

УДК 177.1

Кутрик Н.В.,

Івано-Франківський університет права ім. Данила Галицького

## ОРГАНІЗАЦІЯ КВАРТАЛІВ ОДНОРОДИННОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ. ЗАГАЛЬНІ ПІДХОДИ ТА ПРАКТИКА ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА.

*Розглядається дослідження організації кварталів однородинної житлової забудови на прилеглих територіях м. Івано-Франківська. Визначається сучасний стан практики забудови житлових кварталів та її відповідність сучасним підходам до організації забудови таких кварталів.*

### **Вступ.**

**Постановка проблеми.** На основі постійного збільшення однородинної житлової забудови постає задача науково обґрунтувати архітектурно-планувальну організацію кварталів, які б відповідали економічним, соціальним та екологічним вимогам нашого часу.

**Актуальність теми дослідження.** У зв'язку із зняттям обмеження на індивідуальну забудову у великих містах, збільшення кількості однородинної забудови, вимогами людей до якості середовища виникла потреба в переосмисленні феномену для нових умов, які складаються в державі (економічні, соціальні і технологічні). На практиці почали будуватись не змістовно обґрунтовані надзвичайно великі будинки, часто без виразної архітектури та без організації ділянок в системі кварталів. Актуальною проблемою є дослідження аспектів архітектурно-планувальної організації кварталів однородинної житлової забудови.

**Аналіз попередніх досліджень.** Організації кварталів та аналізу сучасного стану практики забудови житлових кварталів присвячено велику кількість наукових праць, авторами яких є: І.П. Гнесь [1], М.М. Габрель [2], З.В. Лукомська [3], Ю.В. Ідак [4], І.В. Якубовський, Ю.С. Кузьміна, Т.В. Радіонов.

*Метою даної статті є виявлення основних вимог для організації кварталів однородинної житлової забудови та порівняння з практикою їх виконання на прикладі м.Івано-Франківська. Об'єктом дослідження в даній статті є квартали житлової забудови міста, предметом дослідження є їх архітектурно-планувальна організація.*

### **1. Виклад матеріалу.**

Відповідальним етапом при плануванні і забудові населених пунктів є організація житлової забудови, яка повинна забезпечити найкращі умови для проживання, праці і відпочинку населення.

Забудова території для заселення населених пунктів може здійснюватись садибними та безсадибними будинками різних типів. Розміри присадибних земельних ділянок у населених пунктах приймаються згідно з діючим земельним законодавством України та завданням на проектування, з врахуванням регіональних правил забудови населених пунктів. Для підвищення компактності забудови частина виділеного громадянам земельного наділу може бути винесена за межі території населеного пункту. В умовах сформованої забудови при реконструкції населених пунктів присадибна ділянка навколо будинку повинна зберігатися в існуючих розмірах, якщо вона не перевищує норм, встановлених законодавством, й не перешкоджає вдосконаленню планувальної структури населеного пункту. Організація житлової забудови здійснюється у відповідності з будівельним зонуванням, визначеним схемою планування населеного пункту. А конкретне проектування житлової забудови вимагає деталізації проектного рішення і є досить складним творчим процесом [5].

Проблема ефективності використання міських земель та визначення підходів до її підвищення стає особливо актуальною в умовах реформування системи землекористування та власності в містах. Специфічний прояв вона має в житловій забудові. В науковому відношенні територіальний аспект житлової забудови в містах незаслужено недооцінюється. Увага дослідників концентрується навколо питань дизайну житла, модернізації житлових будинків під нові вимоги та функції. Актуальною постає задача самостійного розгляду сутності архітектурно-планувальних рішень житлової забудови в умовах реформ земельних відносин і землекористування, розробки ефективної з позиції землекористування житлової стратегії для міст України [2].

Однорядна житлова забудова кварталів залежно від розміру земельних ділянок та системи внутрішньо-квартальних проїздів може бути вуличного, квартального та тупикового типів. (рис.1).

