpośredni dostęp do ulicy, placu lub drogi (art. 55).

Jakie są natomiast inne istotne cechy terenu budowlanego oprócz cech formalnoprawnych omówionych uprzednio.

Cech tych jest kilka:

Jedną z ważniejszych cech stanowi przydatność do zabudowania pod względem sanitarnym i technicznym, a mianowicie określenie, czy grunt jest dostatecznie suchy, czy nie jest usuwisty, lub zanieczyszczony w sposób szkodliwy dla zdrowia (w tych 3-ch wypadkach, zgodnie z art. 175 Prawa Budowlanego, zabrania się w zasadzie wznoszenia budynków).

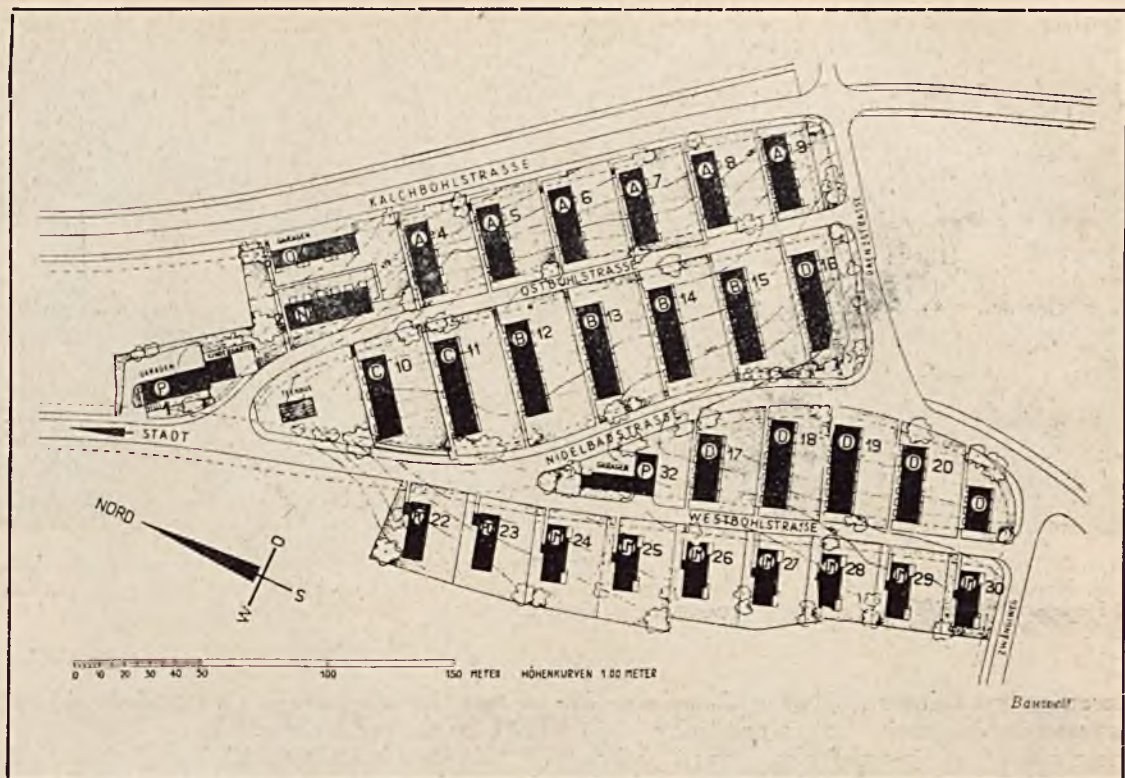
Nie mniej ważnym czynnikiem jest położenie terenu w stosunku do miejsca pracy, szkół, sklepów itp. Trudno naprzykład mówić o „terenie budowlanym” pod osiedle podmiejskie, o ile teren ten nie posiada żadnego połączenia tramwajowego, kolejowego lub autobusowego, lub gdy dojdzie piesze do tych środków lokomocji przekracza 2—3 kilometry.

Wreszcie czynnik ostatni — to uzbrojenie terenu, czyli urządzenie ulic, odwodnienie terenu, zaopatrzenie w wodę i oświetlenie.

Właściciele obszarów parcelowanych większych od hektara (w Gdyni — $\frac{1}{2}$ ha) mogą być zobowiązani do pokrycia kosztów sporządzenia planu zabudowania oraz urządzenia ulic, placów i zieleńców, oraz bezpłatnego oddania na te cele do 25% (przy obszarach ponad 15 ha do 35%) obszaru parcelowanego (art. 64). Koszt pierwszego urządzenia ulic do szerokości 20 mtr. łącznie z kosztami nabycia gruntu pod ulicę, urządzenia kanalizacji, wodociągu i oświetlenia — ponoszą adiacenci, czyli właściciele przyległych działek (art. 174).

Przy określeniu istotnej wartości terenu budowlanego, czyli odpowiadającego wymaganiom omówionym uprzednio, należy zatem wziąć pod uwagę:

- 1) czy teren może być w całości zużytkowany na działkę budowlaną, czy też jego część ma być oddaną urządzeniu ulicy, placu, parku itp., gdyż w tym drugim przypadku oczywiście cena brutto jedne-



Rys. 512. Osiedle mieszkalne „Neubuehl” pod Züdichem (Szwajcaria). Plan zabudowania.

go metra gruntu powinna być zmniejszona,

- 2) czy teren jest „uzbrojony” i czy koszty tego uzbrojenia są już pokryte przez właściciela dotychczasowego, czy też mają dopiero obciążyć nabywcę,
- 3) jaka może być osiągnięta cena za dany grunt w związku z jego położeniem oraz projektowanym sposobem zabudowania.

Pierwsze dwa pytania są oczywiste i łatwo na nie uzyskać prostą odpowiedź. Natomiast trudniej jest określić zgodnie z pytaniem trzecim cenę, którą mógłby jak gdyby „wytrzymać” dany teren z punktu widzenia przewidzianego sposobu zabudowania oraz przewidzianej klasy mieszkańców. Tak na przykład wartość terenu nabywanego przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych pod osiedle mieszkaniowe robotnicze — nie może przekraczać 20% wartości budowy. Oczywiście inna będzie cena gruntów odległych od miasta, których jedynymi nabywcami mogą być robotnicy pobliskich zakładów przemysłowych, a inna cena gruntów położonych w pobliżu miasta i odpowiednich do

zamieszkania przez warstwy ludności lepiej uposażonej. Wreszcie jeszcze inną cenę „wytrzymują” grunty położone w specjalnie dogodnych warunkach pod założenie letniska lub uzdrowiska.

Wszystkie te rozważania wskazują ogólne zasady kształtowania się cen gruntów, niezależnie od trudnych do uchwycenia czynników koniunkturalnych, jak np. reklama, kryzysy giełdowe lub walutowe.

Należy zaznaczyć, iż niekiedy te ostatnie czynniki powodują znaczne, lecz nieuzasadnione na dłuższą metę wyższe ceny. Wskutek tego często istnieje możliwość sprzedania według wygórowanej ceny pewnej ilości działek nabywcom niedostatecznie orientującym się w ich wartości istotnej.

Jednak przy ocenie większych terenów należy opierać się na cechach istotnych i trwalszych.

Natomiast właściciele terenów podmiejskich, lub położonych na krańcach miasta, traktują je zawsze jako tereny budowlane i oceniają „nieco” niżej od najbliższych



Rys. 513. Osiedle mieszkalne Green Acres na Long Island pod Nowym Jorkiem. Widok ulicy mieszkalnej. W rozplanowaniu osiedla przeprowadzono zasadę „ślepych” ulic mieszkalnych dla uchronienia ich od ruchu tranzytowego (p. szczegól planu, rys. 514). Proj. arch. Irwin S. Chanin.

terenów zabudowanych, nie biorąc pod uwagę zasadniczej różnicy pomiędzy terenem **surowym**, nie rozplanowanym i pozbawionym wszelkich inwestycji, a parcelą urządzoną gotową do budowy.

Dlatego, ażeby ocenić istotną wartość określonego terenu nie należy się poddawać sugestii cen okolicznych, ale obliczyć ile zgodnie z projektowanym i dopuszczalnym sposobem zabudowania można dać za metr kwadratowy brutto, to znaczy terenu surowego, jeśli się określoną cenę liczy za metr kwadratowy netto parceli obmierzonej i urządzonej.

Przy obliczaniu należy wziąć pod uwagę:

Przede wszystkim ile z gruntu nabywanego odejdzie pod ulice, place, zieleńce.

Po drugie należy obliczyć ile kosztować będą inwestycje, które na tym terenie winny być przeprowadzone, ażeby mogły być zgodnie z planem zabudowane. Nie należy zapomnieć, że sporządzenie planu i pomiary, to także koszt inwestycyjny. Wreszcie trzeba się liczyć z kosztami administracji i skromnym oprocentowaniem kapitału w okresie parcelacji.

Znaczenie tych wszystkich elementów jest takie że, jak wykazało obliczenie dokonane na określonym terenie, które podajemy oddzielnie jako przykład *) — przy osiągalnej cenie 3 zł. za metr kwadratowy parceli pod domy urzędnicze, można za teren surowy zapłacić 0,32 gr., a przy cenie 2 zł.

za metr kwadratowy parceli pod domki robotnicze ledwie 0,22 gr.

Odpowiada to cenie 1600 względnie 1100 zł. za morgę to jest cenie nie wiele wyższej od ceny gruntu rolnego.

W istocie też niema racji, by grunt nie urządzony szacowany był wyżej.

*) PRZYKŁAD ORIENTACYJNEGO OBLICZENIA KOSZTÓW ZAINWESTOWANIA TERENU POD URZĄDZENIE OSIEDLA.

Koszt zainwestowania oraz wartość handlowa terenu zależą przede wszystkim od sposobu zabudowy. Dla uzyskania danych orientacyjnych (obrazujących możliwości użytkowania terenu na cele budowlane, lecz nie mających wpływu na określenie obecnej wartości terenu), przyjęto za podstawę kalkulacji następujący wzór:

$$B = \left(\frac{N}{A \times P} - K \right). \text{ W przy czym}$$

B — poszukiwana w kalkulacji cena własna brutto jednego metra² całego terenu bez inwestycji.
N — cena netto sprzedaży 1 m² parcel budowlanych z inwestycjami.

Przyjęto: N dla działek typu „a” wyniesie — 3 zł. za 1 m², natomiast dla działek robotniczych typu „b” — 2 zł. za 1 m².

A — współczynnik zwiększający koszt terenu wskutek kosztów administracyjno-handlowych. Przyjęto, że współczynnik A wyniesie dla działek typu „a” — 20%, dla działek rob. typu „b” — 10%.

