

УДК 177.1

Кутрик Н.В.,  
Івано-Франківський університет права ім. Данила Галицького

## ЛАНДШАФТНІ ОСОБЛИВОСТІ ВИБОРУ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОДНОРОДИННОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ НА ПРИКЛАДІ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА

*Розглядається дослідження однородинної житлової забудови на прикладі м. Івано-Франківськ, а саме прилеглих до міст територій. Визначаються особливості організації індивідуальної забудови на основі ландшафтних характеристик.*

### **Вступ.**

**Постановка проблеми.** В результаті збільшення міських агломерацій та процесу субурбанізації потрібно вести наукове обґрунтування розміщення забудови однородинними будинками на земельних ділянках у відповідності з їхніми природо-ландшафтними особливостями.

**Аналіз попередніх досліджень.** Житловій забудові з урахуванням ландшафтних особливостей присвячено значну кількість наукових робіт, одні з яких: Копійка С.В.[1]; В.Б. Якубовський, Я.А. Павлівський [2]; Гнесь І.П. [3]; Бут Н.К.[4].

Метою даної статті є виявлення впливу ландшафтних особливостей території на вибір ділянок для розміщення індивідуальної забудови.

### **Категорійно-понятійний апарат статті:**

*ландшафт* (від нім. Landschaft, вигляд простору, краєвид) — цілісна частина ландшафтної оболонки Землі, що утворилася в результаті складної й тривалої взаємодії основних геокомпонентів планети (гірських порід, води, повітря, біоти) в певних (щоразу специфічних) умовах середовища, і як наслідок - набула характерного вигляду в просторі. Відтак, якщо у загальному розумінні, ландшафт це будь-який простір з характерним виглядом, то у географічному - це простір з характерним виглядом у межах ландшафтної оболонки Землі. Ландшафти мають різні розміри: від невеликих локальних утворень (річкові заплави й тераси, ерозійні яри і балки, гляціальні долини і горби тощо), до геокомплексів регіонального (рівнинні й гірські простори, континенти й океани тощо) й глобального (ландшафтна оболонка Землі) рівня. Ландшафти поділяють на природні і антропогенні та низку інших. Існує термін «культурний ландшафт», який змістовно є ширшим від антропогенного ландшафту і включає не лише змінені людиною ландшафти, але і історично-матеріальні субстанції на цій території.

*Містобудівна діяльність* охоплює дослідження, проектування та управління процесами реалізації заходів, що визначають формування і розвиток функціональної та архітектурно-планувальної структури населених місць і районів згідно з демографічними, соціальними, економічними вимогами та природно-екологічними умовами; розвиток інженерної та транспортної інфраструктури; збереження і збагачення оточуючого середовища, а також ландшафтними характеристиками. Засобами вирішення містобудівних завдань є раціональна планувальна організація території та узгоджене взаєморозташування житлових районів з приміськими територіями, з виробничими комплексами, рекреаційними зонами, громадськими центрами, тощо. Як галузь архітектурної діяльності воно спрямоване на створення міських та приміських ансамблів, що поєднують споруди з природним оточенням. Масштаб та характер об'єктів визначають особливості та об'єктивні умови безперервного процесу розвитку населених місць.[9]

*Індивідуальна забудова*, як така не вимагає особливих умов для розташування в порівнянні з щільною високо поверховою забудовою. Так, за вимоги однородинної забудови до ландшафту можемо взяти наступні:

- Характер рельєфу - крутизна та експозиція схилів.
- Особливість ґрунтів – його несучу здатність та глибину залягання твердої породи.
- Гідромережа - рівень ґрунтових вод та їх сезонні коливання; зміни гідрогеологічних умов в процесі будівництва та експлуатації будівлі.
- Рослинні форми - наявність та наслідки у разі їхнього викорінення (антропогенні зміни ландшафту).

Згідно цих характеристик поспробуємо охарактеризувати осередки індивідуальної забудови біля м.Івано-Франківськ, а саме: с.Угорники, с. Вовчинець та с. Крихівці (Рис.1).

За основу загальної схеми взято генеральний план міста Івано-Франківська виконаний Українським державним інститутом проектування міст «ДІПРОМІСТО» (2013р.).