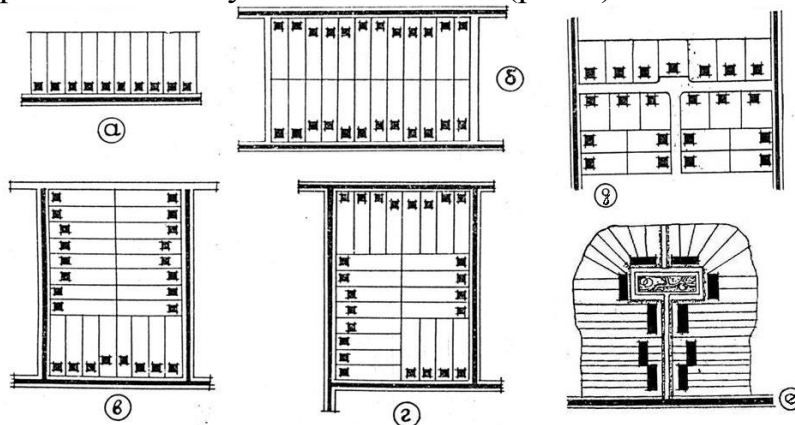


Рис.1 Типи забудови житлових кварталів

а,б)- вуличного типу; в,г)- квартального типу; д,е)- тупикового типу

При забудові вуличного типу будинки розміщуються вздовж вулиці з організацією курдонерів (фр. cour d'honneur — почесний двір. Зазвичай — передня ділянка двору перед парадним фасадом будівлі). Вулична забудова характеризується розміщенням будинків паралельними рядами, незалежно від напрямку вулиць (часто будинки обернені торцями до транспортної магістралі). Така забудова виникла із прагнення поставити всі житлові будинки в однакові умови стосовно інсоляції, провітрювання і взаємозв'язку з внутрішніми квартальними просторами та з транспортними магістралями. Головна перевага полягає в тому, що 90...100 % будинків мають оптимальну орієнтацію і захищені від шуму магістралі. Вулична забудова, маючи певні гігієнічні переваги, створює деякі труднощі в архітектурному рішенні вулиці, на яку в цьому випадку виходять торці будинків. При цьому організуються вузькі, ізольовані один від одного двори. Найбільш доцільна така забудова в поєднанні з іншими композиціями. Вулична забудова виникла як альтернатива старим міським кварталам і довгий час вважалася символом сучасного містобудування, принципи якого були викладені, зокрема, в Афінській хартії. У радянських містах набула масового поширення з 20-х років і застосовується в сьогоденні. За кордоном практикувалася до 70-х років. Така забудова на відміну від квартальної відкрита для аерації території. Масове застосування вуличної забудови стало крім того однією з причин втрати індивідуального вигляду міст, втрати вулиць як архітектурно-планувальних елементів, одноманітності просторів і перевитрати територій. В даний час вулична забудова помітно ущільнюється, трансформується в більш замкнуті планувальні осередки. В її формуванні беруть участь будинки різних типів, в тому числі й одnorodинні.

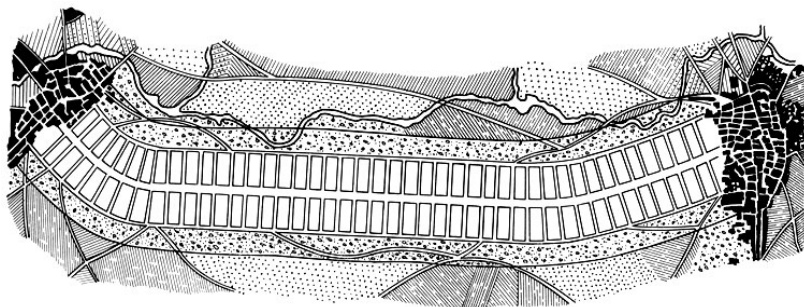


Рис.2 Приклад вуличної забудови

При забудові квартального типу будинки розміщуються по периметру або в глибині кварталу. З архітектурної точки зору забудова кварталу має більш чітку функціонально-планувальну організацію. Для неї характерне утворення дворового простору в групі будинків, повністю замкнутого або частково

