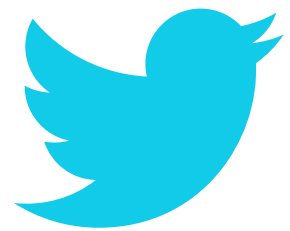




Основная претензия жителей Ирпеня к тому, что **сосновый лес**, который годами оставался в пределах города, беспощадно рубят под плотную застройку

"Нью-Йорк" в лесу

Не все новостройки в Ирпене такие, как ЖК «Нью-Йорк». Громкое название, пафосный въезд, а за ним - огромный человеческий муравейник, без балконов, без архитектуры, без паркингов. Сегодня это один из недостроев, где покупатели-инвесторы с надеждой ждут, что бывшие мощные местные застройщики и экс-чиновники или войдут в долю, то получают права на достройку, но все-таки сдадут в эксплуатацию это чудо новой украинской урбанистики.



Мощные электрические кабели, обильно торчащие из земли и просто лежащие на песке - это не единственный пример типичной прокладки коммуникаций в Ирпене. Сначала как временные "удлинители" для строителей, потом - потому что надо было быстро сдавать, а разрешений еще нет, так и оставили, присыпав землей. После дождей почва проседает, кабель натягивается и рвется, жилой район на неопределенное время обесточивается. Кабели должны быть в лотках, для замены без раскопки, или в футлярах. На днях так пропал свет в половине города. Откапывали кабель и искали место порыва, разнесли тротуар и проезжую часть ...

На эту тему: **Бетонный «Світлопарк». Квартиры «почти на Печерске», но между ТЭЦ и цементным заводом**

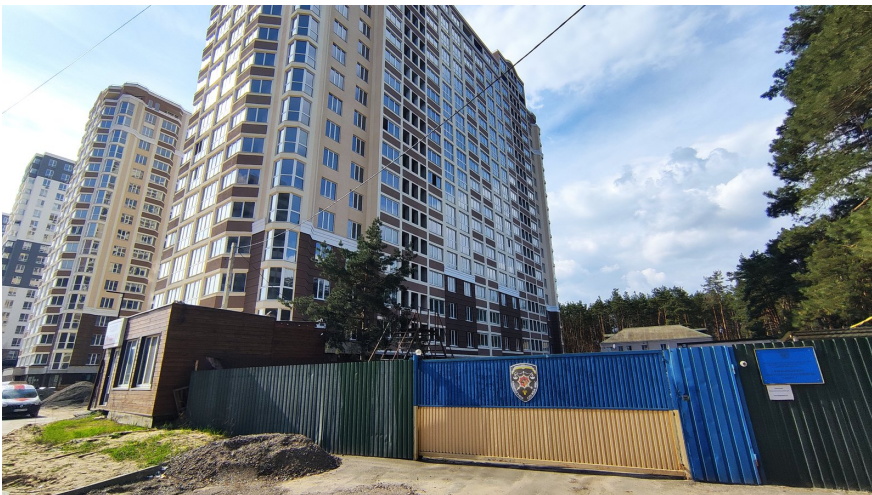
На одном квартале работает сразу несколько застройщиков, которые строят по 2-4 дома, привлекая покупателей ценами ниже, чем в Киеве. Городские власти, как центры координации застройки и развития территорий и инфраструктуры, по образцу цивилизованных стран должны позаботиться о решении целого клубка вопросов.

Среди которых и уличная дорожная сеть (на данном этапе она почти не изменилась с тех времен, когда население Ирпеня было вдвое меньше), и **общественный транспорт** (в Ирпене отсутствует коммунальный общественный транспорт, нет ни автобусов большой вместимости, ни экологического электротранспорта - троллейбусов). Связь между районами обеспечивается маршрутками, которые едут в Киев, или в направлении спутников Ирпеня - Бучу и Ворзель, сел района.



Этот район - как загородное жилье, здесь нет ни школы, ни детского сада, ни административных учреждений. Есть частные магазинчики и медкабинеты, а также хроническая потребность в частном автотранспорте - потому что альтернативы выбраться отсюда нет.

