

O problemie przydatności użytkowej zasobów mieszkaniowych w budynkach z wielkiej płyty zbudowanych przed rokiem 1990

Mgr inż. arch. Władysław Korzeniewski

O zakresie problemów rewitalizacji osiedli z zabudową wielkopłytkową

W "Przeglądzie Budowlanym" nr 4/2011 został opublikowany artykuł dr inż. arch. Jerzego Cybisa i dr inż. arch. Wiesława Olejko pt. „Modernizacja zasobów mieszkaniowych w technologii wielkopłytkowej. Możliwości realizacji w polskich realiach społeczno-ekonomicznych”. W artykule została przedstawiona w sposób trafny, chociaż skrótowy, ogólna ocena obecnego stanu, mankamentów i wartości użytkowej spółdzielczych osiedli mieszkaniowych z zabudową wielorodzinną sprzed 1990 roku wzniesionych z zastosowaniem tej technologii. Autorzy nie ustrzegli się wprawdzie od określenia tych osiedli pejoratywnym mianem „blokowisk”, ale obiektywnie określają je jako kompleksowe zespoły użytkowe zabudowy mieszkaniowej z normatywnym programem obiektów i urządzeń w zakresie infrastruktury technicznej i społeczno-usługowej, w tym dużego programu użytkowego terenów otwartych, przeznaczonych na zieleni i rekreację przydomową¹. A tym właśnie osiedla te korzystnie różnią się od zespołów zabudowy wielorodzinnej realizowanych od 1990 roku, w których tereny otwarte ograniczają się do zieleni przydomowej urządzonej jako skrawki trawników z małą piaskownicą na stropach garaży podziemnych.

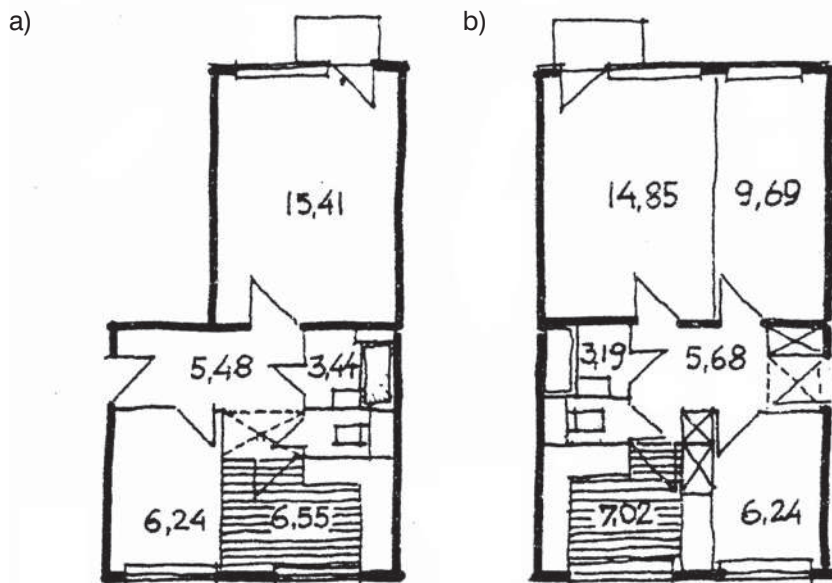
Trzeba natomiast autorom przyznać rację, że wielki udział terenów otwartych w spółdzielczych osiedlach, także realizowanych z zastosowaniem zabudowy z wielkiej płyty, stwarza dziś niezmiernie skomplikowane stosunki prawnowłasnościowe i ekonomiczne, związane z jej utrzymaniem i rewitalizacją, w celu przystosowania do aktualnych potrzeb użytkowych, a w szczególności uwzględnienia skutków gwałtownego rozwoju motoryzacji indywidualnej.