розкритого. Мінімальні розміри двору встановлюють з урахуванням інсоляційних розривів між будинками, що стоять навпроти один одного. Однак квартальна забудова може охоплювати і ділянки значного розміру. Попередник сучасної квартальної забудови - традиційний міський квартал, який визначав планувальну структуру всіх історично сформованих міст. На рубежі XIX-XX ст. і пізніше квартальне планування піддалось різкій критиці в нових містобудівних концепціях. Однак у 70-ті роки житловий квартал, більш вільний, ніж історичні прототипи, озеленений і упорядкований знову став елементом містобудівних планів, причому не тільки в зонах реконструкції, але і на вільних територіях. Квартальна забудова характеризується розміщенням будинків вздовж червоних ліній вулиць, що обмежують квартал. Цей прийом відрізняється найбільшою простотою в архітектурному відношенні, але має ряд недоліків: відсутність зв'язку внутрішніх квартальних просторів із простором вулиці, вимушену несприятливу орієнтацію житлових приміщень за сторонами світу, погану провітрюваність кварталів в разі невеликих розмірів. При такій забудові ділянок зі значними нахилами поверхні багато будинків доводиться розташовувати довгою стороною по нахилу в (поперек горизонталей), що створює значну різницю по висоті цокольного поверху, а іноді виникає і необхідність влаштування додаткових поверхів.



Рис.3 Приклад квартальної забудови

Тупиковий тип забудови характеризується розміщенням житлових будинків окремими групами з утворенням порівняно невеликих внутрішніх соціальних груп. Проектування такої забудови вимагає організації внутрішньо-квартальних тупикових проїздів і під'їздів у вигляді петлі, кільця чи прямокутної форми. Вона має істотну перевагу перед вуличною та квартальною забудовою. Внутрішні квартальні простори з розміщеними в них будинками і зеленими насадженнями включають в загальне архітектурно-просторове

рішення вулиці, що сприяє більшій виразності й різноманітності її обрису, значно поліпшує провітрюваність кварталу. Для провітрювання окремих дворів-садів створюють розриви між будинками, що входять до групи. Тільки в північних районах з переважаючими сильними вітрами в холодний період року найбільш сприятливі мікрокліматичні умови створюються при замкнених дворах з одним розривом між будівлями для під'їзду до входів у будинки даної групи. При цьому прийомі житлові будинки групуються у вигляді різноманітних геометричних фігур, що утворюють двори різної форми та глибини. Такі групи, однакові або дещо відрізняються один від одного, розміщені вздовж червоних ліній мікрорайонів, представляють значні за протяжністю, самостійні ансамблі.