О хороших соседях можно лишь мечтать, кому-то повезло заселиться в новостройки на территории заброшенного пионерского лагеря и из окон можно увидеть несколько остатков сосен или дворы частного сектора, или даже парки, созданные в Ирпене недавно из лесных кварталов. Но есть и досадные случаи - соседство с кинологомическим центром, где готовят сотни полицейских собак.



Лай здесь стоит невыносимый. Кинологомический центр существовал гораздо раньше, чем появились многоэтажки.



В левом верхнем углу - железнодорожный мост через Ирпень - железная дорога положила начало развития этого поселения. Черный грунт - торф, на который насыпают песок и строят многоэтажки - это сегодняшний этап развития. Возможно в будущем здесь появится даже сеть дорог и прочая необходимая инфраструктура?

Расположение частных домов, где живут ирпенские старожилы, тоже хаотичное. Одно-двухэтажные дома и хозяйственные постройки построены слишком плотно, с нарушением санитарных и противопожарных норм. Почти нигде не выдержано расстояние в 8 метров между домами - чтобы при пожаре одного огонь не перекинулся на другие. Отсутствие наказания за захват земель общего пользования привело к тому, что большинство жителей поставили свои заборы и даже построили сооружения на землях, отведенных под дороги.

Таким образом ширина дороги между заборами иногда только 3 метра, зимой здесь

некуда деть снег, а должна быть для этого обочина. Невозможно разминуться двум легковым авто, не говоря о заезде крупногабаритной техники. О пешеходах или мамах с колясками вообще молчу - это низший сорт. Люди самостоятельно обеспечивают себя питьевой водой и выгребными ямами, но потому, что грунтовые воды близко к поверхности, достаточно выкопать полтораметровую яму, как она заполнится водой.

Санэпидемстанция давно самоустранилась, потому что об этом лучше не писать на бумаге, а сделать мало что можно. По нормам фекалии и питьевая вода должны быть разделены. О выгребных ямах без дна, когда фильтрация происходит в почву и грунтовые воды - это цивилизационный нонсенс, хотя в средневековье и до сих пор в Индии и Африке, а также местами в Украине это, к сожалению, норма.



Пытаясь разглядеть сетку из дорог на участке новостройки, бросайте эту бесполезную дело, у нас так не делают. Сначала месят грязь, а потом, когда строительство закончится, сделают дороги. А где вырастут высокие деревья? На песке, конечно.

Что люди покупают?

Однако, не все так плохо с застройкой в Ирпене. Город привлек миллионные инвестиции и это невозможно не заметить.



Рабочий тянет тяжелый электрический кабель, который будет питать новые жилые дома, квартиры в которых уже проданы.

На эту тему: **«Город-губка»: что делают в Берлине, чтобы ливни не залили город**

В 2012-2013 годах в Ирпене еще не было больших застроек на 20-30 домов в одной точке. Бум начинался с дворов частной застройки, предприимчивые граждане выкупали участки усадеб, объединяли их по 3-4 и строили несколько домов по 5 этажей, чтобы не тратиться на лифты (5 этажей можно строить без лифта).

Квартиры продавались тогда по 800 долл. США за м²; по сравнению с Киевом это было в 1,5-2 раза дешевле, наиболее рискованные застройщики продавали дешевле 700 долл. США за квадрат, но это отражалось на легальности, сроках ввода в эксплуатацию и качестве строительства.



НОВИНИ ПАРТНЕРІВ

РЕКЛАМА



"Отцы" ирпенской застройки начинали с пятиэтажек. Сегодня такие дома обросли пристройками, они становятся похожими на обычные перенаселенные хрущевки, когда люди не меняют место жительства, а самовольно увеличивают площади квартир захватом придомовой территории и фасадов.

В 2014 г., после аннексии Крыма и российской войны на Донбассе, в Ирпень потянулась огромная волна новых покупателей жилья. Альтернатива киевским ценам, свежий воздух, настоящий на основных лесах, привлекали.

