

ZARZĄDZENIE MINISTRA ADMINISTRACJI, GOSPODARKI TERENOWEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA

z dnia 1 grudnia 1976 r.

w sprawie wysokości budynków wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego.

Na podstawie art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 24 października 1974 r. — Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229) oraz art. 27 pkt 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1975 r. Nr 11, poz. 67 i Nr 16, poz. 91) zarządza się, co następuje:

§ 1. Wysokość budynków wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, zwanych dalej „budynkami mieszkalnymi”, nie powinna przekraczać:

- 1) 3 kondygnacji w jednostkach osadniczych o charakterze wiejskim,
- 2) 4 kondygnacji w miastach o liczbie mieszkańców do 10 tys.,
- 3) 5 kondygnacji w pozostałych miastach.

§ 2. 1. Budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 5 kondygnacji mogą być projektowane i budowane jedynie w wypadkach uzasadnionych względami użytkowymi i ekonomicznymi, po uzyskaniu zgody terenowego organu administracji państwowej stopnia wojewódzkiego. Zasady ustalania wysokości budynków mieszkalnych określa załącznik nr 1 do zarządzenia.

2. Terenowy organ administracji państwowej stopnia wojewódzkiego może wyrazić zgodę na projektowanie i budowę budynków:

- 1) w miastach o zaludnieniu do 100 tys. mieszkańców — o wysokości do 13 kondygnacji,
- 2) w m.st. Warszawie, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Wrocławiu i Szczecinie oraz w miastach aglomeracji gdańskiej i katowickiej — o wysokości do 18 kondygnacji.

§ 3. 1. Na projektowanie i budowę budynków mieszkalnych o wysokości od 14 do 18 kondygnacji terenowy organ administracji państwowej stopnia wojewódzkiego może wyrazić zgodę po uzyskaniu akceptacji Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska, wyrażonej po porozumieniu z Ministrem Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych i Zarządem Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego.

2. Wniosek w sprawie projektowania i budowy budynku mieszkalnego o wysokości od 14 do 18 kondygnacji powinien być uzgodniony z wiodącym zjednoczeniem budownictwa ogólnego i z wojewódzką spółdzielnią budownictwa mieszkaniowego, odpowiednio umotywowany pod względem programowo-użytkowym, technicznym i ekonomicznym, oraz zawierać szkice koncepcyjne uzasadniające proponowane rozwiązania pod względem przestrzennym.

§ 4. Udział procentowy budownictwa mieszkaniowego o wysokości powyżej 5 kondygnacji w ogólnych rozmiarach budownictwa mieszkaniowego poszczególnych województw określa załącznik nr 2 do zarządzenia.

§ 5. Budowę budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej 5 kondygnacji, wymagających instalacji dźwigów, wykonuje się w ramach nakładów inwestycyjnych, którymi dysponują inwestorzy budownictwa mieszkaniowego.

§ 6. Przepisy zarządzenia stosuje się przy:

- 1) sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 2) wydawaniu informacji o terenie oraz ustalaniu miejsca i warunków realizacji inwestycji,
- 3) programowaniu i projektowaniu osiedli mieszkaniowych oraz poszczególnych obiektów,
- 4) realizacji osiedli i poszczególnych obiektów.

§ 7. Przepisów zarządzenia nie stosuje się do inwestycji, dla których założenia techniczno-ekonomiczne zostały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie zarządzenia. Prace projektowe rozpoczęte należy kontynuować zgodnie z przepisami obowiązującymi przed wejściem w życie zarządzenia, z wyjątkiem opracowań nieznacznie zaawansowanych, w których wprowadzenie zmian nie spowoduje opóźnień w procesie projektowania inwestycji.

§ 8. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska: *E. Wojtaszek*

Załączniki do zarządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 1 grudnia 1976 r. (poz. 222).

Załącznik nr 1

Zasady ustalania wysokości budynków wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego.

1. Budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji ustaloną w § 1 zarządzenia mogą być wznoszone na terenach określonych w planie zagospodarowania przestrzennego jako obszar śródmieścia lub usługowych ośrodków dzielnicowych. Sytuowanie tych budynków na wymienionym obszarze nie może powodować powstawania uciążliwości dla mieszkańców.

2. W miastach lub dzielnicach miast o charakterze zabytkowym lub o układach urbanistycznych mających wysokie wartości estetyczne nowa zabudowa powinna być projektowana i realizowana w harmonijnym powiązaniu z sąsiednimi zespołami.

3. Liczba kondygnacji budynków mieszkalnych, lokalizowanych na szczególnie trudnych terenach, np. wymagających specjalnego posadowienia, powinna być uwarunkowana możliwościami rozwiązań odpowiednich pod względem technicznym i ekonomicznym.

