



Площадка перед частным дошкольным детским учреждением занимает газон между многоэтажкой и дорогой. Имеет около 50м2 площади и закрывается на ключ

Реалии дикого рынка таковы, что строятся помещения, которые легко продать или сдать в аренду - частные школы, спортклубы, торговые, медицинские центры.

На эту тему: **Жизнь в городе делает нас несчастными. Как с этим борются в Глазго**

Фотографию ниже нужно долго скролить вниз



Новостройки отличаются от предшественников из 2000-х наличием окон от пола, однако одна большая квартира может иметь всего два-три окна

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

Проявление новой реальности - **удаленная работа** - дает определенные преимущества: не нужно искать жилье рядом с метро или развитым общественным транспортом. Впрочем, в таком случае квартира должна иметь не только спальни, но и кабинеты или изолированные помещения, где члены семьи могли бы без шума



сосредоточиться на работе или учебе. Большие по площади квартиры дешевле в пересчете на квадратный метр. Но парковок рядом мало, поэтому, чтобы не искать по полчаса, где припарковаться, нужно покупать или арендовать также и **паркинг**, но они - редкость в этих домах.



Цена машиноместа (18 м2) в многоуровневом паркинге от \$ 10 тыс., Аренда - от 700 грн / месяц

На эту тему: **Одесса, жемчужина без моря. Часть 1: «зелень» против экологии**

Хотя Киев и декларирует создание велосипедных дорожек, однако район улиц Драгоманова - Пчилки не имеет отдельных велодорожек или специального маршрута к метро.

Общественный транспорт - это автобусы большой вместимости и малые маршрутки. Независимо от того, пешком ли идти до метро, расстояние до которого составляет 3,5-4 км, или ждать общественный транспорт, путешествие займет около 25-30 минут.



Остановки общественного транспорта, к сожалению, не оборудованные даже павильонами или скамейками для ожидания, нет табло с маршрутом, картой района или объяснением направления движения к метро. График движения также отсутствует, остается надеяться на мобильные приложения для поиска общественного транспорта

Традиционно проблемой является перегруженная магистраль районного значения на четыре полосы движения.

Большинство жилых домов в районе не имеют подземных паркингов; по расчетам разработчиков генплана и проектировщиков, наверное, было сделано все, чтобы пройти норму для социального жилья или жилья эконом-класса за пределами центра города, где на каждую квартиру предусмотрено паркоместо. Фактически есть крошечные гостевые парковки, где 20-30 квартир одно место, и конечно, они плотно упакованы. Для автостоянки нужно арендовать место в многоуровневом паркинге в 1-2 км от жилья или в гаражном кооперативе за 3-5 км.

Такие нормы отвечали реалиям, когда авто получали через 10-15 лет стояния в очереди и на сотню жителей могло не быть ни одной машины. А сейчас мы видим, что две полосы для движения по трассе заняты припаркованными «елочкой» авто. Поэтому при выезде с такой стихийной парковки авто перегораживают все полосы движения, и четырехполосная дорога полностью останавливается.



||



Вторые полосы движения по магистрали не имеют разметки для парковки, парковочных карманов, используются стихийно. Пропускная способность дороги существенно уменьшается. Дорогу строит и ремонтирует город, а владельцы авто получают бесплатный «паркинг»



На эту тему: **Город будущего: автомобили вне закона**

Для борьбы с парковкой застройщики и управляющие используют бетонные сферы, заборы и местами полуметровые толстые столбы, из-за которых тротуары становятся не менее неудобными, чем при стихийной парковке.

Гулять негде

Градостроительные нормы при строительстве предусматривают отступление от магистральных, а по факту плотно запаркованных улиц. Расстояние от многоэтажки до тротуара достигает более 20 м, первые этажи обычно занимают магазинчики, кафе, парикмахерские и тому подобное. Клиенты не проходят непосредственно мимо, и они не получают той прибыли, которую могли бы.

Вместо живых пешеходных зон появляется широкая полоса якобы газона, под которым проложены теплотрассы и другие коммуникации. Поэтому людям неудобно идти в учреждения на первых этажах, реклама становится все назойливее, в конце концов между тротуаром и домом вырастают ряды МАФов, часто установленных без необходимых документов. Сами газоны загажены собачьими экскрементами.