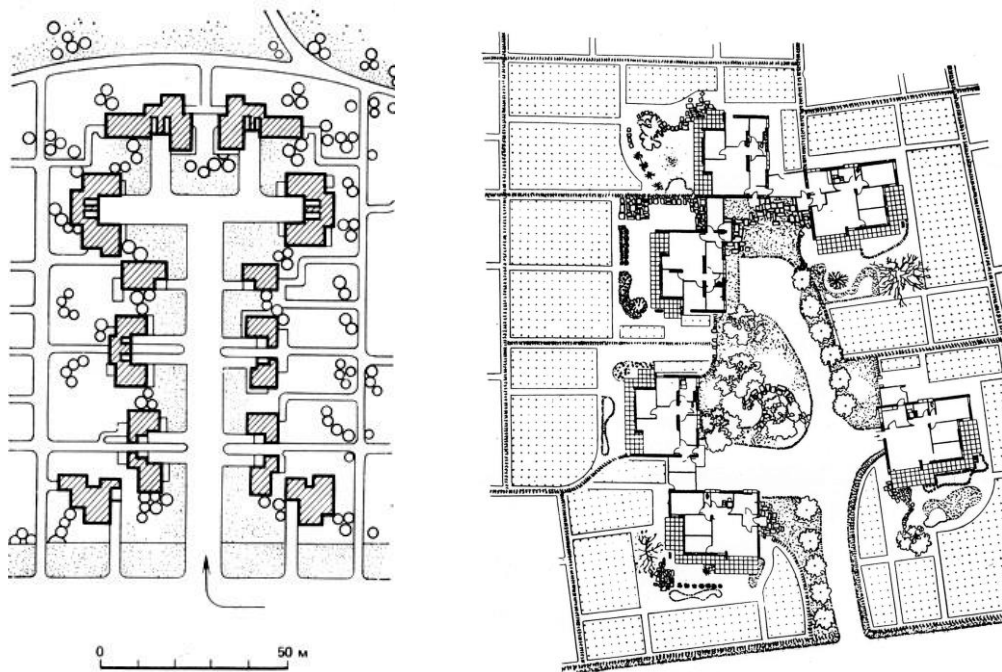


Рис.4 Приклад тупикової забудови

Лінійні розміри земельних ділянок при житлових будинках залежать від їх площі, передбаченої завданням на проектування. Ширина ділянок регламентується протипожежними нормами розривів між будинками і розривами за вимогами інсоляції. Перебільшення розривів між житловими будинками веде до зменшення лінійної щільності забудови і збільшує протяжність вуличної мережі. Проектування вуличної забудови кварталів часто вимагає організації внутрішньо-квартальних проїздів і під'їздів для використання під забудову земель всередині кварталів. Такі проїзди можуть бути суцільними (наскрізними), у вигляді петлі і тупиковими.

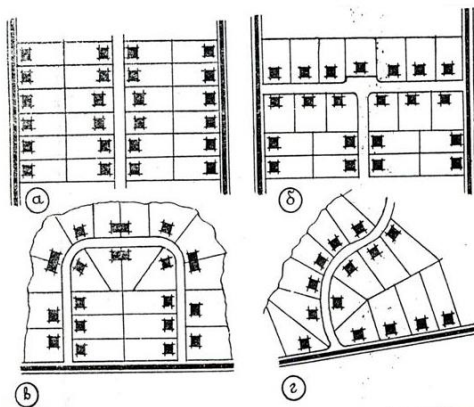


Рис.5 Типи внутрішньо-квартальних проїздів  
а)-прямолінійний «суцільний»; б)- Т-подібний; в)-петлеподібний; г)-  
криволінійний

На території безсадибної забудови передбачаються майданчики: загального користування, дитячі, спортивні, господарські та місця для відпочинку. Розміри майданчиків приймаються у відповідності з п.4.28 і 4.29, а відстань від них до житлових та громадських будівель приймаються не менше наведених у табл.3.1 за ДБН Б.2.4-1-94 [6]. Планування ділянок при закладах культурно-побутового призначення проводиться відповідно до специфіки їх роботи і функціональних потреб. Планувальна організація житлових кварталів повинна включати в себе комплекс обслуговування.

У цілому, проектування кварталу - це завжди цікаве та унікальне завдання, що ставить перед проектантом ряд завдань, що вимагають комплексного рішення. Це свого роду випробування команди на спроможність як єдиної, згуртованої структури, видати якісну проектну документацію. Адже однакового рельєфу не буває, завжди різняться вихідні дані, потрібно враховувати екологічні, історичні та інші особливості розроблюваної території, вкрай важко використовувати типові рішення для нетипових завдань.

## 2. Порівняльний аналіз одnorodинної житлової забудови в Івано-Франківську.

Щоб порівняти практику організації кварталів одnorodинної житлової забудови Івано-Франківська, методика полягає у визначенні основних показників, які визначають ефективність архітектурно-містобудівного рішення житлової забудови:

- **економічні** - економія площі забудови;
- **соціальні** - організація кварталів для створення людських спільнот;
- **екологічні** – вдале розміщення будинків в поєднанні з природними умовами та збереження оточення;
- **композиційні** – архітектурно-естетичні ефекти.