P — współczynnik zwiększający koszt terenu wskutek oprocentowania kapitału inwestowanego do czasu sprzedaży działek. Przyjęto, iż całkowity okres realizacji osiedla będzie trwał — przy działkach urzędniczych typu „a” — 10 lat (przeciętnie 5 lat à 5% = 25%), przy działkach rob. typu „b” — 8 lat (przeciętnie 4 lata à 5% = 20%).



Rys. 514. Plan zabudowania osiedla Green Acres. 1 — Jezioro. 2 — Park. 3 — Sklepy. 4 — Wody bieżące. 5 — Kościoły. 6 — Domy zbiorowe. 7 — Centrum administracyjne. 8 — Parkowanie samochodów. 9 — Place zabaw. 10 — Szkoła (podł. Architectural Record).

K — koszt inwestycji przypadających na 1 m² parceli netto.

W — współczynnik wyzyskania terenu, czyli stosunek sumy powierzchni parcel netto do całkowitej powierzchni osiedla. Przyjęto, iż W = 80%.

Kalkulację przeprowadzono dla dwóch następujących sposobów zabudowy.

„a” — domami typu urzędniczego, jednorodzinny, wolnostojącymi lub bliźniaczymi, na działkach nieskanalizowanych, lecz zaopatrzonych w wodę — o powierzchni 25 × 40 = 1000 m².

„b” — domami typu robotniczego, jednorodzinny, bliźniaczymi, na działkach nieskanalizowanych, i bez wodociągu (punkty czerpalne jedynie na ulicach komunikacyjnych) — o powierzchni 12,5 × 40 = 500 m².

Zabudowa typu „a” (działki 25 × 40 = 1000 m²).

N — cenę sprzedażną jednego m² netto działki przyjęto na 3 zł., czyli 3000 zł. za działkę. Uzyskanie wyższej ceny za działki, położone na danym terenie, pozbawionym większej wartości (działki nie zalesione, brak rzeki i t. p. w pobliżu) — wydaje się mało prawdopodobne. Jednakże cenę 3 zł. przyjęto ze względu na przewidziane w kalkulacji zainwestowanie osiedla (wodociąg i urządzono ulice).

K — Koszt inwestycji na 1 m² działki przyjęto w wysokości 1.60 zł. (1600 zł. na działkę), a w tej liczbie:

- | | | |
|--|--|----------------|
| 1) urządz. ulicy miesz. | $\frac{30 \text{ zł.} \times 25 \text{ mb.}}{2}$ | = 375 zł. |
| 2) wodociąg na ul. miesz. | $\frac{30 \text{ zł.} \times 25 \text{ mb.}}{2}$ | = 375 zł. |
| 3) pomiary i plany | | 50 zł. |
| 4) udział w kosztach ogólnych urządzenia osiedla 800000 : 1000 działek | | = 800 zł. |
| | | Razem 1600 zł. |

$$B = \left(\frac{N}{A \cdot P} - K \right) \cdot W = \left(\frac{3 \text{ zł.}}{1.20 \cdot 1.25} - 1.60 \right) \cdot 0.8 = 0.32 \text{ zł.}$$

Zabudowa typu „b” (działki 12.5 × 40 = 500 m²).

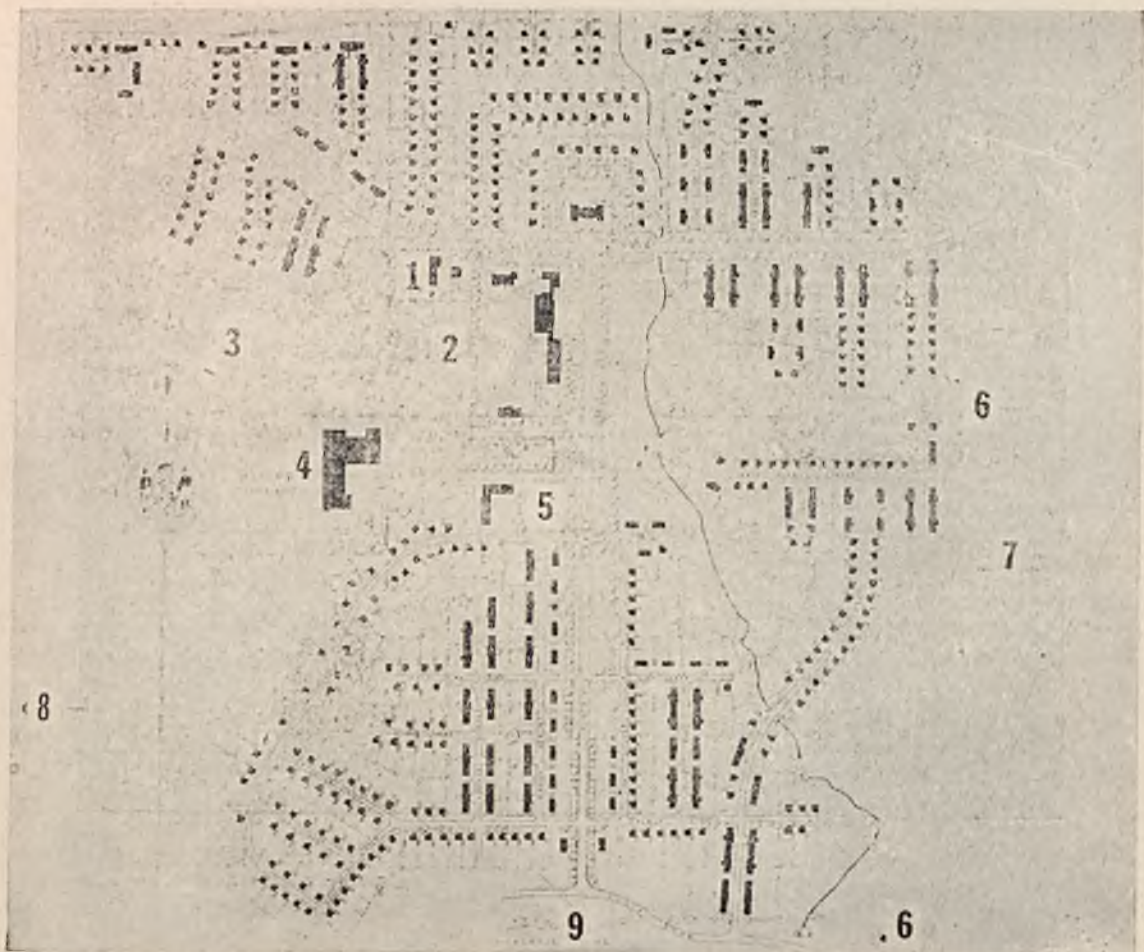
N — cenę sprzedażną działki urządzonej (własnościowej) przyjęto w najwyższej wysokości, według zasad T.O.R. — 1000 zł., czyli 2 zł. za 1 m² netto.

A — współczynnik zwiększający koszt na wydatki admin. — handlowe, przyjęto w wysokości 1,10 (czyli na te wydatki policzono tylko 10% kosztów netto ze względu na masowy typ parcelacji i sprzedaży przez T.O.R. lub inną instytucję).

P — współczynnik zwiększający na koszty oprocentowania kapitału inwestowanego przyjęto w wysokości 1.20 czyli doliczono 5% × 4 lata.

K — koszt inwestycji na 1 m² przyjęto w wysokości 1.24 zł. (620 zł. na działkę), a w tej liczbie:

- | | | |
|-------------------------|---|-----------|
| 1) urządz. ulicy miesz. | $\frac{30 \text{ zł.} \times 12,5 \text{ mb}}{2}$ | = 190 zł. |
| 2) pomiar i plany | | 30 zł. |



Rys. 515. Plan zabudowania osiedla Greendale w st. Wisconsin, jedno z najnowszych osiedli budowanych przez Urząd Rozmieszczenia Ludności St. Zjedn. Proj. arch. J. L. Crane i Elbert Peets.
 1 — Kościół. 2 — Ogród szkolny. 3 — Park. 4 — Budynek administracji i dom ludowy. 5 — Miejsce przyszłej biblioteki. 6 i 8 — Urządzenia wodociągowe. 7 — Miejsce przyszłego kościoła i szkoły. (pg. Architectural Record).

3) udział w kosztach ogólnych urzqdz.

$$\text{osiedla } 800.000 \text{ zł.} : 2000 \text{ działek} = 400 \text{ zł.}$$

$$\text{Razem} \quad \quad \quad 620 \text{ zł.}$$

$$\text{czyli } 620 \text{ zł.} : 500 \text{ m}^2 = 1,24 \text{ zł. za } 1 \text{ m}^2$$

$$B = \left(\frac{N}{A \times P} - K \right) \cdot W = \left(\frac{2 \text{ zł.}}{1,10 \cdot 1,20} - 1,24 \text{ zł.} \right) \cdot 0,8 = 0,22 \text{ zł./m}^2$$

UWAGA I. W razie zabudowy mieszanej obu wymienionymi typami, należy liczyć, iż ze względu na większe zapotrzebowanie powinien przeważać typ robotniczy „b” i wskutek tego cena brutto przeciętna wypadnie bliższą 0,22 zł./m² aniżeli 0,32 zł./m².

UWAGA II. Obliczenie ceny odnosi się do 125 ha powierzchni właściwego osiedla. Obliczenie to nie obejmuje pozostałego obszaru o pow. około 100 ha jako wyłączzonego z zabudowy. Obszar ten może być zakupiony i użytkowany jako tereny rolne i t. p. W wypadku, jeśli koszt ten ma być zamortyzowany przy sprzedaży stu ha terenów działek

netto, odpowiednia cena terenu brutto ulega redukcji w stosunku do danej powierzchni:

$$\text{Zabudowa „a”}:$$

$$(0,32 \text{ zł.} \times 125 \text{ ha}) : 225 \text{ ha} = \text{ok. } 0,18 \text{ zł./m}^2$$

$$\text{Zabudowa „b”}:$$

$$(0,22 \text{ zł.} \times 125 \text{ ha}) : 225 \text{ ha} = \text{ok. } 0,12 \text{ zł./m}^2$$

UWAGA III. Ogólny koszt urządzenia terenu w sposób wymieniony powyżej wyniesie przy zabud.

$$\text{„a”} : 1600 \text{ zł.} \times 100 \text{ działek} = 1600.000 \text{ zł.}$$

$$\text{„b”} : 620 \text{ zł.} \times 2000 \text{ działek} = 1320.000 \text{ zł.}$$

UWAGA IV. W przypadku zabudowy osiedla domami wielomieszkaniowymi (typ patronalny lub spółdzielczy), kalkulacja powinna być prowadzona łącznie z kosztem samej budowy. Jednakże cena terenu brutto nie może być w tym wypadku przyjętą wyższą od cen obliczonych poprzednio, gdyż ilość ulic ulega zmniejszeniu, natomiast dochodzi b. znaczny koszt urządzenia kanalizacji. Dopuszczenie domów zbiorowych o 2 — 3 kondygnacjach powinno być w osiedlu danego typu zrównoważone przez zastosowanie znacznych odstępów pomiędzy domami, mieszczących ogródki indywidualne.