Trzeba jednak zauważyć, że mówiąc o tych problemach autorzy artykułu nie zwrócili uwagi na powstanie zasadniczej przeszkody w podjęciu racjonalnej rewitalizacji tych osiedli z powodu dokonanych w okresie transformacji ustrojowej podziałów kompleksowych osiedli pomiędzy drobne spółdzielnie, nabywające pojedyncze budynki mieszkalne z prawem dysponowania terenem w obrysie budynku i metrowym pasmem otaczającym ten obrys, a pozostawiającym w roli ziemi niczyjej tereny zieleni, dojeżdż i dojazdów do budynków oraz miejsc parkingowych.

Dalsze pogłębienie tych komplikacji wywoła ustawa sankcjonująca sprywatyzowanie mieszkań w budynkach spółdzielczych, której destrukcyjnych skutków nie eliminuje tegoroczne orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego o jej niezgodności z konstytucją, powodujące unieważnienie tej ustawy, ale bez przywrócenia poprzedniego stanu prawnego.

Treść artykułu z numeru 4/2011 otwiera zatem jedynie ogromny obszar tematów wymagających odrębnego, szczegółowego omówienia i przedstawienia konkretnych propozycji działań prawnych, organizacyjnych, technicznych i urbanistyczno-architektonicznych mających na celu ukierunkowanie i określenie sposobów realizacji procesów rewitalizacji tych osiedli, ze wskazaniem realnych warunków finansowania tych przedsięwzięć. Uważam jednak, że pierwszym krokiem w tym kierunku jest upewnienie użytkowników mieszkań, ich właścicieli oraz zarządców wielorodzinnych budynków z wielkiej płyty o ich dalszej przydatności użytkowej w XXI wieku, czyli w warunkach dokonywania się istotnych zmian w sposobie życia polskiej rodziny w porównaniu do warunków, jakie istniały przed 1990 rokiem, czyli w okresie ich budowy.

Do zabrania głosu w tej sprawie skłania mnie dokonanie dość szerokiej analizy tego problemu w mojej aktualnej publikacji pt. „Projektowanie mieszkań”, Wydawnictwo Polcen Warszawa 2011. Będzie to oczywiście jedynie sygnałny zarys tego tematu. Powinien jednak wystarczyć do przekonania zainteresowanych, że w budynkach z wielkiej płyty znajduje się ogromny zasób wartościowych użytkowo mieszkań, które mogą służyć nawet kilku pokoleniom, pod warunkiem, że zaistnieją w Polsce możliwości pozwalające na dokonywanie



Rys. 1. Przykład układów mieszkań w wersji pierwotnej z katalogu zamkniętego systemu wielkopłytkowego OWT-67 opartego na NTP-1959. a) Mieszkanie dwupokojowe kategorii M-3 (Pu 38,7m²) przeznaczony nominalnie dla rodziny trzyosobowej, może współcześnie zaspokoić potrzeby rodziny dwuosobowej – na przykład młodego małżeństwa jako ich pierwsze mieszkanie, z urządzeniem miejsca do snu w pokoju ogólnym, a miejsca pracy domowej w mniejszym pokoju – albo samotnego rodzica z dzieckiem, z sypialnią dla dziecka urządzonej w mniejszym pokoju. b) Mieszkanie trypokojowe kategorii M-4 (Pu 48,2 m²) przeznaczony nominalnie dla rodziny czteroosobowej może zaspokoić współcześnie potrzeby rodziny trzyosobowej, z uwolnieniem pokoju ogólnego od przewidzianej tam pierwotnie funkcji snu.

wyboru mieszkań odpowiednio do faktycznych potrzeb użytkowych rodziny. Trudno bowiem w tych budynkach dokonywać przebudowy układów funkcjonalnych mieszkań, a tym bardziej zmieniać wielkość powierzchni użytkowej odpowiednio do aktualnych potrzeb ich użytkowników.

