

УДК 177.1

Кутрик Н.В.,

Івано-Франківський університет права ім. Короля Данила Галицького

## АРХІТЕКТУРНО-ЛАНДШАФТНА ОРГАНІЗАЦІЯ ПРИСАДИБНИХ ДІЛЯНОК НОВОЇ ЗАБУДОВИ В ІВАНО-ФРАНКІВСЬКУ

*Розглядається архітектурно-ландшафтна організація присадибних ділянок: вимоги до розміщення будинку на ділянці та функціональне зонування території, а також практика організації присадибних ділянок в Івано-Франківську.*

*Ключові слова: присадибна ділянка, функціональне зонування.*

### **Вступ.**

**Постановка проблеми.** В зв'язку з постійним збільшенням однородинної житлової забудови постає проблема належної організації присадибної ділянки на основі вимог до розміщення будинку на ділянці та функціонального зонування території.

Метою даної статті є виявлення основних вимог до розташування будинку на присадибній ділянці та архітектурно-функціональної організації території, а також аналіз практики (окремих присадибних ділянок в Івано-Франківську) на предмет ефективності їх архітектурно-ландшафтною організації та відповідності вимогам.

Об'єктом дослідження в даній статті є архітектурно-ландшафтна організація присадибних ділянок.

### **1. Вимоги до розміщення будинку та організації присадибної ділянки.**

Пристаюючи до забудови ділянки, необхідно дотримуватися певних принципів. Найголовніше, забудова повинна бути раціональною, що можливо завдяки грамотному розміщенню зон інфраструктури. Це залежить від рельєфу, площі ділянки, спрямованості вітру, освітленості і т.д. Починаючи розбивку ділянки на зони, спочатку обов'язково слід визначити розташування будинку, і потім вже розміщувати всі інші об'єкти та виконувати організацію ландшафту. Щоб все це втілити в реальність, необхідно розробити грамотний і правильний проект місцезнаходження будинку на ділянці. Все планування ділянки розташовується відповідно до розміщення будинку, який є основним об'єктом планування. При складанні плану майбутньої забудови, необхідно дотримуватись норм, щодо розміщення об'єктів і віддаленості їх один від одного. Розглянемо основні вимоги, які сформульовані в нормативно-методичних рекомендаціях. Сама житлова будівля має бути віддалена на

відстань в 6 м від магістральної вулиці, і 3 м від житлової вулиці. Від сусідньої ділянки будинок повинен бути винесений на 3 метри, вольєри з домашнім тваринництвом – на 4 метри, високі дерева – на 3 метри, дерева середньої висоти – на 2 метри, чагарник – до 1 метра. Питний колодязь або свердловина повинні бути розташовані на відстані 20 м від господарських будівель, або сараїв, і на відстані 20 м від компостного майданчика та сміттєзбірника. Також дерева повинні бути висаджені на відстані не менше 4 метрів (якщо діаметр крони становить не більше 5 метрів). При більшій кроні, відповідно, відстань збільшується. Чагарники мають бути підстрижені й складати у висоту не більше 50 см. Таким чином, плануючи майбутнє будівництво, необхідно ретельно ознайомитися з усіма вимогами, щоб у майбутньому уникнути неприємних ситуацій і не переробляти вже наявні забудови. Правила розташування будинку на ділянці достатньо обширні, проте без них неможливо ергономічно і якісно спланувати забудову ділянки.

Основне правило розташування житлового будинку – основні вікна повинні виходити на південь, або на південний схід, або схід. Таке розташування як південний будинок на ділянці дозволить проникнути в будинок більше світла, що істотно заощадить витрати електроенергії. При цьому вікна повинні виходити на ділянку, щоб ділянка проглядалася як найкраще.

Якщо ділянка рівна і місцевість пласка, то враховують чисто естетичні аспекти розташування будинку, а так само чинники зручності під'їзду і підходу до будинку. Якщо ділянка знаходиться на горбистій місцевості, то будинок краще розташовувати на висоті, щоб рівень ґрунтових вод був якнайнижче від фундаменту. Якщо це виконати не представляється можливим, то приймають штучні заходи щодо відведення ґрунтових вод від фундаменту. Для того, щоб цього не відбувалося, необхідно спорудити систему відведення атмосферних вод, відповідно опрацювавши вертикальне планування. Найбільш придатними для забудови є схили, орієнтовані на південь. На таких схилах будови будуть захищені від холодного вітру, а рослини одержать перевагу сонячного схилу. Сонячне світло позитивно впливає на загальне самопочуття людини, позбавляє від депресій, тому так важливо правильно зорієнтувати кімнати відносно попадання сонячного світла. Якщо будинок розташований на малому ухилі, то для ідеальної горизонтальності доводиться споруджувати насип. Якщо будинок без підвалу, то його вигідно розміщувати на ухилі до 7%, а при ухилі 5% уже підсипається ґрунт. Якщо будинок з підвалом, то паралельно горизонталях його розташовують при ухилі до 12%, при цьому вхід робиться з будь-якого боку. Якщо ухил 8-12%, то вхід потрібно зробити з надгірного боку. В іншому випадку частина кімнат виявиться зануреною в ґрунт. У загальному,