Для порівняльної характеристики беремо до уваги квартали з осередків однородинної забудови в Івано-Франківську, а саме з с.Угорники, с.Вовчинці та с.Крихівці у такому ж порядку.

**с.Угорники.** За основу взято фрагмент генплану с.Угорники, Івано-Франківської міської ради (проектний план), рис.6



Рис.6 Фрагмент генплану с.Угорники



Фотофіксація

Квартали, виділені на фрагменті генплану, в кількості 133 будинки знаходяться на північно-західній частині населеного пункту, які межують: із західної сторони – із дамбою на березі р.Бистриця-Надвірнянська; зі східної, північної та південної сторони - з індивідуальною забудовою с.Угорники. Територія існуючої забудови, площею 15,5 га розташована на рівнинному рельєфі. Особливих природніх умов немає. На даній території організовано чотиристоронню (периметральну) забудову з наскрізними проїздами.

Характеристика по вимогам:

1. Економічні. Оскільки при проектуванні даних кварталів було застосовано чотиристоронню (периметральну) забудову з наскрізними проїздами, значну кількість площі було ефективно використано для забудови. Слід відмітити, що площі ділянок розділені рівномірно. В середньому на одну ділянку припадає 0,12га території. Чітке розташування будинків на ділянках відносно загальної схеми планування. Існують два проїзди (проходи) до дамби із зручним розташуванням відносно кварталів для доступу до територій спільного користування.
2. Соціальні. Будівлі щільно межують між собою. Але наскрізна система проїздів перешкоджає у творенні певних суспільних спільнот, на відміну від тупикових проїздів.
3. Екологічні. Ділянки що межують з дамбою на березі р.Бистриця-Надвірнянська не спроектовані в поєднанні з природніми умовами.
4. Композиційні. Територія використана максимально ефективно, але композиційно одноманітна. Одноманітне розпланування території не супроводжується естетичними вимогами.

Виходячи з цього, дане проектне рішення вважаю вдалим, за винятком проектування наскрізних проїздів та організацію ділянок, що межують з дамбою. Особливо вдалим вирішенням є чітка схема організації та планування забудови кварталів на даній території.

с.Вовчинці. За основу взято фрагмент генплану с.Вовчинці, Івано-Франківської міської ради, рис.7

Квартали, виділені на фрагменті генплану, в кількості 142 ділянки для індивідуальних будинків знаходяться на південно-східній частині населеного пункту, які межують: із східної сторони – із озером; із західної, північної та південної сторони - з індивідуальною забудовою с.Вовчинці. Територія існуючої забудови, площею 23,6 га розташована на помірному рівнинному рельєфі. Дані квартали сформовані на основі наскрізних проїздів з двосторонньою системою забудови.





Рис.7 Фрагмент генплану с.Вовчинці



Фотофіксація

Характеристика по вимогам:

1. **Економічні.** Значна раціональність використання площі даної території. Площі ділянок розділені відносно рівномірно. В середньому на одну ділянку припадає 0,16 га території. Чітке розташування будинків на ділянках відносно загальної схеми планування. Більшість проїздів (проходів) ведуть до водойми. Є доступ до територій спільного користування, що зосереджені біля озера.
2. **Соціальні.** Будівлі щільно межують між собою. Але наскрізна система проїздів перешкоджає у творенні певних суспільних спільнот, на відміну від тупикових проїздів.
3. **Екологічні.** В зв'язку з великою кількістю проїздів та проходів, зручний доступ до природних ресурсів, в даному випадку до водойми.
4. **Композиційні.** Деякі частини території вирішені вдало, відповідаючи естетичним вимогам. Але все ж таки системи наскрізних проїздів перешкоджає створенню соціальних груп за місцем проживання з відповідно організованим архітектурним середовищем.