Wymaga to w pierwszym rzędzie przekonania wszystkich zainteresowanych, że budynki wielkiej płyty, jeśli tylko zostały ocieplone, nie stwarzają praktycznie żadnego zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania, zostały bowiem w ten sposób zabezpieczone nie tylko przed nadmiernymi stratami ciepła, ale i praktycznie przed zwykłą zresztą wyolbrzymianą groźbą korozji złącz konstrukcyjnych. A równocześnie zyskały na ogół satysfakcjonującą poprawę estetyki elewacji, nie odróżniając się właściwie pod tym względem od obecnie wznoszonych budynków.

W Polsce, jeśli idzie o rozwój technologii wielkopłytkowych stosowanych w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym, wyróżnić można dwa okresy:

– okres pierwszy: 1960–1970, okres inicjacji i poszukiwań koncepcji technicznych oraz technologicznych, realizacji rozwiązań prototypowych i dalej wyboru rozwiązań optymalnych oraz sukcesywnego wdrażania do produkcji w fabrykach domów i praktyki inwestycyjnej wybranych systemów technologicznych, które uzyskały najlepszą ocenę w danym regionie (województwie);

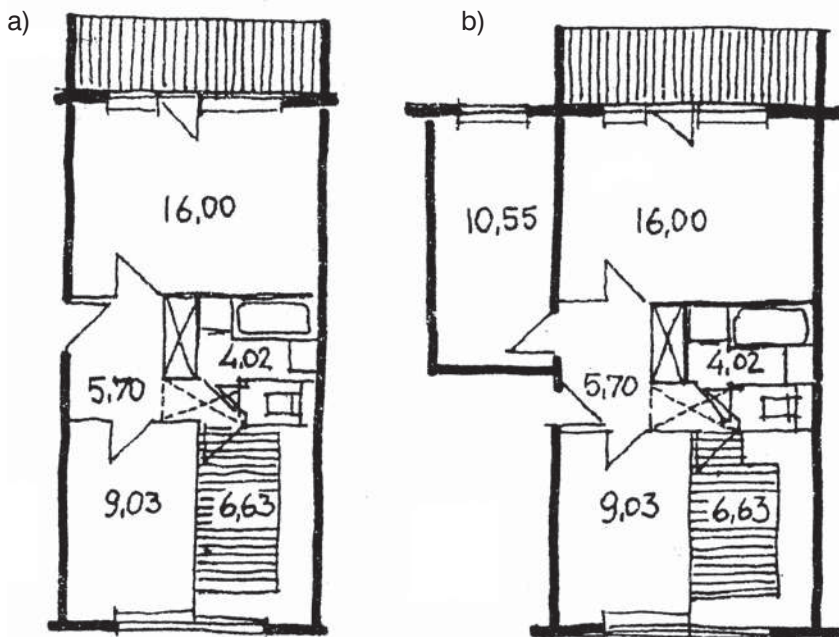
– okres ugruntowania się dominacji, głównie w spółdzielczym budownictwie wielorodzinnym, wybranych ze względu na ich walory technologiczne i realizacyjne systemów oraz dalsze ich doskonalenie po 1970 roku.

Okres pierwszy charakteryzował się mnogością systemów tech-

nologicznych i ich ograniczonym, lokalnym zastosowaniem. Dopiero w końcu lat sześćdziesiątych, wyniku naturalnej selekcji i wyboru uznanych za najbardziej efektywne rozwiązań, upowszechnił się system wielorodzinnego budownictwa wielkopłytkowego OWT-67. Wszystkie systemy technologiczne stosowane w tym okresie miały charakter systemów „zamkniętych”, to znaczy pozwalały na realizację jedynie budynków o typowych rozwiązaniach przewidzianych w danym systemie i nie pozwalającym na żadną ich indywidualizację.

Stąd też, poza systemem OWT, miały one zastosowanie lokalne.