будівництво на схилах вимагає додаткових чималих зусиль. Якщо крутизна схилу перевищує 1:2, то споруджують для основи, щоб вона була стійкою, додаткові стійки і опори. Зсувні схили взагалі небезпечні обвалами, і будівництво на них передбачає установку додаткових систем.

Далі потрібно розпланувати на ділянці комунікації. Все це враховується з точки зору способу життя і переваг сім'ї, яка проживає в будинку. Якщо будинок знаходиться в межах міста і сім'я-городяни, то на ділянці, як правило, розташовують альтанки, доріжки, сад, штучна водойма, клумби. Якщо сім'я віддає перевагу сільській спосіб життя і займається натуральним сільським господарством, то планують город, приміщення для тварин, під садовий інвентар, і т.д. Можна всі допоміжні господарські будівлі об'єднати в одну зону. Коли плануємо прив'язку будинку до ділянки, враховуйте розташування проєктованих комунікаційних систем, а також пам'ятаємо, що будувати на них будинок – небажано.

Отже, можна все вище сказане, дозволяє обґрунтувати вимоги, які потрібно враховувати при розміщенні будинку на присадибній ділянці та її архітектурно-ландшафтної організації:

- **безпе́чності** (протипожежні норми та вимоги щодо розміщення);
- **інсоля́цій-комфо́рту** (розташування будинку щодо сторін світу);
- **експлуата́ційні вимоги** (рельєф місцевості, на якій розташовується ділянка);
- **раціона́льності** (розподіл зон і споруд на ділянці, а також комунікацій та під'їзних доріг).
- **естети́чності**.

Планування ділянки необхідно погодити в місцевому архітектурному управлінні, яке стежить за тим, щоб місто не забудовувався безладно і безсистемно. Архітектурний вигляд і декор місцевості повинен зберігатися планом забудови.. Саме згідно з цим планом ведуться основні міські чи сільські забудови. А відхилення від цього документу суворо узгоджується з адміністрацією, потім вносяться зміни в план.

Основним постулатом, від якого відштовхуються для раціональної організації індивідуальної земельної ділянки та розміщення на ній житлового будинку господарських і побутових споруд, є те, що житловий будинок і земельна ділянка повинні бути нерозривними складовими єдиного організму, тобто найбезпосереднішим чином впливати одна на одну і визначати взаємну структуру будинок - планування ділянки, ділянка - планування будинку.

Якщо на ділянці є красиві дерева або кущі, не потрібно їх викорінювати. Розглядаючи різні варіанти розміщення всіх необхідних компонентів ділянки потрібно подбати про те, щоб вони органічно вписувались

у вже існуючий природний ландшафт. Обов'язково треба враховувати особливості рельєфу місцевості, глибину залягання підґрунтових вод і напрямок пануючих вітрів. Всі ці фактори дають можливість точно визначити, що і де можливо посадити на ділянці. Наприклад, якщо глибина підґрунтових вод менша 1 метра, то перш ніж саджати плодові дерева, ділянку потрібно осушити. Невеликий горб чи заглиблення також можна оптимально вписати у загальний план забудови. Вони можуть стати природною основою альпійської гірки та невеликої водойми. Максимальне збереження природного рельєфу й існуючих зелених насаджень не тільки позитивно впливає на водно-повітряний режим ґрунтового прошарку, але і дає змогу оригінально вирішити благоустрій території, додати їй художнього образу. Головне - визначити ідеальне розташування будинку, городу, ставка. Якщо ваша ділянка знаходиться на південному схилі - це кращі умови для рослин. В цьому випадку під будинок і споруди вибирають майданчики з північної сторони, щоб тінь від них не падала на посадки, а перед будинком залишалася сонячна галявина. Щоб поліпшити родючість ґрунту, можна розділити всю територію на тераси, укріплені підпірними стінками. Тераси розташовують з ухилом із заходу на схід і закладають горизонтально. Має сенс викопати нагорі ділянки ставок, щоб воду використовувати для поливу, а ґрунт, що звільнився - для спорудження терас. При розташуванні ділянки на східному або західному схилі майданчик під житловий будинок роблять на піднесеному місці, а в низинах намічають господарські споруди.