Rys. 516. Plan zabudowania osiedla Longview w st. Washington. Proj. arch. Hare i G. E. Kesler.

INŻ. M. HEINE

DROGI I BEZDROŻA

Dla lepszego zrozumienia powikłanych zjawisk współczesnego życia dobrze bywa czasami sięgnąć wyobraźnią do czasów, lub stosunków pierwotnych.

Gdy człowiek dla swej rodziny budował chatę w puszczy, musiał zawsze wydeptać czy wytworzyć dostęp lub drogę do niej, tym lepszą, im trwalszych i cięższych do budowy używał materiałów. Choćby później ze względów bezpieczeństwa starał się ukryć dostęp, zdawał sobie jasno sprawę, że technika budowy i wygoda życia wymagają drogi jaknajlepszej.

I dzisiaj również, o ile wysokość wydatku lub niedoświadczanie nabywcy nie odgrywa zbyt wielkiej roli, każdy budujący poszukuje miejsca przy drogach urzędzo-

nych, szczególnie wówczas, gdy pragnie swój dom wynajmować innym. Z czasem zatarło się jednak do pewnego stopnia pojęcie, iż do kosztów budowy domu należy zaliczyć, jako część nieodłączną, koszt budowy ulicy.

Obecnie, dzięki nowelizacji ustawy budowlanej powyższa słuszna zasada została przywrócona do życia i niesprawiedliwe korzyści jednych, a niesłuszna strata innych, zostaną do pewnego stopnia wyrównane.

Nie jest bowiem rzeczą słuszną, aby właściciel terenów budowlanych zyskiwał znaczny przyrost wartości swego gruntu, dlatego że kosztem ogółu mieszkańców danego miasta w pobliżu jego posiadłości, lub na jego terenie (choćby darmo odda-



Rys. 517. Osiedle Longview. Plac mający stanowić w przyszłości centrum administracyjno-handlowe.



Rys. 518. Osiedle Longview. Grupa domów jednorodzinnych.



Rys. 519. Osiedle Longview. Widok z lotu ptaka. Na pierwszym planie dzielnica domków jednorodzinnych. W środku szkoły i kościół. W głębi po lewej dzielnica z rys. 518. W głębi po prawej przyszłe centrum (p. Architectural Record).

nym) wybudowano drogi, które uczynią budowę tańszą, a zamieszkanie możliwym, i nie jest również słuszną rzeczą, aby mieszkańcy śródmieścia część swych dochodów przeznaczać musieli na podatki, za które będą budowane ulice — służące tylko tym, którzy przy nich się pobudują lub zamieszkają.

Dla ożywienia budownictwa, które pośrednio daje pewne korzyści ogółowi mieszkańców, ustawa określa jednak maximum kosztów urządzenia ulicy, jakie gminie wolno przełożyć na właścicieli działek. Zatem ustawa przewiduje z góry, że w wielu wypadkach gmina dołoży pewną część z funduszu ogólnych. Powyższa dopłata gminy będzie tym większa im lepiej urządzona ma być ulica — a zatem im więcej ma posiadać znaczenia dla ogólnej komunikacji w mieście.

Ustawa przewiduje najwyższą granicę kosztu jako koszt półbruczku bazaltowego na jezdni, chodnika z płyt betonowych i betonowego krawężnika.

Dla ulicy czysto mieszkalnej, której szerokość wynosiłaby np. 12 metrów, wypadnie według cen tegorocznych w Warszawie to

najwyższe obciążenie 1 m. b. ulicy około 160 złotych, to jest na każdą stronę ulicy po 80 złotych od 1 m. b. frontu.

Dla łatwiejszej orientacji obliczamy koszt ulic na 1 m. b. frontu — jakkolwiek przy podziale obciążeń będzie brana pod uwagę również powierzchnia działki i rodzaj zabudowy (wysokość i kwadratura budynku).

Najwyższą granicę, tylko na pierwszorzędnym arteriach, które dotychczas nie miały żadnych urządzeń (wypadek wyjątkowy) stanowi suma około 140 złotych za m. b. jednej strony ulicy. Przy takich ulicach będzie oczywiście zabudowanie zwarte, wielopiętrowe, przy którym na 1 m. b. frontu wypadnie conajmniej 200 m³ budynku.

W razie wykonania tańszej nawierzchni obciążenie oczywiście się zmniejszy.

Wykonanie nawierzchni nowych ulic może być rozmaite.

W budownictwie drogowym obowiązuje zasada, iż należy przede wszystkim używać materiałów miejscowych. Do takich, w okolicy Warszawy, należy kamień polny — lecz jest to materiał nieodpowiedni w obecnych czasach do budowy ulic. Przy więk-



Rys. 520. Plan zabudowania osiedla Greenbelt pod Waszyngtonem, budowanego przez Urząd Rozmieszczenia Ludności St. Zjedn. Proj. arch. H. Walker. 1 — Wieża ciśnięż. 2 — Spalarnia śmieci. 3 — Park. 4 — Ośrodek administracyjny. 5 — Sklepy. 6 — Osiedle ogrodnicze. 7 — Ogródki działkowe.

szym obciążeniu wymaga dość częstej naprawy, jest mało higieniczny, hałaśliwy, i daje duży opór przy ruchu wszelkich pojazdów. Zresztą w ostatnich latach, skutkiem wyczerpania zapasów w najbliższej okolicy, musi być z dość daleka przywożony, przez co przestaje być materiałem miejscowym i staje się dość kosztownym.

Zapewne tedy znajdują zastosowanie różne inne rodzaje bruku, jak płyty inż. Trylińskiego, bloki betonowe, klinkier, tańsze odmiany i namiastki asfaltu na podłożu z kamienia polnego i tym podobne — aż do kostki kamiennej włącznie.

Najbliższe lata pokażą, które z tych nawierzchni i w jakich warunkach okażą się zwycięskimi w walce o zdobycie bardzo poważnego rynku zbytu.

Spróbujmy jednak obliczyć, jakie korzyści spłyną na właścicieli działek i jakie ciężary

poniosą oni dla zapewnienia sobie dogodnego dostępu do budowy, a później do mieszkania.

Weźmy dla przykładu dom objętości 1000 m³, postawiony na działce wielkości 600 m² o długości frontu 20 metrów od ulicy mieszkalnej szerokiej na metrów 12.

Wagę wszystkich materiałów, które do budowy trzeba dostarczyć, oraz ziemi, którą trzeba wywieźć z budowy, przyjmując możemy równą w sumie około 800 tonnom.

Sądzę, nie popełnimy dużego błędu przyjmując, iż koszt dostawy i wywózki będzie o 1 złoty na tonnie mniejszy po drodze urządzonej do samej budowy, niż w wypadku dowozu np. 1/2 kilometra po piasku lub po błocie.

A zatem oszczędność wyrazi się cyfrą około 800 złotych — z dużymi wahaniami w obie strony zależnie od odległości od



Rys. 521. Osiedle Greenbelt w budowie. Widok z lotu ptaka.

twardej, gładkiej drogi do miejsca budowy.

A teraz obliczmy koszt budowy dojazdu.

Według poprzedniego obliczenia maksymalnego kosztu ulicy 12-metrowej możemy przewidywać obciążenie działki o długości frontu 20 metrów sumą około 1600 złotych na budowę ulicy (80 zł. od 1 m. b. frontu).

Prawdopodobna oszczędność na kosztach budowy pokryje zatem około połowy tego wydatku. Obciążenie działki różnicą kosztu wyniesie około 1,30 zł./m² względnie obciążenie budowy 0,80 zł/m³, wzamian za co dom będzie od razu stał w mieście, a nie na bezdrożu.

Rzecz inna, że przewóz ciężkich materiałów budowlanych niszczy bardzo silnie ulice o nawierzchniach, nie przystosowanych do tak intensywnego ruchu. Byłoby zaś marnotrawstwem budować ulice mieszkalne o wiele solidniej niż wymaga tego przewidywany na nich ruch normalny. Zatem najlepsze jest zwykle wyjście pośrednie, polegające na zbudowaniu najpierw samego tylko podkładu ulicy, wystarczającego do udogodnienia ruchu w czasie budowy domów. Ostateczne wykończenie ulicy i wykonanie nawierzchni odbyć się powinno dopiero po ukończeniu większości zabudowań

przy ulicy i po doprowadzeniu do porządku podkładu, zniszczonego również w pewnym stopniu przez ruch wozów z materiałami budowlanymi.

Przez szereg lat skutkiem braku ustawy, a następnie skutkiem nie dość dobrej redakcji ustawy z 1928 roku, budowano (i dotychczas buduje się) domy w miejscach odludnych, pustych, w nocy nieoświetlonych, nieskanalizowanych, zanieczyszczonych śmieciami, narażonych na zalewy wiosenne, na brak dostępu, a zwłaszcza dojazdu, przez kilkadziesiąt dni w roku.

A miasto nie mogło, naprawdę, nie mogło poddać się zapotrzebowaniu na urządzenie nawet prymitywne tej całej sieci ulic, które widnieją na planie regulacyjnym w pięknych liniach, lecz na gruncie znaczą się tylko głębokimi kolejami, śladami męki końskiej i okrucieństwa zrozpaczonych woźniców.

Obecne przepisy ustawodawstwa stworzyły podstawy dla stopniowego podniesienia się budownictwa z tego stanu. Dalsze jego losy zależą od tego czy ustawy znajdą zrozumienie i energicznych wykonawców.



Rys. 522. Osiedle podmiejskie Goldstein pod Frankfurtem n.M. Widok od zewnętrznej drogi komunikacyjnej.

INŻ. W. HAJDO

WODOCIĄG I KANALIZACJA

Praca w mieście, czy to urzędnika, który od 8 rano do 3 p. p. nie zmieniając pozycji, w małym, rzadko wietrzonym pokoju biurowym siedzi pochylony nad buchalterią, czy to robotnika, który w fabryce pozostaje szereg godzin w warunkach anty-sanitarnych, jest ciężka, trudna, wyczerpująca.

Jeśli do tego dodamy, że atmosfera wielkiego miasta wpływa ujemnie na psychikę mieszkańców, nie zdziwimy się, że coraz więcej ludzi pragnie wyrwać się ze swych niehigienicznych domów i mieszkać za miastem, pragnie choć parę godzin dziennie stać poza nawiasem, w którym zamyka się zawrotne tempo życia wielkomiejskiego, które tak szybko zużywa siły ludzkie.