Dopiero w drugim okresie, po 1970 roku, w wyniku praktycznej weryfikacji stosowanych dotąd systemów lokalnych i na podstawie nowych założeń programowych, podjęto prace studialno-projektowe nad nowymi systemami technologicznymi budownictwa wielkopłytkowego. Miały to być systemy „otwarte”, czyli pozwalające na indywidualne projektowanie budynków, umożliwiające kształtowanie racjonalniejszych funkcjonalnie mieszkań i form architektonicznych budynków, a w konsekwencji także wzbogacenie możliwości kształtowania form urbanistycznych osiedli mieszkaniowych. Do reprezentatywnych systemów otwartych, powstałych na bazie tych studiów, konkursów, a także realizacji prototypowych budynków i osiedli, należy zaliczyć przede wszystkim systemy W-70 i jego mutację WK-70. Miały one szanse na sukcesywne zastąpienie tych systemów lokalnych, które cechowały się różnymi mankamentami technicznymi i technologicznymi, a także mniejszą wartością użytkową z powodu normatywnych ograniczeń powierzchni mieszkań i pomieszczeń (obowiązujących wtedy, kiedy systemy te tworząno) oraz brakiem elastyczności ich kształtowania wynikającą wprost z „zamkniętego” charakteru tych systemów. Ten brak elastyczno-



Rys. 2. Przykłady wczesnych układów mieszkań w budynkach realizowanych w otwartym systemie wielkopłytyowym W-70, opartych na obowiązującym jeszcze NTP-1959.

a) Mieszkanie kategorii M-3 (Pu 41,4 m²), przeznaczone nominalnie dla rodziny trzyposobowej może współcześnie zaspokoić na wysokim poziomie potrzeby rodziny dwuosobowej – na przykład bezdzietnego małżeństwa wykonującego w mieszkaniu również pracę zawodową w mniejszym pokoju albo wykorzystującym ten pokój jako sypialnię małżeńską z indywidualnie zaprojektowanym umeblowaniem. Istnieje też możliwość stworzenia dużej jadalnej kuchni przez włączenie do niej mniejszego pokoju, wtedy większy pokój pełniłby rolę sypialni małżeńskiej.

b) Mieszkanie kategorii M-4 (Pu 51,9 m²) przeznaczone nominalnie dla rodziny czterosobowej może współcześnie zaspokoić potrzeby użytkowe takiej samej rodziny z dziećmi jednej płci, jednak bez wykonywania w mieszkaniu żadnej pracy zawodowej, co pozwoli na uwolnienie pokoju ogólnego od funkcji snu.

ści odnosił się też do budynków i możliwości kształtowania zabudowy osiedlowej. Obroniły się przed taką degradacją niektóre systemy lokalne, a także system OWT, który po wejściu w życie nowego normatywu projektowania mieszkań NTP-1974 został zmodernizowany. Ta jego zmodernizowana wersja, znana jako OWT-75, mimo zachowania cech systemu zamkniętego stwarzała możliwość budowy mieszkań o całkiem dobrych układach funkcjonalno-przestrzennych.

Zasoby mieszkań w budynkach wielorodzinnych wykonanych w systemach wielkopłytyowych, które powstały w Polsce w latach 1960–1990² można oszacować na około 2,5 miliona. Zaspokajają one (w różnym stopniu) potrzeby

mieszkaniowe znacznie większej liczby rodzin, bo musimy wziąć tu pod uwagę, że część z nich muszą dzielić ze sobą rodzice i dzieci, które założyły już własne rodziny, ale nie posiadają jeszcze osobnego mieszkania³.