Для всього вище сказаного проводиться функціональне зонування ділянки. Можна виділити основні характерні зони присадибної території:

- зона розміщення самого будинку;
- зона центральних в'їздів та входів на присадибну ділянку;
- територія для розміщення автостоянки і гаражу;
- зона благоустрою композицією перед будинком;
- зона для відпочинку та дитячих ігор;
- зони для саду та городу;
- зона господарських споруд.

## **2. Аналіз практики архітектурно-ландшафтної організації присадибних ділянок в Івано-Франківську на предмет їх відповідності вимогам.**

Нами проведено дослідження практики архітектурно-ландшафтної організації ділянок присадибної забудови в приміській зоні Івано-Франківська. Проаналізовано 20 ділянок в приміській зоні міста. На даний час зупинилися на аналізі двох окремих ділянок в с. Вовчинець.

**с.ВОВЧИНЕЦЬ, вул.Новгородського  
(ділянка 23,2м x 38,3м; S = 890м<sup>2</sup>)**



Фрагмент зйомки з супутника  
за допомогою GOOGLE

Розташування та межування ділянки  
Дана ділянка розташована на сході с.Вовчинець. Цей район села межує із невеликими озерами та річкою Бистриця- Солотвинська на сході, яка супроводжується озелененням вздовж берегу. Ділянка межує із заходу, сходу та півдня із сусідніми ділянками, які розмежовуються парканом. На півночі, вздовж в'їзної та вхідної сторони розташована вулична дорога.



Фотофіксація



Розміщення житлового будинку, допоміжних будівель та зон ділянки

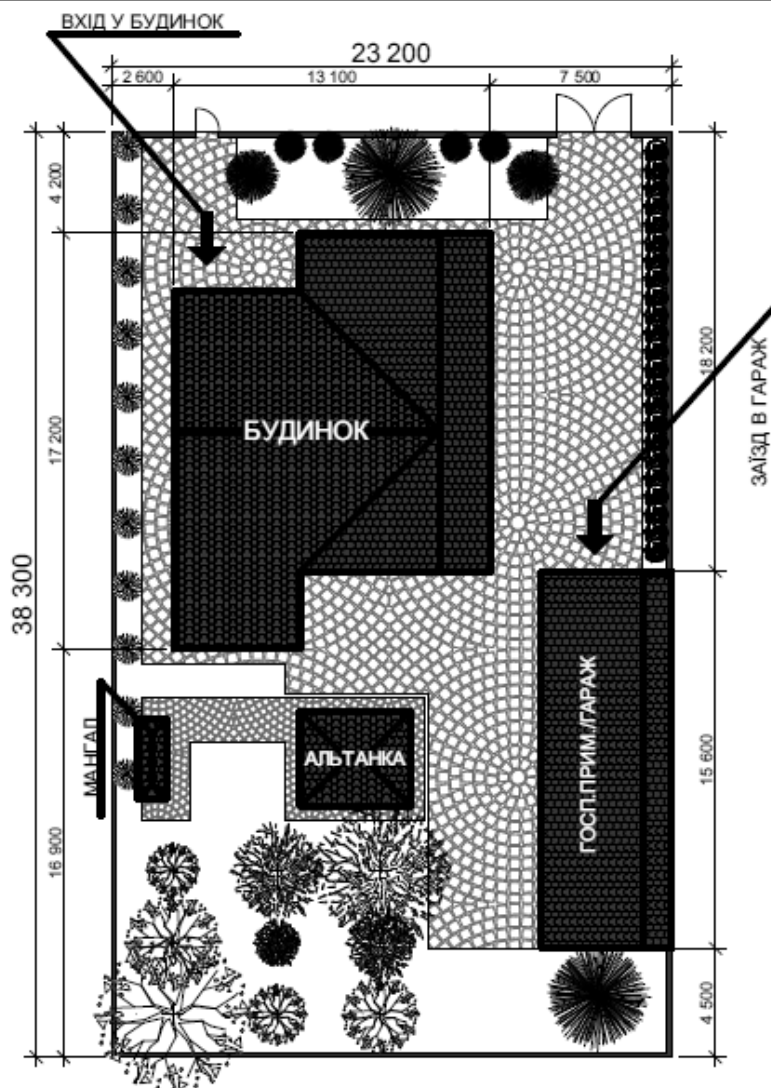
Будинок розміщений в лівому, верхньому куті генплану ділянки. Від західної межі будинок розташований на відстані 2,6 м, де організовано пішохідну доріжку довкола будинку та клумбу із насадженнями хвойних порід дерев вздовж паркану для забезпечення приватності території.