После Майдана власть обновилась. Старая чиновничья рать сошла со сцены. Пришла молодежь. Еще недавно они построили и продали свои первые пятиэтажки, активно поддержали Майдан, а в 2014-15 годах заняли ключевые должности в городской власти.

На эту тему: **«Нові обличчя»? Старые хари!**

Обещали новые парки, сохранение лесов и рекреационных территорий, велосипедную дорожку в Киев, создания рабочих мест. Но спрос на жилье рос, его нужно удовлетворять здесь и сейчас. Кто ж н не подставит карман под поток денег? А значит, все благородно-урбанистические планы переносились на потом.



Наряду с пятиэтажками мгновенно выросли 16-этажки. На тротуары места не хватило - открытые двери в магазин их почти полностью перекрывают

"Рич" и "Версаль" уже в Ирпене

Сейчас новостройки Ирпеня можно условно разделить на несколько различных типов. Первый тип должен иметь пафосное название типа "Рич таун" - город "по-богатому", или "Центральный", "Версаль парк". Здесь в айдентике используются рюшечки и завитушки, с намеком на близость к королевским дворам. Определенная категория покупателей ценит ирпенский шик и пафос.

Здесь есть общая черта и в архитектуре и урбанистике: двор - сплошная парковка, ибо где "кареты" должны стоять? Много асфальта и брусчатки, минимальные детские площадки, идти к которым нужно обязательно через проезжую часть, потому что здесь главное - это авто, и то, как оно сверкает. А дети пусть смотрят, куда идти, и закаляются, преодолевая опасности с детства.



Та грязь под ногами уже в печенках сидит - вот и воплотилась мечта положить красивый и ровный асфальт по всему двору. Деревья не растут в асфальте? Но в Ирпене еще леса сосновые остались - можно сесть на машину и через минуту уже там, пока не застроили. Из плюсов просторные и не застекленные балконы, что большая редкость в Украине.

На эту тему: **"Мой район превратился в гетто": что не так со спальными районами Киева**

"Рич-обитатели" богаты инфраструктурой - имеют несколько конкурирующих сетей супермаркетов. Не имеют школы или детского сада, но это такое ... По данным местных активистов, в районе новой застройки есть только один новый детский сад на 56 многоквартирных домов. Если принять во внимание, что здесь может проживать одновременно от 5000 человек, то район нужно обеспечить (на основе нормативов) 200 местами в саду и школой на 700 мест. Школы нет, поэтому дети здесь создают дополнительную проблему - их надо возить в отдаленные перегруженные школы.



Во дворе мало места для зеленых зон, но это не главное, правда? Первый этаж должен быть чем выше и обязательно пандус и заборы. Без заборов здесь наверняка кто-то убежит. Сделать вход с уровня тротуара - нет, это не пафосно.



Все что нужно для жизни - квартира, авто, продуктовый магазин рядом и бесплатная парковка. Многие именно так представляет следующий этап улучшения собственного благосостояния после хрущевок.

Но это Ирпень! Там еще десять лет назад в городе были лесные кварталы из сосен и дубов, а улицы прокладывали по лесхозовской разбивке леса - квадратами просеками 1x1 км. Здесь и сейчас сохранились названия лесных кварталов: Заповедный, Ласточка, Мужеловский, Сокол, Зоркий - вчера лес, а завтра жилой район.



Лайфхак как недорого проложить временную электрическую линию - забиваете гвоздь в живую сосну и вешаете на него свой кабель. И бетонный столб не нужен

Хотелось бы чуда, но нет. Реальность такова, что люди хотят покупать жилье прямо сейчас, но не хотят платить за все, чего они не видят, но без чего город - не город. Например общественный транспорт полноценно будет работать среди сплошной жилой застройки. Чтобы жить без пробок, в Ирпене должна быть смешанная застройка, где есть и рабочие места в офисах, и административные услуги, и лечение и учеба, культура и досуг.