Mieszkańcy budynków z wielkiej płyty przeżyli w nich szczęśliwe chwile przeniesienia się do nowoczesnych „bloków” z pełnym zakresem współczesnego wyposażenia technicznego, ale wkrótce doznali przykrości jakie sprawiały powszechnie występujące w tego typu budynkach wady technologiczne. Satysfakcję odzyskali dopiero po ich ostatecznym usunięciu (nieraz po wielu latach). Ale nawet w tych odnowionych budynkach ich samopoczucie co jakiś czas znowu podważały alar-

mistyczne informacje medialne o nowych możliwych zagrożeniach. Trzeba obiektywnie stwierdzić, że takie zagrożenie mogłoby istotnie powstać, gdyby nie zakończono w porę procesu usuwania wad technologicznych, w tym zwłaszcza eliminacji przeciekania i przewiewania spoin między elementami wielkopłytyowymi w ścianach zewnętrznych, mogących w konsekwencji prowadzić do korozji złączy konstrukcyjnych. Definitywnym sposobem zabezpieczenia przed tym budynków z wielkiej płyty jest w praktyce dokonanie ich termomodernizacji, w ramach której uzyskują one odpowiednią izolację cieplną i zarazem nową powłokę elewacyjną, eliminującą groźbę przenikania wody opadowej. Potwierdzają to prowadzone przez Instytut Techniki Budowlanej badania, a także dokonywana przez nich analiza katastrof budowlanych.

Trwałe usunięcie potencjalnego zagrożenia budynków z wielkiej płyty „śmiercią techniczną” nie eliminuje jednak obaw przed ich „śmiercią moralną” wskutek ograniczenia ich współczesnej wartości użytkowej.

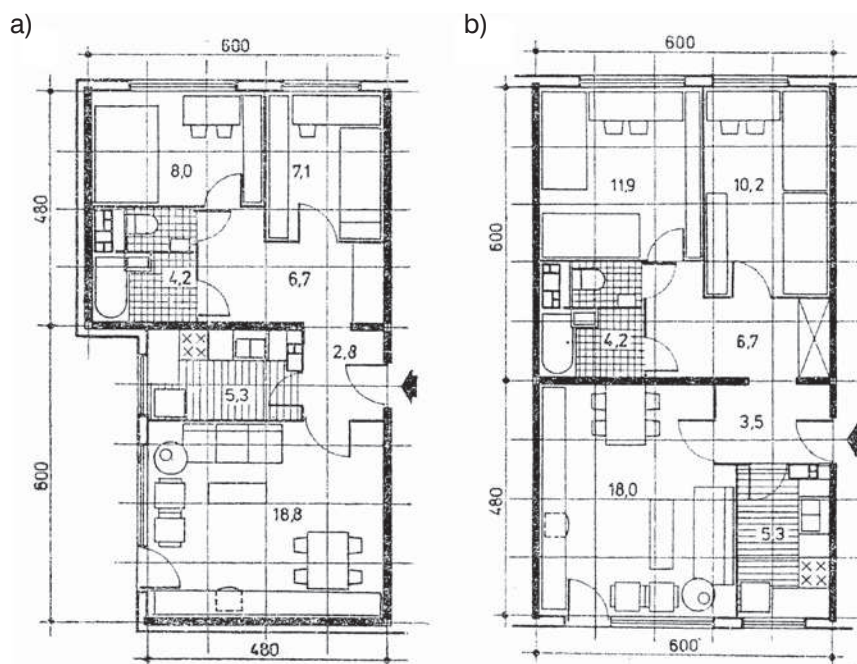
Należy więc dokonać konfrontacji podstaw normatywnych standardu przestrzennego i wymagań funkcjonalnych będących podstawą projektowania mieszkań i budynków wielorodzinnych z wielkiej płyty w przeszłości z dzisiejszymi potrzebami użytkowymi.