Попередній генеральний план був розроблений у 1978 році вищевказаним інститутом. Зміни, які відбуваються в соціально-економічній діяльності країни, обумовили необхідність удосконалення управління територіального розвитку міста та поставили вимоги щодо коригування генерального плану міста. У проекті визначені: можливі масштаби демографічного розвитку міста; рішення питань по організації руху міського транспорту; планувальна організація територій; доцільні еколого-містобудівні основи територіального розвитку; інженерна інфраструктура, тощо.

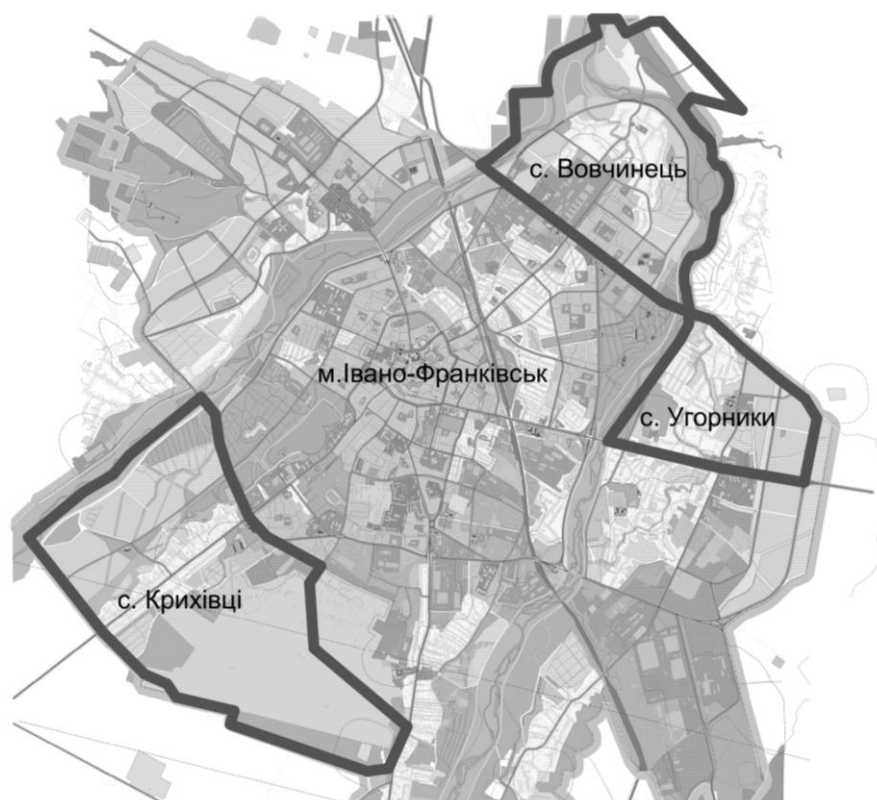


Рис.1 Загальна схема Івано-Франківська з розміщенням основної індивідуальної забудови у приміській зоні

Для обґрунтування потреби в нових територіях для індивідуальної забудови вирішальне значення має демографічна ситуація Івано-Франківська, яка характеризується позитивними тенденціями на відміну від загальної демографічної ситуації в Україні – додатковий природний приріст населення, невисокий рівень міграції, з 1991 року по 1997 рік чисельність населення збільшилась на 11,4 тисяч чоловік. Однак, протягом 1998 року спостерігається зниження темпів природного та механічного приросту населення. Чисельність населення на 01.01.1999 року по Івано-Франківській міській раді складала 252,2 тисячі чоловік, в тому числі: міста Івано-Франківська - 237,0 тисяч чоловік; сільського населення – 15,2 тисячі чоловік. При розрахунку обсягів необхідного житлового будівництва у місті враховувалися тенденції у містобудуванні, можливості будівельної бази та її зміни, а також тенденції у бажанні населення мати власний будинок з присадибною ділянкою. Нова політика у формуванні житлового будівництва орієнтується на садибну забудову, що дасть можливість вирішення питання житлової проблеми.