Із північної сторони будинок віддалений від межі на 4,2м, де розміщена центральна клумба перед головним фасадом із деревами різних порід та кущами, що формують парадний благоустрій території. На східній частині ділянки розташовані господарські приміщення та гараж, що зосереджені в одній будівлі, яка розміщена вздовж даної межі.

Житловий будинок знаходиться на відстані 7,5 м від паркану, де пролягає під'їзд до гаражу та клумба із кущами вздовж.

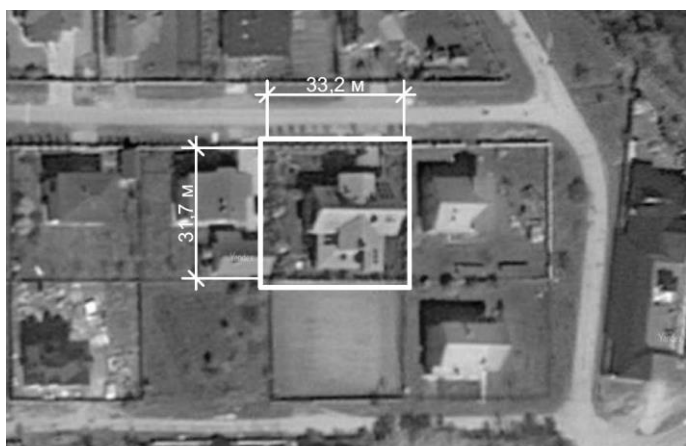
На півдні ділянки знаходиться відпочинкова зона та фруктовий сад з невеликою ділянкою для вирощування овочів. Відпочинкова зона являє собою альтанку та мангал, які з'єднані між собою пішохідними доріжками.

Детальне креслення будинку та благоустрою його території



**с.ВОВЧИНЕЦЬ,  
вул.Затишна**

(ділянка 33,2м x 31,7м; S = 1050м<sup>2</sup>)



Фрагмент зйомки з супутника за допомогою GOOGLE

#### Розташування та межування ділянки

Дана ділянка розташована на сході с.Вовчинець. Цей район села межує із невеликими озерами та річкою Бистриця- Солотвинська на сході, яка супроводжується озелененням вздовж берегу. Ділянка межує із заходу, сходу та півдня із сусідніми ділянками, які розмежовуються парканом. На півночі, вздовж в'їзної та вхідної сторони розташована вулична дорога.