НОВИНИ ПАРТНЕРІВ

РЕКЛАМА



В плотно застроенном жилом микрорайоне не хватает больших пешеходных улиц - таких, к которым мы привыкли в историческом Киеве. Здесь сложно определить, какой именно город на фото. Направление движения - к метро

Внутриквартальные дворы также не соответствуют представлениям о «зеленых» зонах. Детские площадки летом страдают от перегрева из-за отсутствия зелени, несмотря на то, что благодаря современным технологиям можно высаживать сразу высокие деревья, создавать систему полива и ухода за насаждениями. Очевидно, что ни в запросы покупателей, ни в предложения застройщиков не входит создание садов и парков.



Особенностью многоэтажек является то, что человеческий глаз не замечает деталей на фасаде, жилье похоже на муравейник с квадратно-гнездовой сеткой окон и балконов, где почти невозможно найти свое окно



Выхлопные трубы автомобилей направлены на детскую площадку. Трудно представить, какое качество воздуха здесь летом

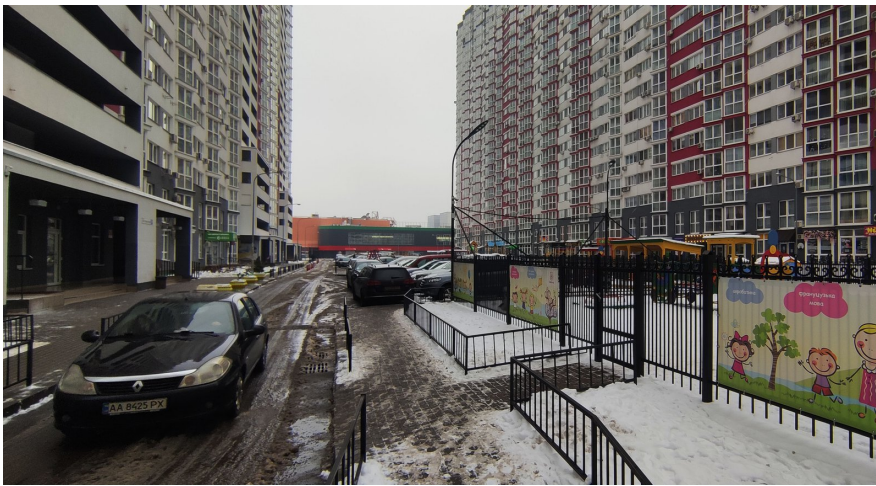
Дефицит зеленых зон - это также проблема с отводом и дренажем дождевых вод. В плотно заасфальтированном, забетонированном и застроенном пространстве осадкам некуда деваться, поэтому образуется много грязи, а при сухой и ветреной погоде - пыли.



Хилые саженцы деревьев, высотой менее 1 м обильно политы под корень собачьей мочой - сказывается отсутствие условий для содержания и выгула домашних любимцев



Для отвоевывания запаркованных тротуаров жители поставили металлические заборчики, но непонятно, зачем были огорожены газоны? Такие элементы сужают комфортную зону прохода на тротуаре до критически малой ширины, где двум людям трудно разминуться



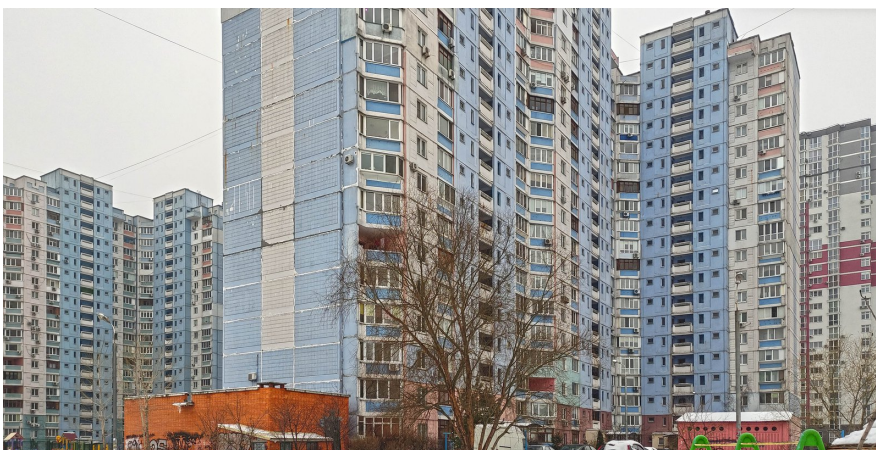
На эту тему: **Конец автомобильной понополии и центр станет неважен: как коронавирус изменит города**

Еще одно частное детское заведение огородило детскую площадку черными решетками и заперло ее. Система круглосуточного видеонаблюдения гарантирует, что здесь не переночует ни один бездомный, а шумные компании не будут распивать спиртное

Чрезмерную плотность новой застройки района несколько смягчают природные озера. Часть из них засыпали песком во время строительства, часть углубили и почистили от камыша, но в целом экосистема, которая соединяла озера протоками, нарушена, поэтому водоемы нуждаются в искусственной поддержке.