Розвиток сільбищної зони передбачається як за рахунок реконструйованих територій, так і за рахунок освоєння вільних міських територій та територій сільськогосподарського використання, що входять в

межу міської ради та тих що безпосередньо прилегли до цієї межі. Розміщення нового садибного будівництва намічено в слідуючих напрямках:

- в південно - західному напрямку на землях Крихівецької сільської ради, вздовж правого берега річки Бистриці – Солотвинської, де за останні роки вже роздано і забудовано значну кількість територій;

- в південно – східному напрямку на землях села Вовчинець та вільних ділянках;

- в східному напрямку на землях сільськогосподарського використання Угорницької та Микитинецької сільських рад. Разом з цим, тут передбачено незначну кількість резервних територій під садибну забудову;

- в північно – західному напрямку вздовж Калуського шосе та на землях Загвізднської сільської ради.

Розрахунок потреби в територіях під садибне будівництво було проведено із урахуванням структури садибної забудови з різними розмірами присадибної ділянки: 0,1 га, 0,08 га та 0,04 га, та, відповідно, з різною щільністю населення – 27 чол. / га, 34 чол. / га та 61 чол./га (середня 45,0 чол./га). Вздовж магістральних вулиць існуючих та проектних, в районах проектної садибної забудови передбачено розміщення житлової забудови зі щільністю населення до 61 чол. /га. Разом з будівництвом садибного житла передбачається формування центрів обслуговування в цих кварталах, а також будівництво шкільних та дошкільних установ. Крім того, відповідними органами Івано-Франківської міської адміністрації та Тисменицького району в 1998 році був складений акт обстеження територій прилеглого до місту району, згідно з яким передбачено використання земель Івано-Франківської міської ради та земель Тисменицького району під різні види будівництва. Певна частина цих земель передбачена для покриття потреб міста в територіях для розміщення садибної забудови. Потребу в територіях під багатоквартирне будівництво передбачено забезпечити за рахунок освоєння вільних територій в межах міста, за рахунок незавершеного будівництва, за рахунок вибіркової реконструкції та надбудови.

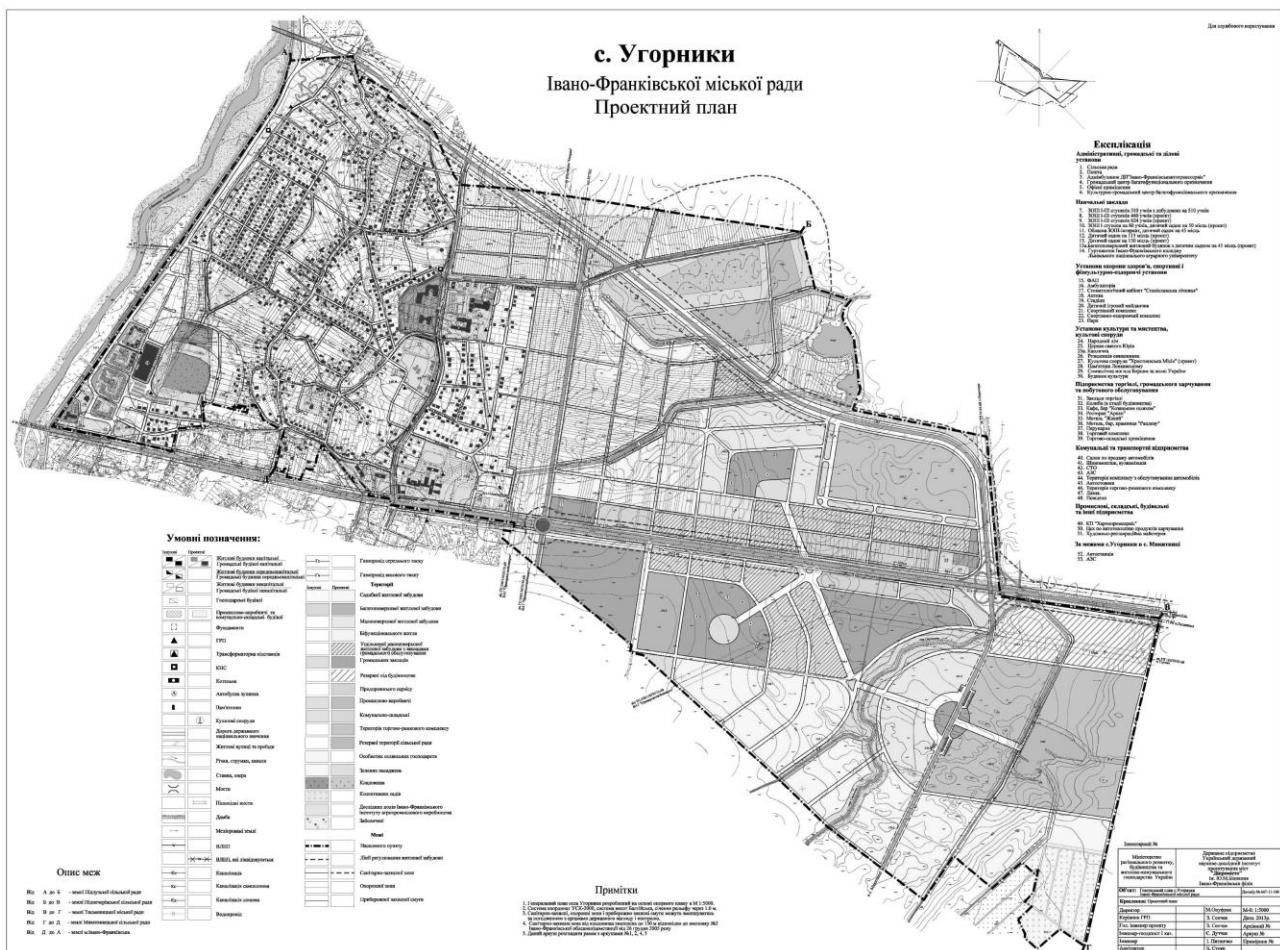
Беручи до уваги промисловість, то на сьогоднішній день в місті функціонує 70 промислових підприємств, що знаходяться на самостійному балансі. У минулому році тут було вироблено товарної продукції на суму близько 217 млн. грн., що склало 31% від рівня 1990 року (у порівняльних цінах). На промислових підприємствах міста зайнято близько 27,9 тисяч чоловік (41% від рівня 1990 року).