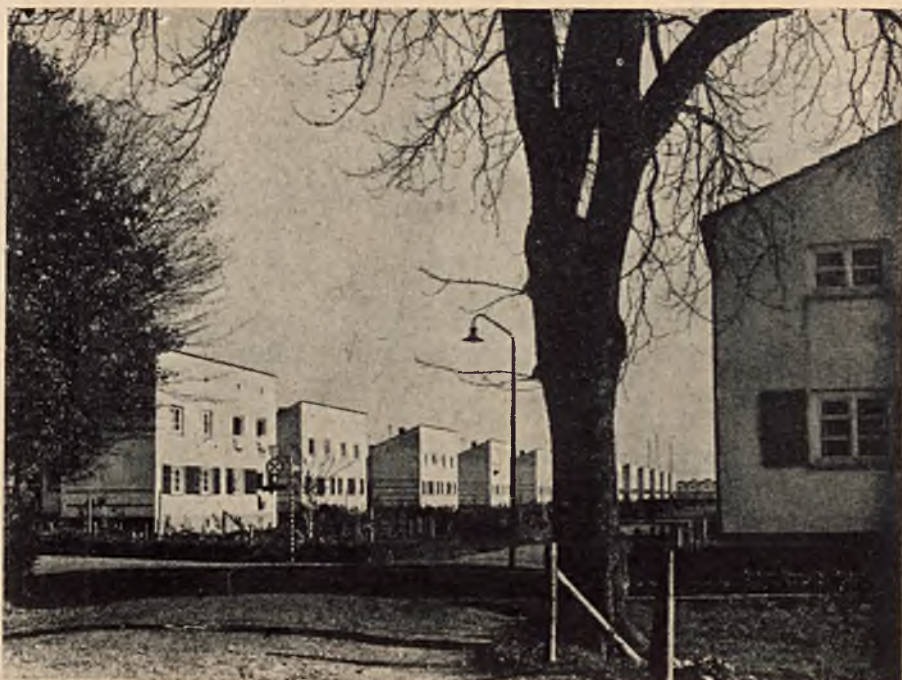
Osiedla podmiejskie starają się rozwiązać tę kwestię. Tysiące ludzi w szybko budowanych blokach dostaje to wszystko, czego tak brakowało szarej zapracowanej masie miast. Zdrowe, ładne i tanie mieszkanie, powietrze, ogródek, basen, kino i klub dorosłych, a dla dzieci przedszkole, ogródki Jordanowskie i t. p., to warunki, w których zdrowotność wśród ludności może wzrastać z roku na rok. Jednym zaś z najważniejszych czynników, które podnoszą higienę w Osiedlu, jest wodociąg i kanalizacja.

Mówię oczywiście o wodociągu centralnym, z którego wodę rozprowadza się do poszczególnych mieszkań. Tylko w takim wypadku bowiem można racjonalnie skanalizować Osiedle.

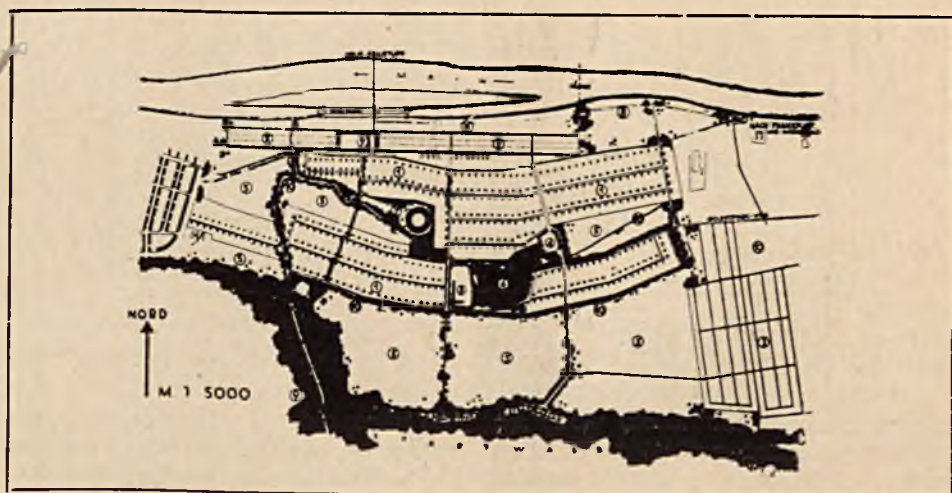
Często spotykałem się z poglądami, że wywiercenie szeregu studzien o czerpaniu ręcznym dostatecznie rozwiązuje zaopatrzenie Osiedla w wodę. Poglądy te łączą się ściśle z wysuwaną kwestią kosztów budowy wodociągu centralnego. Pomijając narazie stronę finansową, którą rozwinę w dalszym ciągu, chcę popierwsze wykazać wszystkie ujemne strony, które występują przy stosowaniu systemu studzien ulicznych i podwórzowych.

Budując Osiedla mamy przede wszystkim na względzie danie mieszkańcom takich warunków, aby podnieść wśród nich zdrowotność. Gdy tymczasem zastosujemy studnie uliczne, trudna jest kontrola nad stanem zdatności wody do użytku, stąd częste zakażenia i choroby epidemiczne. Dalej zużycie wody do mycia i utrzymania czystości w mieszkaniu spadnie do minimum. Często za trudno jest słabej, czy pracującej również kobiecie dźwigać kilkanaście kubłów wody dziennie (co w czasie ślizgawicy jest jeszcze bardziej uciążliwe), a zatym mycie gruntowniejsze odbywa się raz na tydzień, lub rzadziej.

Wreszcie najważniejsza rzecz — przy studniach upada możliwość taniego wspólnego skanalizowania całego osiedla. Skąd bowiem czerpać wodę do spłukiwania klozetów i gdzie odprowadzać ścieki? W rezultacie tworzą się w pobliżu gnojówki, które są rozsądnymi wszelkich chorób. Bo-



Rys. 523. Osiedle Goldstein. Widok od wewnętrznej ulicy mieszkalnej.



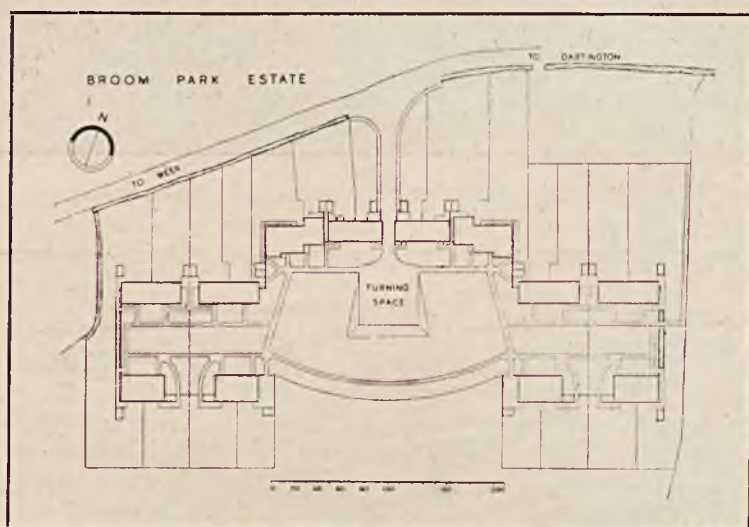
Rys. 524. Osiedle Goldstein. Plan zabudowania. (podł. Architectural Record).

wiem oddzielna kanalizacja lokalna dla pojedynczej działki jest zbyt kosztowną, a t. zw. kanalizacja sucha da się zastosować jedynie przy działkach bardzo wielkich.

W dodatku jeśli już wywierci się studnie, konserwacja ich jest ogromnie kosztowna, musi być utrzymywany stały personel kontrolujący studnie, musi być warsztat ślusarski, bo po dwóch latach stale 5% studzien jest w reperacji.

Mówiliśmy o złych stronach, jakie daje stosowanie studzien. Zobaczmy teraz jakie zalety posiada wodociąg centralny.

Dzięki możliwości wprowadzenia wody do mieszkań wzrastają wygody mieszkańców. Podnosi się higiena dzięki łatwiejszemu utrzymaniu ciała i mieszkania w czystości. Możliwość kąpieli dla pracownika, to wypoczynek i zdrowie. Jeśli nawet instalacja wanny jest zbyt kosztowna, można w każdym mieszkaniu założyć prysznic.



Rys. 525, 526. Grupa domów mieszkalnych w Devon (Anglia). Proj. arch. L. de Soissons.

Stała kontrola nad zdatnością wody do użytku, możliwość odkażania jej za pomocą chlorowania, zapobiega groźnym epidemiom.

Konserwacja wodociągu jest uproszczona, koszty eksploatacyjne również niewielkie.

Jeżeli teraz weźmiemy pod uwagę możliwość pożaru, i usługi jakie przy akcji ratowniczej oddają hydranty uliczne, możemy śmiało twierdzić, że przewaga wodociągu jest olbrzymia i doprawdy trudno nawet porównać obydwie koncepcje.

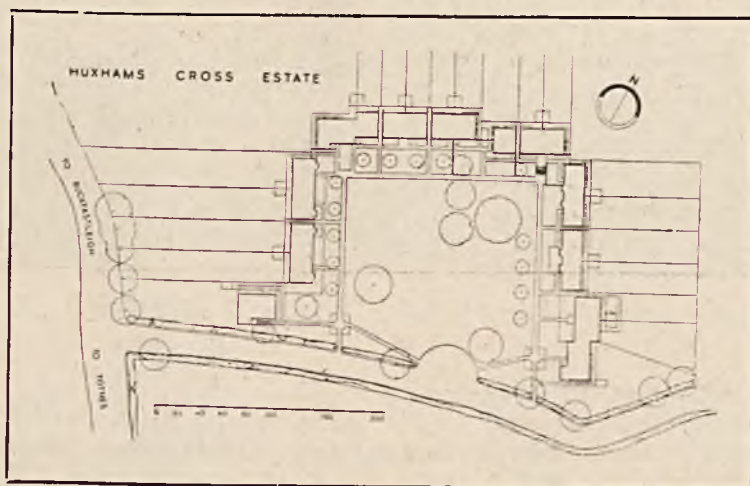
Jeżeli chodzi o stronę finansową, to na podstawie kalkulacji, którą przeprowadziłem dla jednego z osiedli pod Łodzią o obszarze około 34 ha i przypuszczalnej licz-

bie mieszkańców 6.000, najtaniej wypadłby wodociąg centralny o normalnej sieci ulicznej wraz z wprowadzeniem wody do mieszkań. Wodociąg ten o charakterze miejscowym posiadałby zaczerp złożony z dwóch studzien artezyjskich głębokości około 200 m, uzbrojonych w pompy głębinowe odśrodkowe.

Utrzymanie odpowiedniego ciśnienia w sieci uzyskuje się dzięki zastosowaniu hydroforów, stosunkowo najtańszego urządzenia, a dogodnego dla osiedli.

Przewidziano również uzdatnienie wody przez wmontowanie odżelaziaczy zamkniętych, pracujących pod ciśnieniem.