Przystosowania mieszkań opartych na NTP-1959 do dzisiejszych potrzeb użytkowych nie można dokonać na prostej drodze zmniejszenia liczby ich użytkowników, czyli obniżenia nominalnej kategorii o jedną: na przykład z M3 na M2, czy z M4 na M3. Przedstawiony na rysunku 1 przykład takich mieszkań w budynku z wielkiej płyty systemu OWT-67, opartym na NTP-1959, świadczy o trudności spełnienia w tych mieszkaniach współczesnych wymagań użytkowych, polegających na uwolnieniu pokoju ogólnego od funkcji

snu i urządzenia w kuchni miejsca do spożywania tzw. krótkich posiłków. Trudności nastęrcza również ograniczona powierzchnia pokoi sypialnych. We wszystkich zaś systemach budownictwa z wielkiej płyty istnieją bardzo niewielkie możliwości przekształcenia układu funkcjonalnego mieszkań. Z tego powodu należy przyjąć jedynie racjonalną w tej sytuacji wskazówkę, że mieszkania te mogą zadowalająco spełniać wymagania użytkowe rodzin o mniejszej liczbie członków niż wynika to z nominalnej kategorii mieszkania, ale tylko w przypadkach, gdy odpowiadają ściśle indywidualnym potrzebom użytkowym danej rodziny. Może to wymagać radykalnego zmniejszenia liczby użytkowników w stosunku do nominalnej katego-

rii mieszkania, ale może również prowadzić do akceptacji stałego miejsca do snu w pokoju ogólnym na rzecz uwolnienia z kolei od tej funkcji jednego z mniejszych pokoi, w celu przeznaczenia go na pracownię domową jednego z członków rodziny. W każdym przypadku oznacza to całkowite odejście od normatywnej klasyfikacji tych mieszkań. Uznanie takiej zasady wykorzystania zasobów mieszkań opartych na NTP-1959, niezależnie od zastosowanego systemu budowy, może zapewnić zachowanie ich wartości użytkowej. Eliminując obawy o ich wcześniejszą śmierć moralną, wcześniejszą niż ich śmierć techniczna. Mieszkania oparte na NTP-1974 projektowane w budynkach wielkopłytowych posiadają znac-

nie zwiększoną w stosunku do poprzedniego normatywu powierzchnię użytkową (Pu) i wielkości poszczególnych pomieszczeń, odpowiadające w dużym stopniu zobiektywizowanym, standardowym potrzebom przeciętnych współczesnych rodzin. Warunkiem generalnym przystosowania tego zasobu mieszkań do ujawnionych już obecnie potrzeb użytkowych, jest zredukowanie wszystkich kategorii mieszkań o jedną, to znaczy przeklasyfikowanie mieszkań: M-3 na M-2, M-4 na M-3 i tak dalej. Pozwoli to na eliminację miejsca do snu w pokoju ogólnym we wszystkich kategoriach mieszkań, a takie dość sztuczne założenie było wtedy przyjęte. W mieszkaniach powstałych według NTP-1974 przed jego skorygowaniem w 1982 roku trzeba natomiast pogodzić się z ograniczoną wielkością kuchni, w której przeważnie nie będzie miejsca do jedzenia dla całej rodziny. Na ogół natomiast możliwe jest urządzenie miejsca do spożywania krótkich posiłków przez 1 lub 2 osoby spieszące do pracy lub szkoły. Możliwości wykorzystania zasobów mieszkań opartych na NTP-1974 w budynkach wielkopłytowych z uwzględnieniem współczesnych potrzeb użytkowych zostały przedstawione na rysunkach 2 i 3. Celowo przedstawiono również na rysunku 4 przykład mieszkań modelowych, które były zaprojektowane i zrealizowane w końcu lat 70-tych na osiedlu Nowe Miasto II w Zamościu w ramach programu PR-5. Był to jakby poligon doświadczalny dla zamierzonej kolejnej poprawy standardu przestrzennego mieszkań w 1980 roku. Wyniki prac studialno-projektowych i realizacja jednego z czterech osiedli modelowych zostały jednak ostatecznie tylko w części wykorzystane do korekty NTP-1974 dokonanej w 1982 roku. W ten sposób można przedstawić (tab. 1, 2) w układzie chronologicznym dokonywane zmiany standardu przestrzennego mieszkań