На схемі (Рис.1) показано, що дані населені пункти знаходяться за межами контуру міста та являють собою кожний окремий згусток

індивідуальної забудови. Деякі осередки однородинної забудови були засновані до початку будівництва самого міста, а інші під впливом збільшення міських агломерацій. Тому вони появились як історично, так і під впливом міста, про що свідчать наступні факти.

### с. УГОРНИКИ

Перша згадка про село в письмових джерелах датується 1378 роком. Але враховуючи те, що між реальним заснуванням і першою згадкою мінає біля століття можна вважати, що село Угорники засновано в середині 13 століття. Щодо назви села є декілька версій – одна з них говорить про те, що село назване в честь пана Угра, який давно жив у цьому поселенні, мав велику садибу на одному із пагорбів села. За іншою версією село розташоване біля Вовчинецьких гір “у гор”. І тому отримало назву Угорники.



Угорники - центр сільської ради, підпорядкованої Івано-Франківській міській раді. Розташоване на правому березі р. Бистриці-Надвірнянської, за 4 км від залізничної станції Івано-Франківськ. Простягається вздовж автошляху, що з'єднує Івано-Франківськ з Тисменицею. Населений пункт межує з півночі – з Підлужжям, із Півдня - Микитинцями, зі сходу - з

Підпечерами, із Заходу - Івано-Франківськом. Територія Угорників складає 260 га., площа усіх земель сільської ради -- 734 га. Село поділено на вулиці, назви яких говорять самі за себе, оскільки названі на честь визначних людей, вихідців села, які внесли значний вклад у справу духовного, культурного та патріотичного виховання односельців. У селі є 844 господарств, проживає 3136 осіб. Село повністю газифіковане, майже повністю телефонізоване, є зручне сполучення з центром міста, кожні 15 хвилин курсує мікроавтобус. Село має розвинену інфраструктуру. Тут функціонує КП «Харчопромсервіс» по виготовленню шлакоблоків, вапняного та бетонного розчину, млин для помолу зерна, цех з виготовлення морозива, підприємство, що надає послуги шиноремонту та вулканізації, перукарня, аптека, майстерня з пошиття та ремонту одягу, відпочинково-оздоровчий комплекс, 7 торговельних закладів, стоматологічний кабінет, кафе-колиба «Аркан», мотель «Жокей». [5,8]

Характер рельєфу. Рельєф рівний. Село обмежене із заходу – р. Бистриця-Надвірнянська; зі сходу вул. Тополиною (головна вулиця, що веде до с.Підлужжя) та з півдня вул. Незалежності. Структура сформована в результаті зв'язку між головними вулицями. Відповідно індивідуальна забудова проводилась вздовж цих зв'язків.