Ogólne zestawienie kosztów:



Rys. 527, 528. Grupa domów mieszkalnych w Devon (Anglia). Proj. arch. L. de Soissons.

stacja hydrof. odzłaziaczy	zł. 38.200,—
zaczep	„ 65.100,—
sieć	„ 241.944,—
przyłączenia domowe	„ 35.625,—

R a z e m . zł. 380.869,—

Średnie zapotrzebowanie na mieszkańca i dobę przyjąłem 50 l. Koszt obciążający 1 m² osiedla wyniósł zł. 1,10. Średnie obciążenie przypadające na jedno mieszkanie przy liczbie ich około 1.100 wynosiłby złotych 320.

Dla porównania podam koszt zaopatrzenia osiedla w wodę przy pomocy studzien ulicznych i podwórzowych.

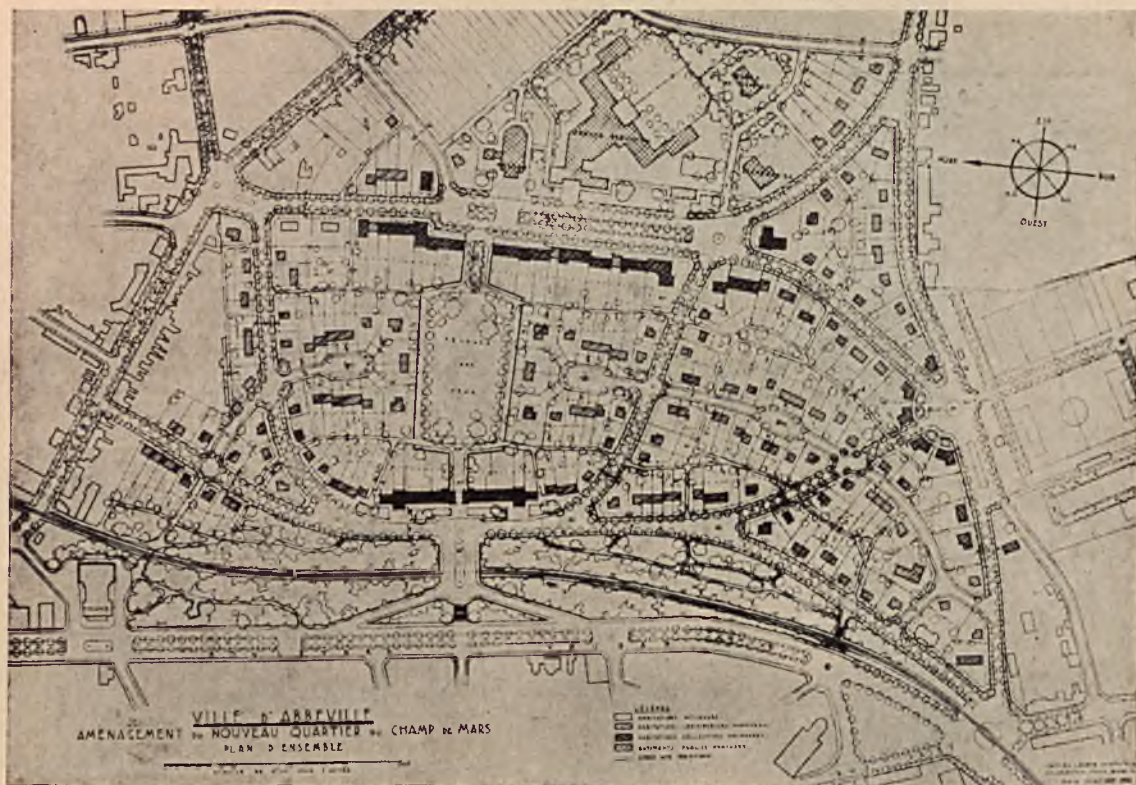
Kierując się względami możliwej wygody mieszkańców, usytuowaniem bloków i t. p., ilość koniecznych studzien (rozpatruję

ten sam wypadek — osiedle pod Łodzią) wyniesie 38, w tym pięć studzien o charakterze specjalnym, z których wodę należy bezwzględnie wprowadzić do budynku (np. łaźnia, spółdzielnia i t. p.).

Średnia ilość mieszkań przypadających na jedną studnię wyniesie około 33. Oferowany koszt jednej studni wynosi zł. 9.750,—. Obciążenie więc na jedno mieszkanie — zł. 320,—.

Z powyższego zestawienia widzimy, że koszt budowy wodociągu centralnego i studzien jest równy.

Wyżej podany przykład jest typowy dla okolic Łodzi, w innych podobnych wypadkach kalkulacja ta może ulec zmianie, nie sądzę jednak ażeby odchylenia były znaczne.



Rys. 529. Plan zabudowania nowej dzielnicy Champ de Mars w m. Abbeville (Francja). Proj. arch. Gréber i Donay.

Całkiem inaczej natomiast przedstawiałoby się porównanie kosztów studni i wodociągów przy osiedlu innej wielkości. Koszt studzien jest bowiem zależny wprost od potrzebnej ich ilości, zatem od wielkości osiedla. Koszt wodociągów zaś składa się z kosztów sieci i przyłączy, zależnego również od wielkości osiedla, oraz z kosztu zaczerpu i t. p., stanowiącego pozycję bardziej stałą i mniej zależną od wielkości instalacji wodociągowej. Zatem im większym będzie osiedle tym mniejszym będzie obciążenie pojedynczej działki udziałem w koszcie zaczerpu, i skutkiem tego im większe osiedle tym korzystniejszym będzie założenie wodociągu.

Z urządzeniami wodociągowymi ściśle łączy się kwestia budowy kanalizacji. Sposób skanalizowania osiedla zależy w pewnym stopniu od ukształtowania terenu i usytuowania osiedla względem miasta. Zasadniczy typ do którego należy dążyć jest to system rozdzielczy, t. zn. że ścieki odpływają kanałami, a wody opadowe odprowadza się daleko taniej powierzchniowo dzięki odpowiednim spadkom ulic i terenu. Za

systemem tym dla osiedli podmiejskich przemawia duża ilość zieleńców i stosunkowo niewielki procent zabudowy.

Koszt takiej kanalizacji jest stosunkowo niewielki jeśli można do niej użyć rur betonowych a nie znacznie droższych rur kamionkowych.

Dla przykładu podaję koszt 1 m. b. kanału średnicy 250 mm, zagłębienie średnie 3,8 mtr.

rura betonowa	zl. 28.50
rura kamionkowa	„ 77.40

Ścieki domowe o znacznym rozcieńczeniu i brak ścieków fabrycznych w osiedlach podmiejskich, odpowiedni grunt i solidne wykonanie, zapewniają znaczną trwałość rur betonowych.

Najlepsze i najtańsze rozwiązanie daje możliwość odprowadzenia ścieków stosunkowo niedługim kanałem do sieci kanalizacji miejskiej. Budowa oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem do najbliższego odbiornika pociąga za sobą znaczne koszty. Często zdarza się zatem, że zarówno zbyt wielka odległość od kanalizacji miejskiej jak i brak w pobliżu osiedla odpowiedniego od-

biornika w postaci strumienia, rzeki, czy stawu o znacznej powierzchni, może komplikować kwestię skanalizowania osiedla.

Przy wyborze terenu na przyszłe osiedle należy więc pilnie zwracać uwagę na możliwość skanalizowania.

Jeżeli chodzi o koszt budowy kanalizacji, wróćę jeszcze raz do osiedla pod Łodzią, i podam zestawienie kosztów jakie wypadły z kalkulacji:

kanal odprowadzający i kanały uliczne	zł. 211.066.—
instalacje wewnętrzne i przykanaliki	„ 166.600.—
suma na dzierżawę gruntów przy przechodzeniu kanałem odprowadzającym przez tereny prywatne	„ 10.000.—
	<hr/>
Razem	zł. 387.666.—

Kanały uliczne przewidziałem z betonowych rur, ścieki przekazane są kanałowi

miejskiemu kanałem odprowadzającym długości około 1.800 m. b.

Koszt obciążający 1 m² osiedla wynosi zł. 1.10. I tu również wypadłby on niżej w razie gdyby chodziło o osiedle większe, przy którym koszt kanału odprowadzającego rozłożyłby się na większą powierzchnię.

Wyposażenie więc osiedla w wodociągi i kanalizację w wypadku podanym obciąża dodatkowo 1 m² sumą zł. 2.20.

Jak widzimy z powyższych rozważań, koszt budowy wodociągu nie przewyższa kosztu budowy studzien, pociąga tylko za sobą równie duży wydatek związany z instalacją kanalizacji. Jednak mimo wszystko nie powinno się pozbawiać ludzi najpierwszych i podstawowych wymogów cywilizacji. Nie budujmy nowych niewygodnych i niezdrowych mieszkań.

W ciągu kilku lat przy podniesieniu minimalnym czynszu obie inwestycje zamortyzują się napewno, a nagrodą będzie zdrowy, pożyteczny pracownik, zdrowe i silne społeczeństwo miejskie.

Od Administracji:

*Prosimy o uregulowanie
zaległej prenumeraty*

Konto P. K. O. 23-988



Rys. 530. Widok pokoju stołowego.