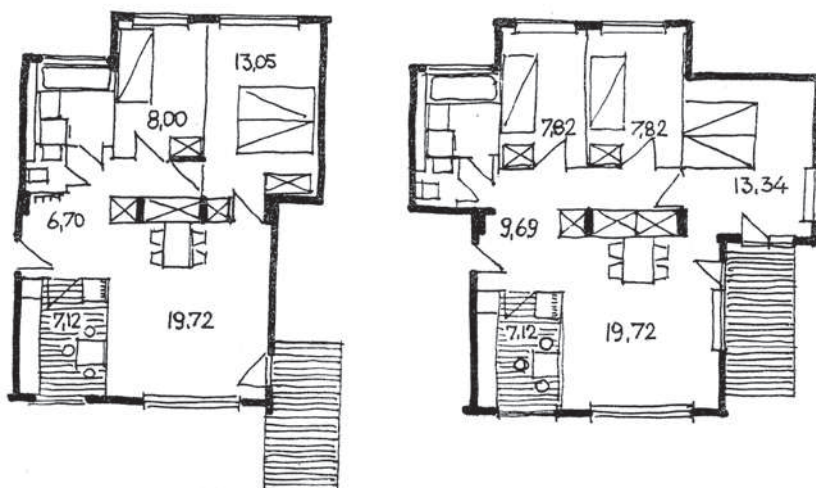
Rys. 3. Przykład układów mieszkań w zmodernizowanym systemie zamkniętym OWT-75 dostosowanym do wymagań NTP-1974.

a) Mieszkanie kategorii M-4 (Pu 53,0 m²) przeznaczone nominalnie dla rodziny trzyosobowej, może na wysokim poziomie zaspokoić współczesne potrzeby użytkowe rodzin dwuosobowych:

- rodziny niepełnej, samotnego rodzica z dzieckiem, zajmujących oddzielne jednoosobowe sypialnie,
- bezdzietnego małżeństwa, pod warunkiem urządzenia sypialni małżeńskiej w miejsce obu połączonych mniejszych pokoi.

W obu przypadkach oznacza to całkowite uwolnienie pokoju ogólnego od przewidzianej tam pierwotnie funkcji snu.

b) Mieszkanie kategorii M-4 (Pu 59,9 m²), przeznaczone nominalnie dla rodziny czteroosobowej może nadal zaspokoić współczesne potrzeby użytkowe takiej samej rodziny z dziećmi jednej płci i o małej różnicy wieku.



Rys. 4. Przykłady mieszkań zrealizowanych w uszkieletowym systemie wielopłytkowym W-70 na osiedlu wzorcowym Nowe Miasto II w Zamościu w oparciu o założenia nowelizacji NTP przewidzianej do zastosowania po 1980 roku, rezultat programu rządowego PR-5.

a) Mieszkanie kategorii M-3 (Pu 62,9 m²) przeznaczone nominalnie dla rodziny trzyosobowej.

b) Mieszkanie kategorii M-4 (Pu 74,7 m²) przeznaczone nominalnie dla rodziny czteroosobowej z dziećmi różnej płci.

Mieszkania modelowe na osiedlu Nowe Miasto II zostały faktycznie zasiedlone przez rodziny liczniejsze ale przy liczebności rodzin zgodnej z ich nominalną kategorią mogą także współcześnie zaspakajać ich potrzeby użytkowe i to na wysokim poziomie, przy całkowitej eliminacji funkcji snu w pokoju ogólnym.