Особливість ґрунтів. Ґрунти дерново-підзолисті, не просідаючі, II категорія за сейсмічними властивостями.

Гідромережа. Територія розташована на надзаплавній терасі р. Бистриця-Надвірнянська. Підземні води зустрінуті на глибині 3,0-4,4м (абсолютна відмітка за Балтійською системою висот 242,5-243,0). Може підтоплюватись при високому максимальному рівні підземних вод, які володіють слабкою загально кислотною агресивністю до бетону нормальної проникності.

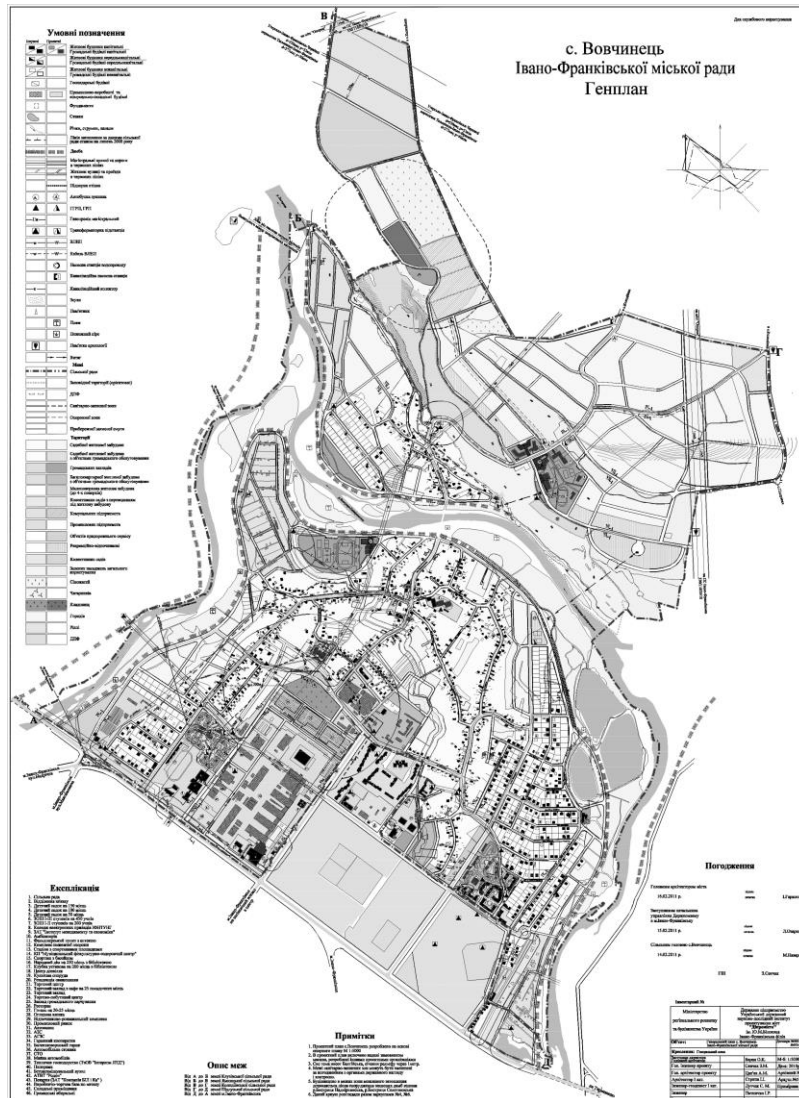
Рослинні форми. Не значна кількість зосереджена на західній частині, вздовж р. Бистриця-Надвірнянська.

Враховуючи дані проектні рішення по с.Угорники слід відмітити, що в межах цього населеного пункту відведено під садибну житлову забудову близько 35 га території, причому доповнено як і в межах існуючої забудови, так і відведено цілі нові території поза межами населеного пункту. Особливо вдало спроектовано ділянки під індивідуальну забудову на півдні населеного пункту. Оскільки с.Угорники знаходяться на віддалі до 4 км від центру міста, можна відзначити як позитивне проектне рішення для садибної забудови та вдале врахування особливостей ландшафтних умов в проектному рішенні.