4. Wysokość zabudowy powinna być dostosowana do struktury demograficznej mieszkańców, a w szczególności zapewniać optymalne warunki zamieszkiwania rodzin z małymi dziećmi. Zabudowę powyżej 13 kondygnacji należy stosować w wypadkach specyficznego programu dla grup ludności, których charakter pracy jest funkcjonalnie związany z centrami administracyjnymi, naukowymi lub handlowymi dużych miast i aglomeracji przemysłowych, a także w odniesieniu do mieszkań dla osób samotnych i rodzin bezdzietnych.

5. Przy ustalaniu wysokości zabudowy należy uwzględnić oprócz wielkości i charakteru miasta również dynamikę jego rozwoju; dotyczy to w szczególności miast powstających na nowych terenach bądź rozbudowywanych do skali znacznie przekraczającej istniejący ośrodek.

6. Wysokość i zróżnicowanie zabudowy powinny być zharmonizowane z sylwetą miasta oraz uwzględnić związki z zabudową sąsiadujących zespołów, a zabudowa miast powstających na nowych terenach — lokalne warunki krajobrazowe.

7. Zabudowę miast należy projektować w sposób zapobiegający monotonii i uwzględniający zróżnicowanie zabudowy.

8. Przy ustalaniu wysokości zabudowy należy uwzględnić możliwości techniczne i organizacyjne prawidłowej konserwacji i obsługi urządzeń technicznych budynków wysokich (dźwigi, instalacje, elewacje itp.).

9. Projektowanie budynków mieszkalnych z użyciem jednego dźwigu lub w sposób uniemożliwiający korzystanie w wypadkach awaryjnych z dźwigów sąsiednich klatek schodowych jest niedopuszczalne.

10. Wysokości budynków mieszkalnych łącznie z piętrami i nadbudówkami technicznymi nie mogą przekraczać wysokości, przy której, z uwagi na używany sprzęt pożarniczy, nie istnieje możliwość zapewnienia czynnej ochrony przeciwpożarowej. Wysokość ta powinna być uzgodniona z właściwą komendą straży pożarnych.

11. Projektowana wysokość zabudowy powinna zapewniać optymalny pod względem ekonomicznym poziom wykorzystania uzbrojenia terenu, w szczególności sieci urządzeń instalacyjnych, urządzeń komunikacji miejskiej i innych.

12. Przy ustalaniu wysokości zabudowy należy uwzględnić realizację planowych zadań rzeczowych budownictwa mieszkaniowego przy utrzymaniu wskaźników finansowych założonych w planach inwestycyjnych.

13. W razie zabudowy 4-kondygnacyjnej należy stosować górne wskaźniki normatywu wykorzystania terenu.

14. Wysokość budynków mieszkalnych powinna być ustalana z uwzględnieniem:

- 1) możliwości realizacyjnej w technologii stosowanej w danym województwie,
- 2) posiadanych przez przedsiębiorstwa wykonawcze środków produkcyjnych, jak baza prefabrykacji, formy, szalunki, sprzęt zmechanizowany.

Załącznik nr 2

Udział procentowy budownictwa mieszkaniowego o wysokości powyżej pięciu kondygnacji w ogólnych rozmiarach tego budownictwa na lata 1976—1980.

1. Udział procentowy powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach mieszkalnych o wysokości powyżej pięciu kondygnacji w ogólnych rozmiarach budownictwa mieszkaniowego przewidzianego do realizacji w latach 1976—1980 w skali województwa nie może przekraczać:

— 10% w województwach: białkopodlaskim, chełmskim, ciechanowskim, leszczyńskim, łomżyńskim, ostrołęckim, sieradzkim, skierniewickim i suwalskim,

— 15% w województwach: kaliskim, konińskim, krośnieńskim, nowosądeckim, pilskim, plockim, przemyskim, siedleckim, słupeckim, tarnobrzeskim, tarnowskim i zamojskim,

— 20% w pozostałych województwach.

2. Udział, o którym mowa w ust. 1, może być podwyższony ponad 20% w województwach: stołecznym warszawskim, miejskim krakowskim, miejskim łódzkim oraz bielskim, bydgoskim, elbląskim, gdańskim, katowickim, lubelskim, poznańskim, szczecińskim, toruńskim i wrocławskim — po uzyskaniu zgody Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska, wydanej po porozumieniu z Ministrem Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych.

3. W pracach związanych z przygotowaniem inwestycji mieszkaniowych przewidzianych do realizacji po 1980 r. nie należy zakładać zwiększenia udziału budownictwa o wysokości powyżej pięciu kondygnacji w stosunku do wielkości ustalonych w ust. 2.