На эту тему: **Сельские небоскребы - гетто для украинцев**

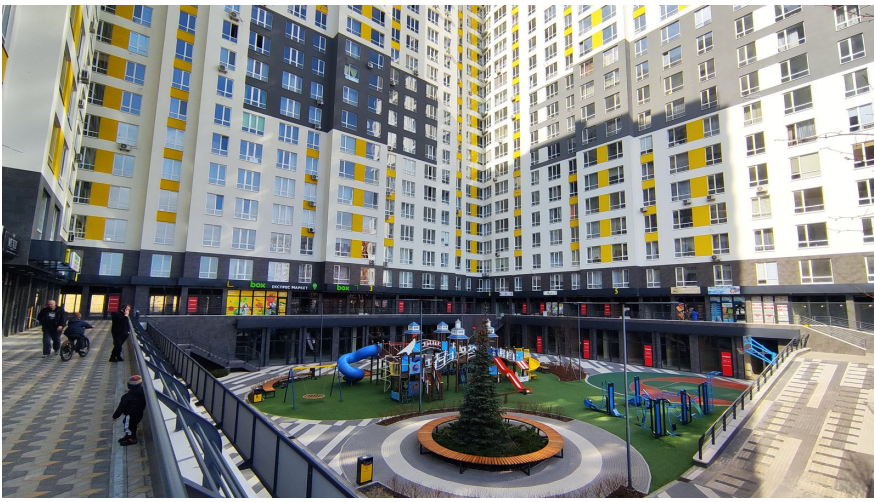
Когда город становится самодостаточным, он в пределах 1 километра может обеспечить полноценное разнообразие для большинства ежедневных потребностей людей. Когда город формируется только как отдельные спальные районы, то ежедневно здесь есть необходимости перевозить в час пик большое количество людей на значительное расстояние, что приводит к потерям времени и денег.

Также Ирпень пока не может обеспечить высокое качество питьевой воды. Она дорогая, требует очистки после счетчика. То есть люди получают товар, который еще надо самостоятельно доочистить перед использованием. Водоносные горизонты загрязняются из-за интенсивности застройки и нарушения природного баланса экосистемы.



Здесь был лес, но он не приносил столько денег, как жилая застройка, поэтому с лесом пришлось распрощаться.

Почему-то строители увлекаются искусственными покрытиями. Ехать в Ирпень, чтобы жить среди бетона - вроде странно? Но есть новейшие высотки, где неживое почти все - бетонная брусчатка и асфальт по всему двору, а также пластиковая трава на детской площадке, пластиковые качели - неужели люди устали от природы?



На целый двор одна живая елка и несколько худеньких деревьев. Все остальное - бетон и пластик. Хорошо, что дом построен почти по периметру участка, поэтому деревья не нужны - тень во дворе дает сам дом.

Райские места. Мода на пешеходные дворы

Однако есть в Ирпене и тенденция и спрос на пешеходные дворы. Нет, здесь почти не строят отдельные многоуровневые паркинги для авто, просто машины ставят по внешнему периметру домов на асфальтированных площадках. Д, жители боятся за свои машины, закрывают такие парковки шлагбаумами, сажают охранников, так же как огораживают заборами и замками дворы, у кого паркинг во дворе.

Но для этой категории украинцев уже считается нормальным идти от машины полкилометра с шариком, нести тяжелые покупки. А не так как у других ЖК - хоп, и припарковался бампером под самые входные двери.

На эту тему: **Топ-5 разумних міст світу вказали дослідники**

Градостроительная теория утверждает, что наиболее комфортна для жилья в городе пятиэтажная застройка. При ней большинство жителей знают своих соседей, складывается товарищеская атмосфера, которая хорошо влияет на качество жизни.