### **с. ВОВЧИНЕЦЬ**

Село Вовчинець розташоване на північний схід від міста Івано-Франківська. Зараз воно підпорядковується Івано-Франківській міській раді. За архівними даними село Вовчинець засноване в 1378 році. В окремих місцях

сучасного Вовчинця ріс густий дубовий ліс. Ще й тепер вода вимиває куски дубів біля трьох штучно створених озер. На цій території водилось багато вовків, і тому її, а згодом і село назвали "Вовчинець".



У 1662 р. біля Вовчинця почалося будівництво міста Станиславова (тепер Івано-Франківськ), в якому брали участь майстри з сусідніх сіл. Як будівельний матеріал використовували гіпсові камені із Вовчинецької гори (їх згодом було видно в фундаментах багатьох будинків). Вовчинець був у власності відомих магнатів Потоцьких і Яблонських. Після заснування поряд з Вовчинцем Станиславова життя селян поступово пов'язувалось із містом, де вони могли торгувати і найматись на роботу. За архівними даними, в 1832 р. Вовчинець належав до Єзупільської домінії Станиславівського цугсулу, а з 1854 - до Станиславівського повіту та Станиславівського окружного суду. Після скасування панщини Вовчинцем управляв війт як державний службовець. З 8 вересня 1934 р. Вовчинець належав до Угорницької гміни Станиславівського

повіту. По офіційним даним засноване у 1469 р.; населення: 2647; площа: 7,885 км<sup>2</sup>; густота населення: 335,7 осіб/км<sup>2</sup>; географічні координати: 48° 95' N, 24° 75' E; середня висота над рівнем моря 228 м; водойми: Бистриця Надвірнянська, Бистриця Солотвинська.[7]Характер рельєфу. Рельєф рівний, антропогенно змінений в процесі земляних робіт та забудови. Село обмежене із заходу – р. Бистриця-Солотвинська; зі сходу та на півночі – р. Бистриця-Надвірнянська та з півдня – вул. Надрічна, вул. В.Стуса.

Особливість ґрунтів. Ґрунти бурі гірсько-лісові, не просідаючі, II категорія за сейсмічними властивостями.

Гідромережа. Територія розташована на надзаплавній терасі р. Бистриця-Солотвинська. Підземні води зустрінуті на глибині 4,4-4,5м (абсолютна відмітка за Балтійською системою висот 255,5-255,8). Підземні води приурочені до супісків пластичних та великоуламкових ґрунтів, які як середовище до бетону нормальної проникності неагресивні за всіма видами корозії. Потрібно передбачати заходи для захисту підвальних частин споруд від підтоплення високим рівнем підземних вод.

Рослинні форми. Значна кількість зосереджена на північно-західній частині та на східній навколо озер.

Беручи до уваги садибну житлову забудову, слід відмітити, що по проекту утворився новий великий масив із значною концентрацією зелених насаджень загального користування. Також відведено території для індивідуальної забудови згідно з тенденцією існуючої, а саме на територіях вздовж річок Бистриця-Надвірнянська та Бистриця-Солотвинська. Оскільки створені дамби, тому річки не несуть загрози будинкам в період паводків, що характерно для даного регіону.

### **с. КРИХІВЦІ**

Село - центр сільської Ради, розміщене за 2 км від залізничної станції Івано-Франківськ, підпорядковане Івано-Франківській міськраді. Через село проходить автомагістраль Івано-Франківськ—Надвірна та Івано-Франківськ—Солотвин. Населення — 2231 чоловік. Сільраді підпорядковане село Драгомирчани. Початкова назва села "КРАХІВЦІ" і знаходилось воно на правому березі річки Бистриці Солотвинської, а свою назву село отримало після події, котра сталася приблизно 580 років тому, а саме коли мешканці села зібралися на Великий день Воскресіння Ісуса Христа біля церкви, і раптом все навколо потемніло, земля під мешканцями затряслася і всі, хто знаходився у церкві та навколо неї, пішли під землю, після чого утворилася велика яма. З часом вона почала звужуватися і на тому місці утворилася трясовина. А перелякані решта мешканців села почали кричали "Краха, краха...". Перебравшись з низів'я на гору, село отримало назву Крахівці. (дані мають бути





датується 1441 роком. У 30-х роках ХХ ст. в Крихівцях діяв осередок КПЗУ. Загиблим воїнам Великої Вітчизняної війни споруджено пам'ятник-обеліск. [6]

Характер рельєфу. Рельєф рівний. Село обмежене із північного заходу – р. Бистриця-Солотвинська; із північного сходу – Набережною ім. В. Стефаніка та вул. О. Довженка; на півдні Івано-Франківським аеропортом.