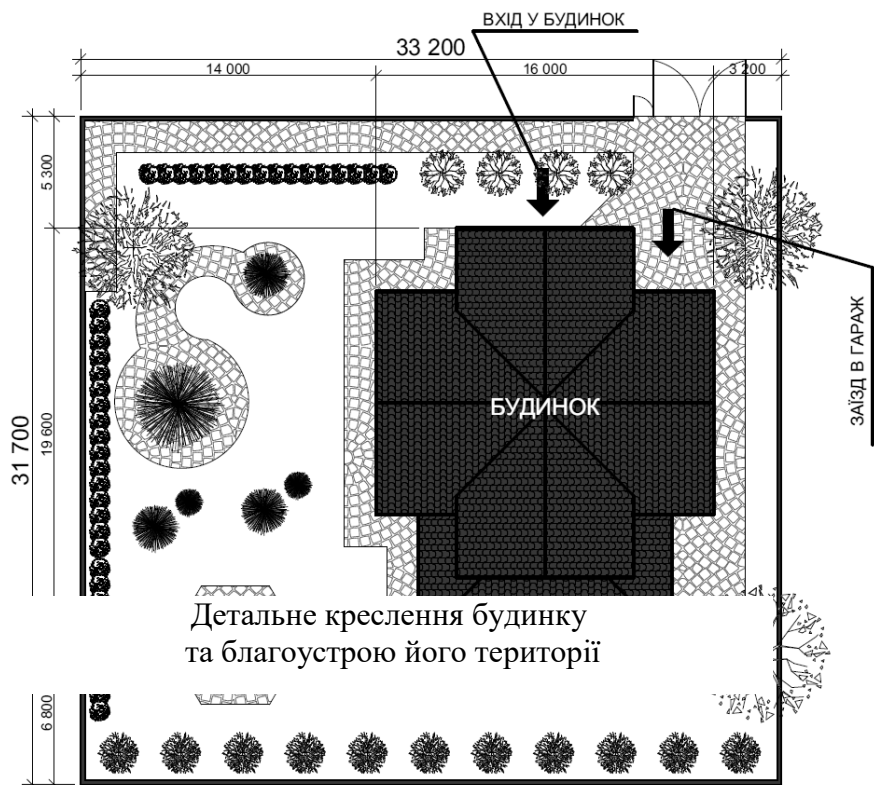
Фотофіксація



Фотофіксація

Розміщення житлового будинку, допоміжних будівель та зон ділянки

Будинок розміщений в правій стороні генплану ділянки. Від західної межі будинок розташований на відстані 14 м, де розміщена альтанка для відпочинку та клумби із насадженнями хвойних порід, а також дерев вздовж паркану для забезпечення приватності території.



Із північної сторони будинок віддалений від межі на 5,3м, де розміщений центральний вхід у будинок та в'їзд у гараж.

На півдні ділянки знаходиться відпочинкова зона та територія господарського приміщення.

Відповідно дослідивши практику архітектурно-ландшафтної організації присадибних ділянок в приміській зоні міста на предмет її ефективності слід відмітити характерні недоліки:

- інсоляції;
- розміщення будинку на ділянці;
- організація присадибної території;
- окреслення та відділення ділянки;
- малоефективне використання ландшафтних форм;

- вирішення взаємодії будинку з відкритим простором.

### **Висновки.**

1. Виявлено основні вимоги до розміщення будинку на присадибній ділянці та її архітектурно-ландшафтної організації: безпечності, інсоляції-комfortу, експлуатаційні вимоги, раціональності та естетичності.

2. Аналіз 20-ти ділянок в приміській зоні міста вказує на недотримання вимог щодо розміщення будинків та малоефективної архітектурно-ландшафтної організації ділянок.

3. У зв'язку із зростаючими вимогами до організації ландшафту присадибних ділянок зі сторони інвесторів, впливає, що необхідна відповідна підготовка фахівців із більш глибоким вивченням дисциплін, пов'язаних з даною організацією при проектуванні будинків.

### **Список використаних джерел**

1. Постанова Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 р. N 197 «Про затвердження Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України»;
2. Закон України «Про будівельні норми» ( Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, N 5, ст.41;
3. Архітектура. Короткий словник-довідник. /За загальною редакцією А. П. Мардера. – К.: Будівельник, 1995. – 334 с.
4. М. Б. Бархин. Методика архитектурного проектирования в системе архитектурного образования: уч. -метод. пособие для архит. вузов и факультетов. – М.: Стройиздат, 1969. – 224 с.
5. Книга об архитектуре. /сост. А. М. Журавлев и В. И. Рабинович. – М.: Знание, 1973. – 160 с.
6. Гутнов А., Глазычев В.. Мир архитектуры: лицо города. – М.: Мол. гвардия, 1990. – 350 с.
7. Посацький Б. С.. Основи урбаністики: навч. посібник для архіт. спец. Львів: Арніка, 1997. – 116 с.
8. Кандилис Ж. Стаття архітектором. Пер. с фр. – М.: Стройиздат, 1979. – 272 с.

### **Інтернет-джерела**

1. <http://domdlyadushy.ru/etapi-budivnictva/landshaftnij-dizajn-i-dekorativni-roslini/pravila-roztashuvannja-budinku-na-diljanci-jak-ne.html>
2. <http://e-help.kiev.ua/pravila-roztashuvannja-budinku-na-diljanci/>
3. <http://komynalka.if.ua/uk/blagoustrij/pravila-blagoustroju/497-pravila-blagoustroju-mista-ivano-frankivska.html>



4. <http://land.gov.ua/zakonoproekty/569.html>
5. <http://dim.promotion-soft.com/bud-remont-2013/01/page/2791/>

**Аннотація.**

В статье рассматривается архитектурно-ландшафтная организация приусадебных участков: требования к размещению дома на участке и функциональное зонирование территории, а также практика организации приусадебных участков в Ивано-Франковске.

**Annotation.**

The article deals with architectural and landscape gardens organization: requirements for placing the building on the site and functional zoning and practice organization farmlands in Ivano-Frankivsk.