Підсумовуючи характеристику, дане проектне рішення вважаю вдалим, за винятком наскрізних проїздів. Зручний доступ до природних ресурсів. Площа території використана надто раціонально. Спроектовані квартали не сприяють у створенні умов для утворення спільнот.

**с.Крихівці.** За основу взято фрагмент генерального плану с.Крихівці, Івано-Франківської міської ради, рис.8

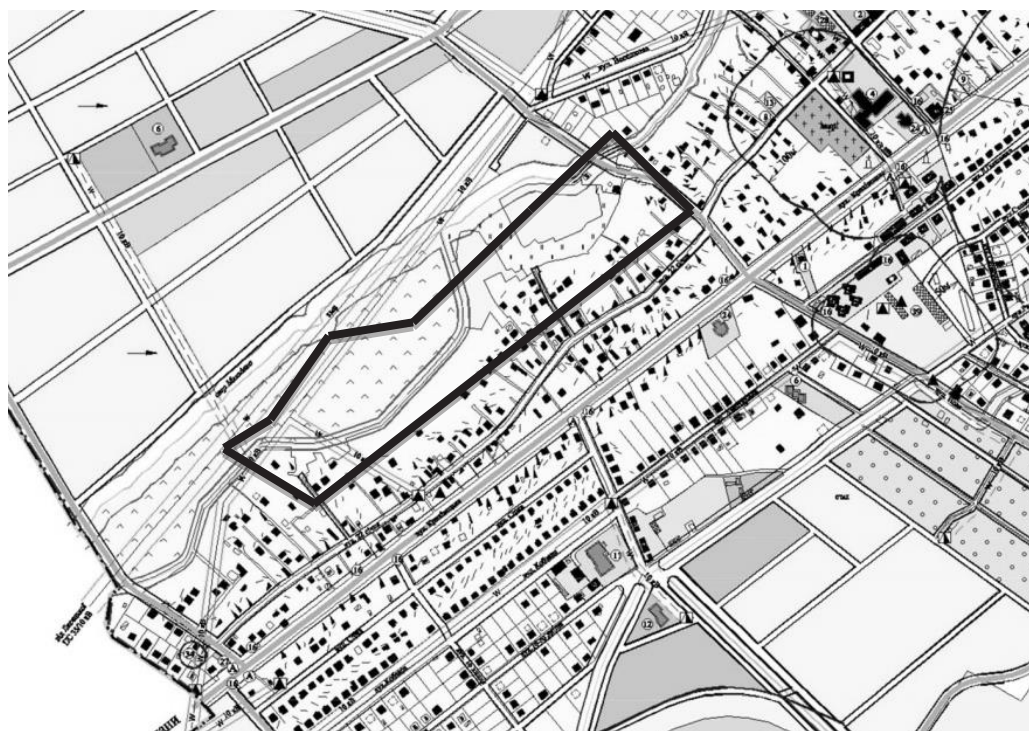


Рис.8 Фрагмент генерального плану с.Крихівці



#### Фотофіксація

Квартали, виділені на фрагменті генплану, в кількості 122 будинки знаходяться на південній частині населеного пункту, які межують: із північно-західної сторони – із пасовищем та р.Млинівка; із південно-східної – із автодорогою регіонального значення на Богородчани; із інших сторін - з індивідуальною забудовою с.Крихівці. Територія існуючої забудови, площею 28,9га розташована на рівнинному рельєфі. Дані квартали сформовані на основі тупикових проїздів та проходів з двосторонньою системою забудови.

Характеристика по вимогам:

1. Економічні. Розміщення ділянок на даній території не упорядковане. Не існує чіткого розпланування квартальної забудови. Поділивши загальну площу на кількість будинків отримуємо цифру в 0,24га на земельну ділянку. Система проїздів та проходів сформована на основі однієї вул.22 Січня, від якої розгалужуються тупикові проїзди (проходи) без чіткого взаємозв'язку. Немає зручних виїздів на центральну автомобільну дорогу.
2. Соціальні. Оскільки площу території використано не економічно, будинки знаходяться на значній відстані між собою. Система розпланування не сприяє утворенні спільнот.