Особливість ґрунтів. Ґрунти дерново-підзолисті, не просідаючі, II категорія за сейсмічними властивостями.

Гідромережа. Територія розташована на надзаплавній терасі р. Бистриця-Солотвинська. Підземні води зустрінуті на глибині 3,0-3,4м (абсолютна відмітка за Балтійською системою висот 253,7-254,1). Територія відноситься до потенційно-непідтоплювальних. Підземні води не агресивні до бетону нормальної проникності.

Рослинні форми. Значна кількість зосереджена на північно-західній частині вздовж р. Бистриця-Солотвинська.

Нові території під садибну забудову розміщені вдало із хорошою дорожньою розв'язкою. Поряд з цими територіями розміщені колективні сади з переведенням під житлову забудову в разі збільшення кількості будівництва.

Таким чином аналіз та оцінка проекту розміщення нової індивідуальної забудови в Івано-Франківську та врахування ландшафтних особливостей в проектних рішеннях забудови кварталів в с. Угорники, с. Вовчинці та с. Крихівці дозволяє зробити наступні висновки:

1. Індивідуальна забудова має певні вимоги до природно-ландшафтних умов, зокрема, характеристик рельєфу, особливостей ґрунтів, гідромережі та рослинних форм в порівнянні з вимогами для розміщення багатоповерхової забудови.

2. Аналізуюючи розроблену містобудівну документацію (Генплан Івано-Франківська, 2013р.) передбачено розширення територій для індивідуальної забудови в приміській зоні Івано-Франківська в сьогоденних умовах. Виявлено три зони: с. Угорники, с. Вовчинці та с. Крихівці.

3. Враховуючи аналіз природно-ландшафтних умов ділянок відведених для житлової забудови в приміській зоні Івано-Франківська, що вміщують у собі індивідуальну забудову. У відповідності с. Угорники – біля 80%, с. Вовчинці – 65% та с. Крихівці - 70%. Визначаємо, що очевидно з характеристики існуючого планування та забудови міста, основним її недоліком є відсутність чіткого функціонального зонування території міста, організації дорожньо-вуличної мережі, а також організації системи обслуговування населення. На всіх аналізованих ділянках ландшафтні особливості враховані правильно в обґрунтуванні проектного рішення.

### Список використаних джерел

1. Копійка С.В. «Досвід проектування житлових будинків терасованого типу на рельєфі» (Київський національний університет будівництва та архітектури);
2. В.Б. Якубовський, Я.А. Павлівський «Тенденції розвитку сучасного садибного житла в Україні» (Національний університет «Львівська політехніка»);
3. Гнесь І.П. Навчальний посібник «Однородинний житловий будинок» (Національний університет «Львівська політехніка»);
4. Бут Н.К. «Типологія ландшафтного дизайну в міському середовищі»; Н.С. Соснова «Аспекти екологічно-збалансованого розвитку Львова» (Національний університет «Львівська політехніка»);
5. Історія міст і сіл Української РСР в 26 томах. – Івано-Франківська область / Голова редколегії О. О. Чернов. – К.: Інститут Історії Академії Наук УРСР, 1971. С. 239;
6. <http://www.dma.if.ua/page/shema-genplany-3> ;
7. <http://vovchynets.if.ua/info.html> ;
8. <http://www.mvk.if.ua/usr/> ;
9. [https://uk.wikipedia.org/wiki/Природний\\_ландшафт](https://uk.wikipedia.org/wiki/Природний_ландшафт) .

### Аннотація.

В статье рассматривается исследование односемейных жилой застройки на примере Ивано-Франковск, а именно прилегающих к городам территорий. Определяются особенности организации индивидуальной застройки на основе ландшафтных характеристик.

### Annotation.

The article deals with the study of single-family residential development on the example of Ivano-Frankivsk, namely, adjacent to the city areas. Determined by the characteristics of individual building based on landscape characteristics.