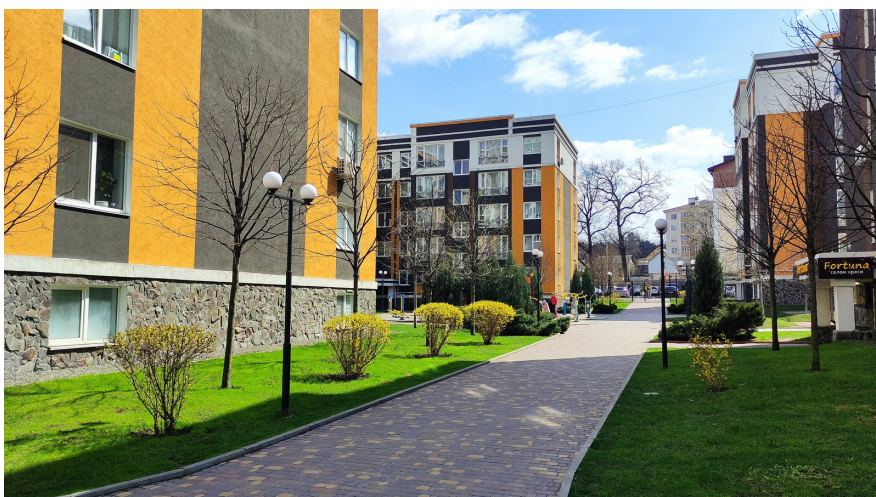
А вы бы хотели, чтобы ваши пожилые родители могли без лишних ступенек и опасностей от авто спокойно гулять по дворам домов, как по парку?



Пятиэтажка (на переднем плане справа) позволяет из окна каждого этажа четко видеть двор. Можно не звонить детям на мобильный - Петя, иди обедать! А просто из окна позвать.



Мы уже настолько привыкли, что новостройка должна быть от 16-ти этажей, что не представляем, как жить в новых пятиэтажках.



Застройка, которая не давит своей массой. Низкая плотность, соседи с большой вероятностью знают друг друга и общество проще сплотить.

На эту тему: **История глобализации**



Рядом квартал, где этажность выше, но дворы имеют большие игровые площадки и даже стадион для жителей



А здесь и подъезды с прозрачными дверями, без ступенек на входе, лифтом почти от уровня тротуара - практически современная Европа.



И новый детский сад здесь также есть, среди пешеходной зоны.

Парк - как неотъемлемая часть жилой среды

Ирпень в представлении тех, кто здесь бывал в пионерских лагерях и санаториях во времена СССР - ассоциируется именно с лесом и парком. Здесь и сегодня осталось это советское наследие для тех, у кого ностальгия или есть путевка от государственных учреждений.



Санаторий "Ирпень" хранит в себе память о таком архитектурном стиле как сталинский ампир. Вождь хотел, чтобы правильные архитекторы копировали императорский стиль Рима, строили для правильных рабочих и крестьян "дворцы" для отдыха.



Подобные этому сооружению санатории стояли посреди Ирпенских лесов, среди чрезвычайно ароматного и свежего воздуха.



Странным образом часть санаториев сохранилась в своем аутентичном виде до наших дней. Немногим беднее пионерские лагеря пошли под снос и застройку жильем. Но возник и такой тип новой застройки, который оставляет старый сосновый лес и парк санатория в покое.

Город развивает общую, не разгороженную забором территорию. Здесь вместе уживаются и санаторий с его хозяйственными сооружениями, и новый городской парк с велосипедными дорожками, скамейками, фонарями, огромными бесплатными детскими площадками, искусственными водоемами и местами для пикников, которых и в Киеве нет. Рядом с парком, конечно же, строится очень плотный жилой район.



Жилые дома вокруг парка - это и свежий воздух, и вид из окна, и возможность полноценно бегать, гулять, отдыхать, оздоравливаться почти рядом с домом.

Таунхаусы - квартиры на земле

Есть в Ирпене и новый тип жилья - блокированные дома, нечто среднее между особняком и квартирой. Здесь очень маленькие участки, очень плотно размещены скважины питьевой воды и септики, или выгребные ямы. То, что может иметь отдельный коттедж на 10 ти сотках, впили в 1,5 сотки. Поэтому говорить об исключительном экологическом сознании, правильном использовании питьевой воды из водоносных горизонтов, правильной канализации, не загрязняющей окружающую среду, говорить не приходится. Покупатели сегодня не ставят экологию на первое место при покупке. Тем более, когда речь идет о том, что под землей и не на поверхности. Зато ценят инстаграммный облик домов - яркий дизайн дверей бросается в глаза и запоминается



Здесь есть еще одна проблема - тротуар, который якобы предназначен для пешехода, сразу же стал парковкой. Сосед к соседу в гости не зайдет, не столкнувшись с авто. Людям приходится ходить по проезжей части, здесь жители договорились и поставили на въезде на улицу шлагбаум. Сомнительное решение, если учесть, что улица является общей собственностью общины Ирпени и территорией общего пользования.