Tabela 1. Zmiany standardu powierzchniowego mieszkań w budownictwie wielorodzinnym dla ludności nierolniczej w Polsce w latach 1959–1982, według obowiązujących normatywów technicznych projektowania (NTP)

Kategoria mieszkań odpowiadająca liczbie użytkowników	NTP-1959	NTP-1974 ¹⁾	PR-5 (1978) ²⁾	NTP-1974 (zmiana od 1982)
M-1	17–20	25–28	nie ustalono	do 30
M-2	24–30	30–36	do 42	do 44
M-3	33–38	44–52	do 62	do 56
M-4	42–48	56–63	do 72	do 65
M-5	51–57	65–73	do 82	do 75
M-6	59–65	75–85	do 92	do 85

¹⁾ z uwzględnieniem dodatkowej powierzchni mieszkań projektowanych w budynkach prefabrykowanych

²⁾ dla osiedli modelowych

Tabela 2. Funkcja i minimalne parametry pomieszczeń w mieszkaniach w budynkach wielorodzinnych według obowiązujących normatywów technicznych projektowania (NTP)

Nazwa pomieszczenia lub elementu funkcjonalnego	NTP-1959	NTP-1974
Pokój ogólny	16 m ²	18 m ²
Pokój dwuosobowy	9 m ²	11 m ²
Pokój jednoosobowy	6 m ²	8 m ²
Kuchnia	4,5 m ²	6 m ²
Łazienka ¹⁾	3,2 m ²	3,2 m ²
Ustęp wydzielony	0,8 x 1,1 m	0,9 x 1,1 m
Szafy wbudowane	0,54 m ² na osobę	0,7 m ² na osobę
Komunikacja wewnętrzna	wynikowo w granicach powierzchni mieszkania	wynikowo w granicach powierzchni mieszkania

¹⁾ w przypadku łazienek wyposażonych w podgrzewacz gazowy do ciepłej wody minimalna ich kubatura wynosi 8 m³

w budynkach wielorodzinnych dla ludności nierolniczej, na których zostały oparte systemy technologiczne budownictwa wielopłytkowego stosowane w latach 1960–1990.

Zaniechanie w końcu lat 80. dalszego stosowania obowiązujących dotąd normatywów technicznych projektowania NTP i zmiana systemu społeczno-gospodarczego nie pozwoliły na wykorzystanie wyników wdrażania programu PR-5, ale mają one nadal praktyczną wartość. Dowodzą tego przykłady realizacji wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w latach 1990–2010, jak też statystyczne wskaźniki średniej wielkości mieszkań w budynkach wielorodzinnych w miastach, realizowanych w tych latach. Mimo hałaśliwej reklamy oferowanych do sprzedaży wielkich apartamentów, na rynku pierwotnym w miastach dominują obecnie mieszkania niezbyt duże, zazwyczaj dwu i trzypokojowe. Mieszkania te spełniają rolę dawnych normatywnych mieszkań kategorii M-3 i M-4. Potwierdzają one zasadność przedstawionych w artykule wniosków w sprawie celowości i sposobu racjonalnego wykorzystania nadal istniejących zasobów mieszkań w budynkach z wielkiej płyty zbudowanych w latach 1960–1990.

PRZYPISY:

¹⁾ W bibliografii przedstawionej w tym artykule została wskazana książka mojego autorstwa „Budownictwo mieszkaniowe. Poradnik projektanta” Arkady, Warszawa 1989, w której zostało przedstawione kompendium wiadomości o podstawach normatywnych, technicznych i użytkowych programowania oraz projektowania kompleksowych osiedli mieszkaniowych. Zasób informacji i przykładów rozwiązań urbanistycznych, architektonicznych i techniczno-budowlanych może służyć obecnie jako źródło informacji wyjściowej i inspiracji do koncepcji rewitalizacji tych osiedli.

²⁾ To znaczy bez uwzględnienia wcześniejszych realizacji pionierskich prototypów i kontynuacji po 1990 roku wcześniej rozpoczętych budów.

³⁾ Patrz „Przegląd Budowlany” nr 6/2011, sprawozdanie J. Majewskiego i T. J. Wojtkiewicz z XX Konferencji Spalskiej „Budowa i utrzymanie domów mieszkalnych”.