ARCH. J. GOLDSCHIEDER

MIESZKANIE 3 - IZBOWE Z KUCHNIĄ

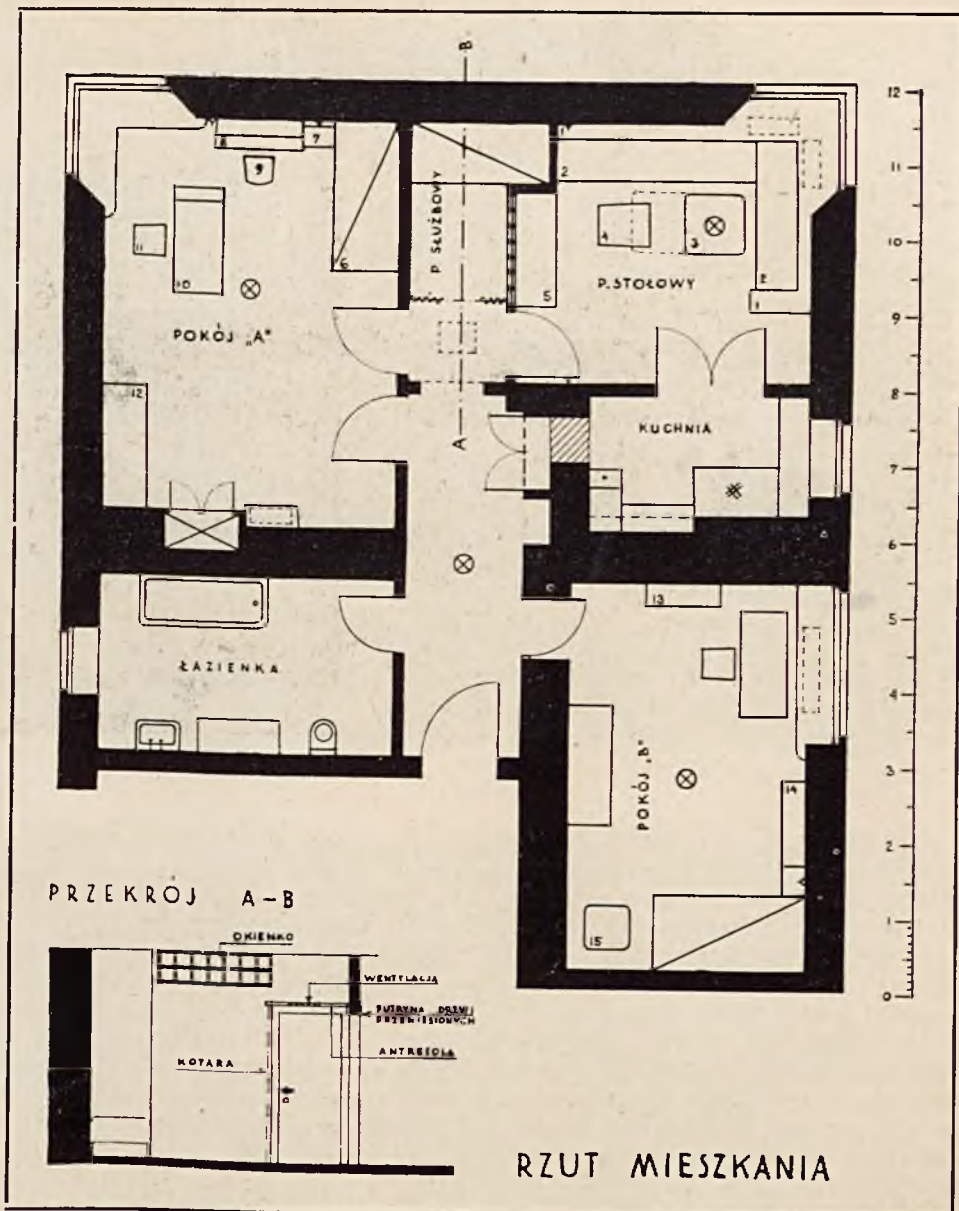
Główną trudność przy zaprojektowaniu opisanego mieszkania stanowiło dopasowanie jego rzutu do wymagań mieszkańców. Znajduje się ono w bloku mieszkalnym spółdzielni i było pierwotnie — tak jak cały blok — przeznaczone dla rodzin robotniczych. Przez stosunkowo do płac robotników za wysokie komorne została jednak wywołana sytuacja tego rodzaju, że tylko nieznaczna część mieszkań jest rzeczywiście zamieszkała przez robotników, podczas gdy większość lokatorów rekrutuje się, jak i w naszym wypadku, ze sfer pracującej inteligencji.

Urządzenie zostało zaprojektowane dla bezdzietnej pary. Zarówno mąż jak i żona pracują umysłowo a zajęcia zawodowe nie pozwalają pani domu na prowadzenie gospodarstwa bez pomocy stałej służącej. Wynikła więc kwestia pomieszczenia dla służącej ponieważ nie przewidziano oczywiście

przy projektowaniu rzutu mieszkania takiej ewentualności.

Pracownie męża i żony, służące zarazem jako sypialnie, miały być oddzielne, a trzeci pokój był przeznaczony na jadalnię i „salon” do przyjmowania gości. Urządzono więc pokój przy którym znajduje się kuchnia jako stołowy, lecz ponieważ kuchnia była dostępna tylko z tego pokoju, co przy obecności służącej jest kłopotliwe, stworzono nowe wejście do kuchni wprost z przedpokojem. Przebito w tym celu ścianę w miejscu gdzie się znajdowała wbudowana szafa (na rzucie szraflowane).

Pokoik służbowy powstał przez odgródzenie części pokoju stołowego lekkim osiadowanym i otynkowanym przepierzeniem drewnianym. Z rzutu (rys. 531) widzimy, że pokój stołowy miał pierwotnie bardzo niekorzystną proporcję ze względu na swój wydłużony kształt i umieszczenie okna w na-



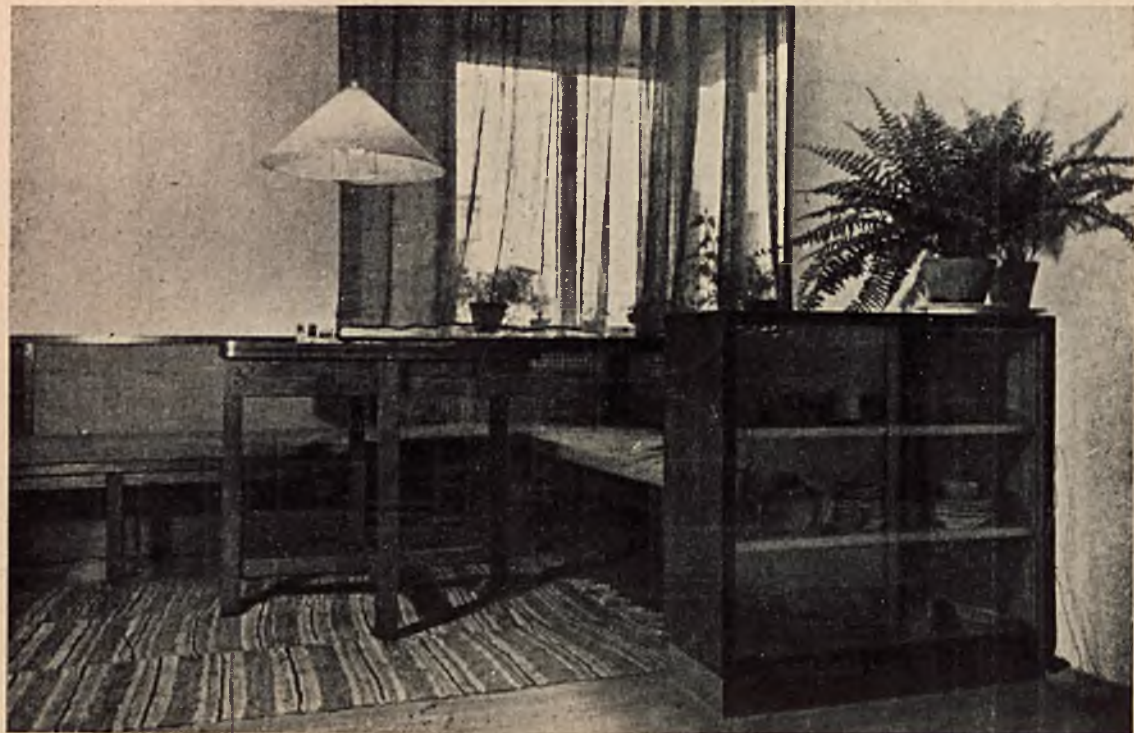
Rys. 531.

rożniku. Wobec tego takie zmniejszenie jego długości poprawiło znacznie jego wrażenie estetyczne.

Drzwi z przedpokoiu wyjęto i zawieszono w nowej futrynie w przepierzeniu. Przez to przydłużono przedpokój o małą ubikację, z której jest dostępny pokój stołowy, pokój „A” i pokój służbowy, oddzielony dla oszczędności tylko kotarą. W ubikacji tej obniżono sufit za pomocą drewnianej antresoli (patrz przekrój A-B rys. 531), w której znajduje się otwór wentylacyjny dla pokoju

służbowego. Uniknięto w ten sposób akustycznego połączenia pokoju służbowego ze stołowym przy równoczesnej możliwości wymiany powietrza przez otworzenie drzwi do łazienki lub kuchni, a zamknięcie drzwi do pokoju stołowego. W przepierzeniu znajduje się pod sufitem okienko.

Oczywiście takie rozwiązanie pokoju służbowego stanowi jedynie bynajmniej nie zadawalający kompromis. Jest on wynikiem szkodliwego stanu całkowicie innego użytkownika mieszkania aniżeli przewidzianego.



Rys. 532. Widok pokoju stołowego.

ne w pierwotnym projekcie. Można by sytuację nieco poprawić przez przebicie otworu okiennego w murze zewnętrznym, co nie zostało jednak narazie ze względu na wysoki koszt wykonane.

Przepierzenie tworzy od strony pokoju służbowego wnękę, wykorzystaną dla ustawienia łóżka. W pokoju stołowym dochodzi aż do tej części przepierzenia ława narożna, poz. 2, zajmująca całą długość ściany. Wnęką pod okienkiem aż do drzwi jest wypełniona przez kredens poz. 5. Uzyskano więc pomimo łamanej linii rzutu nowej ściany prostokątny kształt podłogi pokoju stołowego (rys. 530). Ława poz. 2 jest tyłem otoczona obudowaniem poz. 1, pokrytym u góry linoleum koloru białego. W tym obudowaniu są ukryte grzejniki podokienne. Przed grzejnikami ramy wyplatane trzciną, zmontowane ruchomo na zawiasach w celu udostępnienia grzejników (rys. 532). Od strony kuchni obudowanie to jest zakończone małą witryną z przesuwającym szkłem (rys. 532), a przy przepierzeniu wykorzystano pustą przestrzeń na umieszczenie otwartej półki (rys. 530). Reszta pionowej ściany obudowania jakoteż tylna ściana witryny i ściana przepierzenia aż do wysokości obudowania są obite samodzia-

łem chłopskim. Meble są wykonane z drewna dębowego, ciemno bejcowanego, kredens i witryna wewnątrz fornirowane jasnym klonem, poduszki na ławce koloru ciemno czerwonego, kolor ściany jasnopielaty. Pod rozsuwanym stołem poz. 3 dywanik ludowy. W pokoju znajduje się jeszcze fotel poz. 4 (rys. 535), przewidziane są 2 krzesła przy stole. Nad stołem przesuwana lampa z oświetleniem sufitowym.

Pokój „A” jest pracownią i sypialnią pani. Tym się tłumaczy dwojaki charakter jego umeblowania. Znajdują się tam następujące sprzęty: Poz. 6 tapczan z szufladą na rolkach do dziennego pomieszczenia pościeli.

poz. 7. stolik nocny, służący zarazem jako toaletka. Nad nim umieszczono więc lustro w głębokim obramowaniu, w którym jest ukryty kinkiet. Lustro można zakryć zasłoną.