На берегах водоемов проложены беговые дорожки и установлен спортивный инвентарь, есть места для пляжного отдыха летом, однако бизнес не забывает размещать вблизи много точек продажи пива в качестве неперемного атрибута досуга.



Панельные многоэтажки более ранних годов постройки (конец 90-х) на сегодня являются достаточно холодными, энергозатратными, ведь нормы по толщине утепления фасадов тогда были значительно ниже, чем сегодня, а цена на энергоносители значительно меньше



В новостройках 2010-2015 годов с утеплением фасадов дела лучше, но есть другая проблема - плотность застройки, когда на гектаре земли не 100 квартир, а 600-800



При такой плотности застройки и количестве квартир с относительно платежеспособным населением - от двора между домами остается узкая полоска земли с травой + асфальт и стихийные парковки.



Боги градостроительства почему-то убеждены, что первый этаж надо сначала поднять на пол метра от уровня узкого тротуара, а потом достроить железные пандусы на газонах. Наверное, это секретный ингредиент, без которого дом не построят и не введут в эксплуатацию.

Стоимость жизни

Цена квартиры здесь примерно \$1000 за квадратный метр. Но однокомнатные квартиры дороже (от \$60-70 тыс.). Трехкомнатные квартиры в таком районе, куда может поместиться семья из четырех человек, можно арендовать от 15-17 тыс. грн в месяц.

Потребность в частном детском саду, школе, вытянет из семейного кошелька еще как минимум 10-15 тыс. грн на каждого ребенка.

С питанием и одеждой ежемесячный доход на семью должен быть от 40-50 тыс. грн. Этого хватит на аренду жилья, еду, скромный наряд. Если есть потребность в частных учебных заведениях, спортзале, медицинском обслуживании, внешкольных кружках и студий развития детей - доход должен быть от 70-80 тыс. грн на семью в месяц.

Покупка машины, места для ее хранения, инвестиции на приобретение квартиры, а не аренду, плюс отдых за городом будут требовать ежемесячный доход не менее 100 000 грн на семью.

Спрос показывает, что свободных к продаже квартир или лучших вариантов аренды

найти крайне трудно. Очевидно низкое качество урбанистического пространства хорошо поглощается рынком.



На эту тему: **ТОП сданных новостроек комфорткласса в Киеве**

Итог

Если люди готовы жить в таких бетонных джунглях, то город и строители должны хотя бы минимально приложить усилия к созданию здесь человеческих условий.

Такие районы нуждаются в большем контроле за стихийным использованием свободного пространства: парковкой в непредвиденных местах, установлением МАФов. Также нужно сразу высаживать высокие деревья. Обязательным является развитие пешеходных зон, велодорожек и общественного транспорта. Спрос на малые частные детсады, которые создают люди в больших квартирах, нужно учитывать на этапе проектирования и строительства. Конечно, семьи с детьми будут нуждаться детских дошкольных учреждениях, но их размещение в непригодных условиях является проигрышем для всех, так же, как их запрет или игнорирование проблемы.

—
Олег Гречух, архитектор; опубликовано в издании "ТЕКСТИ"

На эту тему:

- **Бесперспективные города Украины**
- **Как вернуть Одессе море, а Одессу — одесситам. Жемчужина без моря. Часть 2**
- **Одесса, жемчужина без моря. Часть 3: как встроить уникальный город в центр элеватора**
- **Как убить жизнь в городах**
- **Педали рулят!**

[Share 0](#)

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

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

Коментарі

ВІДЕО

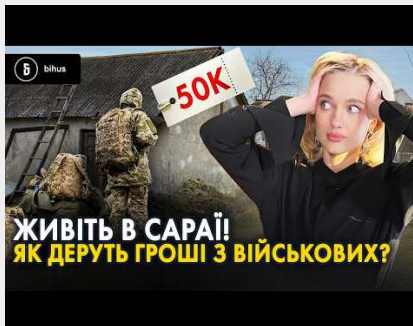
Про що не можна було жартувати в СРСР



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?



© 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