Велодорожка в Киев. Несмотря на то, что в Ирпене вырубают леса, веками осушаются болота и торфяники - они засыпаны песком и застроены, что неминуемо сказывается на водном режиме одноименной реки Ирпень, городские власти сделали подарок горожанам - проложили многокилометровую велодорожку как до Киева, так и вдоль реки Ирпень, для поездок и прогулок.

На эту тему: **Гетто Киев: как жить не надо**

С многих ракурсов это может выглядеть привлекательно, и позитив в этом есть объективно, но проблемы, требующие решения, лежат гораздо глубже и их решение стоит гораздо дороже, чем быстрый марафет, поверхностное благоустройство и быстрые продажи жилья. Ирпень уже много лет страдает от слабой и не развитой инфраструктуры (школы, больницы, инженерные сети, общественный транспорт), которая требует огромных средств, сложных решений. Сегодня эта проблема явно недооценена как властью, так и покупателями, благодаря которым Ирпень стремительно прирастает новыми жителями и теряет свои леса и сложившуюся экосистему.

В завершение.

Ниже - не Ирпень и не Киев. Так будет выглядеть новый квартал, **который построят в Копенгагене:**



Олег Гречух, опубліковано в издании **ТЕКСТИ**

На эту тему:

- **Пить или не пить воду из-под крана: украинская реальность**
- **Город-сад-огород: глобально зеленый Хельсинки**
- **Гетто Киева: как жить не надо**
- **Місце для бізнесу: як зростали міста в Україні: лідери та аутсайтери**
- **Хрущівка по-американски**

Share 0

Читайте «Аргумент» в **Facebook** и **Twitter**

Если вы заметили ошибку, выделите ее мышкой и нажмите **Ctrl+Enter**.

Коментарі

ВІДЕО

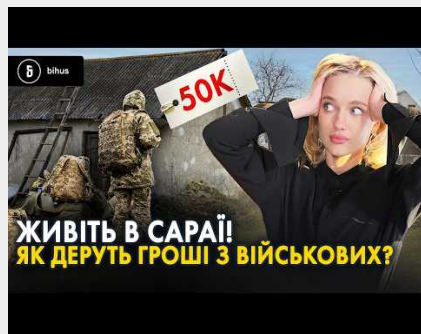
Про що не можна було жартувати в СРСР



HEAVY SHOT, VAMPIRE, NEMESIS: як «Баба Яга» б'є ок*пантів



Воюєш? Плати більше! 50к за оренду і космічні комісії: як виглядає ринок житла на фронті?



[Головна](#) [Про сайт](#) [Опитування](#)

© 2011 «АРГУМЕНТ»

Републікація матеріалів: для інтернет-видань обов'язковим є пряме гіперпосилання, для друкованих видань – за запитом через електронну пошту. **Посилання або гіперпосилання повинні бути розташовані при використанні тексту - на початку**

використовуваної інформації, при використанні графічної інформації - безпосередньо під об'єктом запозичення. При републікації в електронних

виданнях у кожному разі використання вставляти гіперпосилання на головну сторінку сайту argumentua.com та на сторінку розміщення відповідного матеріалу.

За будь-якого використання матеріалів не допускається зміна оригінального тексту. Скорочення або перекомпонування частин матеріалу допускається, але тільки в тій мірі, якою це не призводить до спотворення його сенсу.

Редакція не несе відповідальності за достовірність рекламних оголошень, розміщених на сайті, а також за вміст веб-сайтів, на які дано гіперпосилання.

Контакт: uargumentum@gmail.com