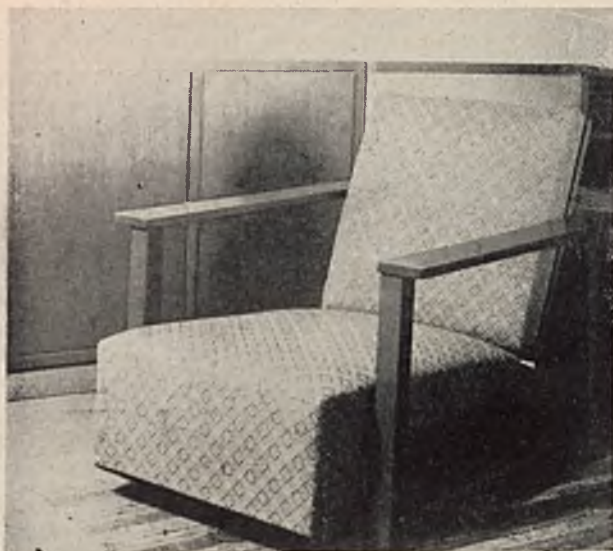
poz. 8. szuflada na książki z nasadzoną cofniętą etażerą. Nad drzwiczkami szafki znajduje się szuflada z opuszczaną przednią ścianą. Po spuszczeniu ściana ta tworzy ze spodem szuflady równą płaszczyznę i służy do ustawienia maszyny do pisania.



Rys. 534. Widok pokoju „A”.



Rys. 534. Widok pokoju „A”.



Rys. 535. Fotel poz. 4. w pokoju stołowym.

Podobną konstrukcję mają stare sekretarzyki biedermeyerskie (Rys. 533).

Całość mebli poz. 6, 7 i 8 pokazuje Rys. 534.

Poz. 9 krzesiśko do pisania.

Poz. 10 biurko. Górna powierzchnia pokryta linoleum koloru niebieskiego.

Poz. 11 krzesło biurowe.

Poz. 12. Szafa trójdzielną. Dwudrzwiowa część z drzwiami na wieszanie sukien, w jednodrzwiowej części angielskie szuflady na bieliznę.

Meble są wykonane z drzewa dębowego, niebejcowanego, boczne i górne ściany szaf na kantach zaokrąglone i obite żółtym samodziłem ludowym, zakończonym z przodu granatowo lakierowanymi listwami. Materace na tapczanie obite szaro-granatowym samodziłem lnianym. Obicie ściany przy tapczanie z tego samego materiału jak boki

szaf. Podłoga całego pokoju jest pokryta grubym szarym filcem. Kolor ścian jasnoniebieski. Jako oświetlenie ogólne pokoju służy lempion jedwabny kształtu cylindrycznego, poza tym lampa biurowa i lampa nocna.

Pokój „B” (pracownia i sypialnia pana) został poważnie urządzony istniejącymi meblami mahoniowymi. Dorobiono tylko etażerkę na książki poz. 13, etażerkę, połączoną ze stolikiem nocnym poz. 14 i stolik na kółkach z dolną półką na książki poz. 15. Trudność stanowił dobór drzewa dla tych mebli, ponieważ reszta umeblowania była wykonana z mahoni, który nabrał pod wpływem lat trudną do zaimitowania patynę. Wykonano więc nowe sprzęty z drzewa polakierowanego czarnym matowym pokostem. Pomimo to i pomimo ich prostych kształtów pokój tworzy zupełnie zadowalającą całość.

Z POLSKIEGO TOWARZYSTWA REFORMY MIESZKANIOWEJ

Kongres Międzynarodowego Związku dla Spraw Mieszkaniowych w Paryżu.

Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej otrzymało od Międzynarodowego Związku ostateczny tekst kwestionariusza dotyczącego pierwszego tematu Kongresu, t. j. zagadnienia komornego małych mieszkań, dla opracowania odpowiedzi mającej stanowić sprawozdanie polskie na Kongres.

Kwestionariusz został posłany członkom Towarzystwa oraz szeregowi miarodajnych instytucji i osób z poza Towarzystwa z prośbą o nadsyłanie materiałów i odpowiedzi na poszczególne części kwestionariusza.

Opracowaniem samego sprawozdania zajmuje się Komisja złożona z pp. Jodłowskiego, Michałowskiego, Olszewskiego, Toeplitza i Tolwińskiego.

W tekście tym zostały uwzględnione uwagi i proponowane zmiany przesłane Związkowi przez PTRM.

Sprawy Członkowskie.

Zarząd PTRM. na posiedzeniu w dniu 15.XII.1936 przyjął w poczet członków Towarzystwa pp. arch. Z. Chmieleńską, arch. J. Goldscheidera, A. Solską, St. Żemisa.

Z KSIĄŻEK I WYDAWNICTW

ARCHITEKTURA I BUDOWNICTWO. Nr. 5/1936. zeszyt poświęcony Gdyni.

Problemat Gdyni, miasta niesamowicie rosnącego w naszych oczach, jest tak pociągający dla wszystkich, którzy się zagadnieniami budownictwa zajmują, że niema pisma jakkolwiek nicią związanego z budownictwem, któreby nie wydało jednego lub kilku numerów gdyńskich.

Poświęcony Gdyni wartościowy Nr. 5/1936 Architektury i Budownictwa, zgodnie z charakterem pisma, wysuwa na plan pierwszy zagadnienia architektury Gdyni (art. S. K. Dąbrowskiego) i architektonicznego ujęcia portu (art. Jerzego Müllera).

Uprzywilejowanie portu i zaniedbanie miasta, traktowanie ich od pierwszych początków Gdyni jako dwóch odrębnych

organizmów, zemściło się okrutnie na mieście. Nie można tego naprawić dopóki się będzie „traktować miasto i port jako dwa elementy” chociażby „integralnie związane z sobą i współpracujące”. W niedokonałej do tej pory syntezie potrzeb i opartym na niej planowym rozwoju port i miasto powinny być traktowane jako **jedna całość**. Postulatowi temu czynią w pewnym stopniu zadość prace regionu Wybrzeża Morskiego (art. Bolesława Malisza) jednakże i w nich nie daje się odczuć scalenia interesu i zamierzeń portu i miasta.

„Port rozwijał się żywiołowo anektując tereny...” a miasto „pozbawione zmysłu przewidywania” rozwijało się nie na „miejscu właściwym, jakim jest Kępa Oksywska”. Rozwój miasta uzależniony od poczyną gospodarczych, niezwiązanych z miastem organizacji i osób dążących do osiągnięcia jak naj-

szybciej jak największych rezultatów jak najmniejszym wydatkiem środków i energii, odbija się w jego rozplanowaniu i w jego architekturze.

Niestety, prawdziwym wyrazem architektonicznym Gdyni nie są gorsze, lepsze, lub zupełnie dobre domy firm, instytucji lub urzędów reprodukowane w „A i B”, ani mniej lub więcej kulturalne wille (art. W. Oyrzanowskiego i S. R. A. U.), ale całe dzielnice drewnianych baraków, zamieszkałych przez znaczną większość ludności, której pracą powstały i żyją port i miasto.

Nie wystarczy uznanie tych dzielnic za wrzody Gdyni, trzeba śmiałym ujęciem i realizacją planu Gdyni tak ją uzdrowić, by wrzody, będące dowodem wewnętrzznego schorzenia organizmu, znikły z jej powierzchni.

T. T.

PRZEWODNIK INFORMACYJNY

● Asfalty

WACŁAW KIELBIŃSKI, Warszawa, Tyszkiewicza telefon 280-75. Asfalty - drogowe, chodnikowe, tarasowe i izolacyjne oraz roboty brukarskie i terenowe.

● Architektura wnętrz

W. KRAKOWSKA, Al. Ujazdowska 30, tel. 906-92.

Tkaniny ręczne dekoracyjne i wykonywane z nich makaty zasłony, poduszki. Ceramika. Lamy. Kilimy. Meble trzcinowe.

„Ł A D”

SPÓŁDZIELNIA ARTYSTÓW W WARSZAWIE
Telefon 2-54-82. Biuro, sala wystawowa i sprzedaż:
Krakowskie Przedmieście 13 (Hotel Europejski)

TKANINY, KILIMY, DYWANY, HAFTY, CERAMIKA, METALE, MEBLE, GRAFIKA, NAGRODY SPORTOWE, URZĄDZANIE WNĘTRZ

P & M Atelier Wnętrz i Architektury Warszawa, Krak. Przedm. 7. tel. 6-94 92. Meble, projektowanie wnętrz, kilimy, tkaniny, dywany.

● Blacha

D/H A. GEPNER WARSZAWA, GRZYBOWSKA 27. TEL. 655-25, 660-27. Blacha cynkowa i pocynkowana, mosiądz, miedź, aluminium, ołów i t. p. w surowcach i półfabrykatkach.

● Blacha cynkowa

D/H HERMAN MEYER SP. AKC.
WARSZAWA, TRAUUTTA 2, TEL. 603-84.

● Betonowe wyroby

H. GAGATNICKI, S. MODELSKI i B. SŁOMCZYŃSKI FABRYKA WYROBÓW BETONOWYCH, WARSZAWA, TYSZKIEWICZA 25, TEL. 605-95. Schody, posadzki, krawężniki, do kwiatników, tralki, wazonny, płyty, kręgi studienne, słupy i t. d.

Wytwórnia wyrobów betonowych „**GOŁKÓW**”
Warszawa, Sołec 28, tel. 989-74

Cegła, pustaki, tralki, stopnie, belki żelbetowe.

EDMUND SZMIDT — Wytwórnia wyrobów betonowych i ksyolitowych, Warszawa, ul. Grójecka 56, tel. 9-28-39. Pleleca: stopnie, parapety, posadzki lastrico, płyty chodnikowe wazko kie wyroby cementowe.

● Budowlane materiały

„**Horkolit**”. Wylączne Przedstawicielstwo: S.RULSKI, Warszawa, Żórawia Nr. 35. Tel. 9-59-92. Jedyny praktyczny materiał konstrukcyjno-izolacyjny wyrobu polskiego, skła ający się z korka, cementu, oraz innych składników. Służy do ocieplania stropów i podłóg, oraz ścian wszelkiego rodzaju. Płyty konstrukcyjne na ściany działowe i t. p. sposób wykonania tani i łatwy, na wszelkich zaprawach budowlanych, oraz na kicie asfaltowo-korkowym. Wymiar płyt 1,00x0,50 mtr. Ządać w składa ch materiałów budowlanych.

● Ceramika

CERMAT Sp. z o. o.

Biuro: Ks. Skorupki 7, tel. 9-75-57. Składy: ul. Towarowa 13, tel 2-75-59 Generalne przed Czestochoowskich Zakładow Ceramicznych S. B. Helman i S-ka w Czestochowie. Klinkier; budowlany ciemny i jasny. Płytki terrakotowe (kamionkowe). Cegielki glazurowane białe i kolorowe. Piec majolikowe. Przewody wentylacyjne i kominowe. Stropy Akermana, Helga i inne. Sączki (dreny). Cegła i glina ogniotrwała i t. p.