3. Екологічні. Немає проїздів (проходів) до територій спільного користування на північно-західній стороні. Ділянки, що межують з автомобільною дорогою регіонального значення безпосередньо в'їжджають з неї на присадибну територію. Будинки занадто близько розташовані до автодороги.

4. Композиційні. Внаслідок того, що дана територія забудовувалась самовільно до початку розроблення генпланів Івано-Франківська ділянки розділені на власний розсуд мешканців. Враховувались перш за все умови власності на землю та практичні аспекти організації локальних питань, і це негативно відобразилося на композиційних вимогах.

Враховуючи вище перелічені недоліки, забудову на даній території вважаю невдалою. Найважливішими недоліками є неефективне використання площі території та природних ресурсів, а також безпосередньо суміжне розташування ділянок біля автодороги.

### **Висновки.**

Таким чином, аналіз та оцінка квартальної забудови в населених пунктах Угорники, Вовчинці та Крихівці Івано-Франківської міської ради, а також беручи до уваги методологічну основу проектування квартальної однородинної житлової забудови дозволяє зробити наступні висновки:

1. Розпланування індивідуальної житлової забудови по кварталах, відбувається з врахуванням економічних, соціальних та екологічних вимог.
2. Аналізуючи фрагменти генпланів населених пунктів, відмічаємо, що сучасний стан організації квартальної житлової забудови в Івано-Франківську відбувся таким чином, коли не створено локальне середовище спільноти, де населення могло б контактувати між собою.
3. Важливим етапом в проектуванні кварталів є дотримання екологічних вимог. На основі характеристик показано, що ці вимоги не достатньо враховані, зокрема, щодо організації територій стику житлового кварталу з оточенням.
4. Беручи до уваги композиційні вимоги, можемо сказати що квартали мало виразні та не відрізняються архітектурним розплануванням.

### **Список використаних джерел**

1. І.П. Гнесь «Об'ємно-планувальні засоби формування міської щільної забудови середньої поверховості» (Національний університет «Львівська політехніка»);
2. М.М. Габрель «Відкриті простори житлової забудови в структурі міських земель. Організація та оцінка ефективності використання»;
3. З.В. Лукомська «Івано-Франківськ. Силует міста, його смислове навантаження в минулому і сьогодні» (Національний університет «Львівська

політехніка”, кафедра архітектури, Івано-Франківський університет нафти і газу);

4. Ю.В. Ідак «Композиційні аспекти формування квартальної забудови Львова (кінця XVIII - початку XX століть)» : (Національний університет «Львівська політехніка»);

5. А.Я. Сохнич «Використання земель населених пунктів з основами містобудування» – Львів: Видавництво «Ліга-Прес», 2010. – 168 с.;

6. [http://www.uazakon.com/documents/date\\_bn/pg\\_gsnhwk/pg2.htm](http://www.uazakon.com/documents/date_bn/pg_gsnhwk/pg2.htm);

7. <http://buklib.net/books/35799/>;

8. [http://www.imta.lviv.ua/224\\_mistobuduvannya/270\\_proekti\\_kvartaliv\\_individual\\_noyi\\_zhitlovoyi\\_zabudovi.html](http://www.imta.lviv.ua/224_mistobuduvannya/270_proekti_kvartaliv_individual_noyi_zhitlovoyi_zabudovi.html).

#### **Аннотация.**

Рассматривается исследование организации кварталов односемейных жилых застройки на прилегающих территориях Ивано-Франковска. Определяется современное состояние практики застройки жилых кварталов и ее соответствие современным подходам к организации застройки таких кварталов.

#### **Annotation.**

We consider the study of neighborhoods of single-family residential development adjacent territories Ivano-Frankivsk. Determine the current state of the practice area neighborhoods and its relevance to modern approaches to building such quarters.