SKAWINA FABRYKA WYROBÓW SZAMOTOWYCH i FAJANSOWYCH S. A. SKAWINA K. KRAKOWA, TEL. KRAKOW 110—80. Najlepsze szamotowe kafle białe i kolorowe.

POMORSKIE ZAKŁADY CERAMICZNE TOW. AKC. GRUDZIĄDZ. Dachówki (karpiówka żłobiona, holenderka i rzymska).

● Cement

D/H HERMAN MEYER SP. AKC.
WARSZAWA, TRAUUTTA 2, TEL. 602-84.

TOWARZYSTWO FABRYK PORTLAND CEMENTU
„**WYSOKA**”
Spółka Akcyjna
Warszawa, ul. Mazowiecka 7

● Dźwigi



BRACIA JENIKE,
Fabryka Dźwigów Sp. Akc.
Warszawa, Zarząd: Jerozolimska 20
Telefony: 220-00 i 629-64
Dźwigi osobowe i towarowe
Dźwigniki wazeklich typów i udźwigów

● Farby i Lakierzy

Karpiński & W. Leppert

Warszawa, Jerozolimska 30

MAZOWIECKIE ZAKŁADY CHEMICZNE
Sp. z o. o. wyłączni dzierżawcy Zjedn. Zakł. Chem. „Zagożdżon”
S. A. (w likwidacji) — Warszawa, ul. Grójecka 56, tel. 9-27-56.
Farby mineralne, wodnoolejne, przeciwogniowe, Antignos — bez
barwny płyn impregacyjny od ognia i farby specjalne.

„NOBILES”

Sp. Akc. w Włocławku

Oddział w Warszawie, ul. Szpitalna 5, tel. 664-40 i 664-39
polecza: Emaloid biały Nr. 401, emalja biała podkładowa.
Emalje i lakiery podłogowe. — Emalja biała i kolorowa
do mebli. Nitropolitura do mebli. Farby rdzochronne
„Sigal” do ogrodzeń.

● Fasadowe wyprawy

FELZYTYN — szlachetna barwna wyprawa. Skaleit-kamień
sztuczny. I. Singer „Felzytyn i Trocal”, Warszawa, Kredytowa 18,
tel. 518-48; Gdynia, Ś-to Jańska 71, tel. 34-34; Katowice, Plebiscy-
towa 35, tel. 3-15-99.

ZAKŁADY PRZEM. „TERRAZYT” w Warszawie Sp. z o. o.

Biurowo: Chmielna 72. — Fabryka: Wronia 40. Tel.: 672-14
i 288-48. Kamienna barwna zaprawa oraz kamień sztuczny
dla wyprawy fasad.

● Gazowe instalacje i przyrządy

INSTALACJE GAZOWE

wykonuje

GAZOWNIA MIEJSKA m. st. WARSZAWY

Wydział Instalacji i Pogotowia

Kredytowa 3 oraz Gazowni

Informacje — porady fachowe — kosztorysy bezpłatnie



ATIS

FABRYKA
JAN SERKOWSKI
S. A.

WARSZAWA, NOWOLIPIE 78

TEL. 11-06-12 i 11-63-87

Gazowe piece kapielowe ATIS, gazowe
kuchnie, kuchenki i t.d. Kuchenki spirytu-
sowe ATIS. Elektryczne lampy. Żyrandole.

● Izolacje

„GUDRONIT” — specjalna Fabryka Materiałów Izolacyjnych
egz. od r. 1875 wł.: W. Ciszewski, Warszawa, Krak. - Przedm. 17,
tel. biuro: 611-45 i 650-45; fabryka — 10-10-45. Zabezpieczanie
budowli od wilgoci. Niszczenie grzyba drzewnego w budowlach.
Roboty asfaltowe. Dostawa wszelkich materiałów izolacyjnych
własnej produkcji.

„ORŁOROG” — DAWNIEJ ORŁOWSKI, ROGOWICZ i S-KA.
WARSZAWA, AL RÓŻ 16, TEL. 981-23. Fabryka izolacji korkowej,
Bituminy, Aquisolu, Impregnoliny. Zabezpieczenie budowli od wil-
goci. Krycie i izolacja dachów. Roboty asfaltowe. Wszelkie materia-
ły izolacyjne.

„RUBERTOL i RUBERTIN” — materiały izolacyjne,
oraz roboty izolacyjne, dachowe i blacharskie, poleca i wykonywa
Fabryka Tektury Smołowcowej i Asfaltu A. PESZKE, Warszawa,
ul. Zawiszy 8, tel. 208-96.

TROCAL — wysokowartościowy materiał wodo-szczelny. Wszel-
kie roboty izolacyjne. I. Singer „Felzytyn i Trocal”, Warszawa
Kredytowa 18, tel. 518-48; Gdynia, Ś-to Jańska 71, tel. 34-34; Kato-
wice, Plebiscytowa 35, tel. 3-15-99.

● Kafle

JAN KRAUSE, Zakłady przemysłowe Sp. z o. o. w Andres-
polu, poczta Andrzejówek. Skład Fabryczny w Warszawie w firmie
„Wapno” L. Lisicka, ul. Błotna 6. Największa fabryka kafli i farb
malarskich w Polsce.

● Kamieniarstwo

WŁ. PRZECLAWSKI i J. WOJCIECHOWSKI
PRZEDS. ROBOT KAMIEN. - BUDOWL., WARSZAWA, UL.
OŚWIĘCIMSKA 5, TEL. 210-35.

● Kamieniołomy

**ZWIĄZEK CELOWY POWIATÓW ŚLĄS-
KICH DLA EKSPLOATACJI KAMIENIO-
ŁOMÓW KATOWICE.** Kamieniołomy granitu „Puhacz” w Kle-
sowie, woj. Wołyńskie.

● Kopiowanie planów

ST. SZYMAŃSKI i K. CYGAŃSKI WARSZAWA,
WILCZA 32, tel. 8-14-78.

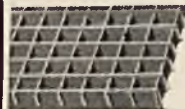
● Krzewy, Kłaczce, Kwiaty

ZAKŁ. OGR. M. REICHEROWEJ OZARÓW POD
WARSZAWĄ, TEL. PODM. 2, OZARÓW 3. Bzy pienne, krzaczaste
różę pnące, kłaczca, konwalje.

● Listwy i narożniki

Bracia Jenike, Sp. Akc. — Warszawa Zarząd:
Al. Jerozolimskie 20,
telefony: 220-00 i 629-64

Listwy walcowane do ochrony stopni
Narożniki walcowane do krawędzi ścian



„WEMA”

Światłnie bezkltowe
Listwy ochronne
Wycieraczki metal.



Warszawa
Poznańska 21/13

Inż. Wł. Szalkowski tel. 813-21

● Marmury, piaskowce

INŻ. JAN WEBER BUDOWL. SP. AKC. WARSZAWA,
Ś-TO KRZYSKA 20. TEL. 217-20

● Materiały biurowe

A. ŻULIŃSKI, WARSZAWA, UL. TAMKA 50 (przy ul. Kor-
pownika). Skład materiałów pisemnych. Księgi handlowe. Ceny fab-
ryczne.

● Meble

M E B L E

nowoczesne i stylowe, gotowe i na zamówienie. Własnego
wzrostu, poleca wytwórnia

Jan Rybarczyk

W-wa, Marszałkowska 138

● Ogrodnicze artykuły

Nasiona wszelkie. Drzewka i Krzewy owoc-
owe i ozdobne. Rośliny doniczkowe i kwiaty
cięte. Narzędzia ogrodnicze. Nawozy sztuczne.

ZAKŁADY
OGRODNICZE **C. ULRICH**

Warszawa, Centrala, Ceglana 11, tel. 609-25

Filje: Sienkiewicza 11, tel. 609-28 i 2-ga Hala
Mirowska, tel. 609-33, Sklep kwiatów, Ossoliń-
skich 8, tel. 609-27. ... Cenniki na żądanie

● Ogrzewanie centralne, wodociągi i kanalizacja

WU-ES WŁODZIMIERZ SOŁTYKIEWICZ, WARSZAWA, NOWY ŚWIAT 47, TEL. 287-14, 523-59. Przedsiębiorstwo Robót Instalac.-Technicznych.

● Okucia budowlane



BRACIA LUBERT

Sp. Akc.

Warszawa, Złota 34.

Telefony, 6-47-35, 690-10 i 528-66.

Nowoczesne okucia do okien i drzwi

● Stolarskie zakłady

NOWICHI KAZIMIERZ WARSZAWA, ŻYTNA 29, m. 32. Wykonuje wszelkie roboty stolarskie w/g modeli nowoczesnych.

● Wanny i umywalki

**CENTRALNE BIURO SPRZEDAŻY
WYROBÓW SANITARNYCH**
Warszawa, Mazowiecka 7, tel. 666-82
Wanny i urządzenia łazienkowe

● Wapno i marmur

KADZIELNIA Sp. Akc. Zakł. Przem.
Warszawa, Boduena 1, tel. 661-05 i 661-19. Wapno palone z marmuru najwyższej jakości (99% CaO).

Zjednoczone Zakłady Wapienne „Wapno-rud” S. A. Warszawa, ul. Trębacka 15, tel. 611-04. Wapno budowlane w najwyższych gatunkach.

● Żyrandole



A. MARCINIAK S. A. (fabr.)

Warszawa: Zarząd i Fabryka: Wronia 23,
tel. 614-81 i 592-02

Sklep fabryczny—ul. Bracka 4, tel. 960.55.

SZKŁO OKIENNE MASZYNOWE ● SZKŁO SZYBOWE PRASOWANE

dostarczają

BELG. SP. AKC. POŁUDNIOWO POLSKICH HUT SZKLANYCH

HUTA W ZĄBKOWICACH tel. 11 — szkło okienne, HUTA W SZCZAKOWIE tel. 16 — szkło prasowane

MAŁOPOLSKIE FABRYKI SZKŁA Sp. z ogr. odp.

HUTA W SZCZAKOWIE — tel. 16 — szkło okienne

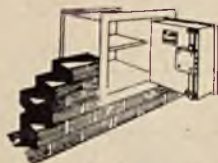
BIURO SPRZEDAŻY, WARSZAWA, ZŁOTA 14 m. 2, TEL. 660-71, 660-97

SPOŁECZNE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE

SPÓŁDZIELNIA Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OGRANICZONĄ

WARSZAWA-ŻOLIBORZ, KRASIŃSKIEGO Nr. 18, m. 210/211

WYKONUJE WSZELKIE ROBOTY W ZAKRES BUDOWNICTWA WCHODZĄCE



Chroń swój majątek przed włamaniem

HENRYK JARDEL

Warszawa, Madalińskiego 29, telef. 8-91-97

Kasy do wmurowania; zabezpieczenia drzwi i okien konstrukcją żelazną