

УДК 728.1

Потапчук І.В.⁹, канд. арх., доцент,
Orcid 0000-0003-1526-4351, potapchuk_i@ukr.net
Національний університет водного господарства та природокористування, м.Рівне, Україна

ЕВОЛЮЦІЙНИЙ ОНТОГЕНЕЗ ТА ОСОБЛИВОСТІ ПЕНТХАУСІВ ЯК ОДНОГО З ЕЛЕМЕНТІВ ТИПОЛОГІЧНОЇ НОМЕНКЛАТУРИ СУЧАСНОГО МІСЬКОГО ЖИТЛА

Стаття присвячена дослідженню історії виникнення та розвитку пентхаусів, як одного з видів елітного житла за кордоном та в Україні. На основі проаналізованих світових та вітчизняних пентхаусів запропоновано власне трактування поняття терміну. Розроблена класифікація даної житлової одиниці з огляду на відповідність її "класичним" вимогам.

Зазначено, що проблема створення пентхаусів в структурі висотного житла, будь-якого впливу на його мешканців залишається актуальною для подальшого опрацювання та дослідження саме для умов України.

Ключові слова: пентхаус, еволюція, розвиток, міське житло, висотні будівлі, "класичний" пентхаус, "напівкласичний" пентхаус, "апроксимативний" пентхаус.

Постановка проблеми. Відповідно до Цивільного права (ЦП) в Україні, житло — одна з основних матеріальних умов життя людини. Відповідно ст. 379 Цивільного кодексу (ЦК) України житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира інші приміщення, які призначені та придатні для постійного проживання в них. [14]

Актуальність проблематики вбачається в тому, що в Україні впродовж останнього десятиліття на ринку нерухомості майна набирає популярності такий вид житла бізнес класу як пентхаус. Даний вид елітного житла лише розпочав розвиватися і ще не сформувався в окремий сегмент ринку в нашій державі. Тому, потрібно зазначити, що такий тип житлової одиниці, як пентхаус

⁹ © Потапчук І.В.

наразі є не відображеним в вітчизняних нормативних документах, відсутні чітке формулювання поняття терміну та вимоги до нього.

Аналіз останніх публікацій. Питання висотного житла, що в тій чи іншій мірі є дотичними до розглядуваної проблематики окреслювали в своїх дослідженнях Гнесь І.П. [2, 3], Губанов А.В., Климович С.Д. [4], Росковшенко А.Ю. [5] та ін. Функціонально-планувальні особливості зарубіжних пентхаусів розглядали в своїх працях Генералова Е.М., Ключова Ю.Е. [1]. Питанням термінології іншомовних лексем, однією з яких є "пентхаус", виникнення перших пентхаусів, їх особливостей, влаштування зарубіжних та вітчизняних пентхаусів присвячений ряд електронних ресурсів [6-17].

Мета дослідження. Метою даного дослідження є виявлення та розкриття змісту поняття терміну "пентхаус" на основі зарубіжних та вітчизняних існуючих пентхаусів; дослідження їх еволюційного онтогенезу; визначення характерних особливостей їх розташування та планувальної структури; дослідження позитивних та негативних аспектів проживання в пентхаусах; формулювання пропозицій по зменшенню негативного впливу.

Основна частина. Отже, насамперед звернімося до етимології слова "пентхаус". Українська мова впродовж її існування засвоїла чимало слів іншомовного походження в архітектурному контексті. Найуживанішими є англійські запозичення - одна з таких лексем "пентхаус". [11]

Існує думка, що слово "пентхаус" (англ. penthouse) пішло від слова *pentis*, що означало навіс, прибудову з односхилим дахом, яка примикала до значно більшої будівлі [10]. За версією інших - поняття перекладається дослівно як "будиночок на полях капелюха" [16].

Стосовно самого поняття терміну, то за визначенням тлумачного словника української мови пентхаус - це особняк, збудований на даху хмарочоса; фешенебельна квартира в надбудові на даху будинку [13].

Популярні енциклопедичні електронні видання описують пентхаус як окреме житло на верхньому поверсі (або кількох

поверхх) багатопверхового будинку, яке має велику власну терасу. Окрім тераси, пентхаус може бути обладнаний "зимовим садом", басейном тощо. Подібна структура може містити верхню частину шахти ліфта, обладнання для кондиціонування повітря або сходи, які ведуть на дах. Пентхаус означає розкішні і дорогі апартаменти, звідки відкривається панорамний вид.

Російський "Свод правил" в термінах та визначеннях зазначає, що пентхаус - квартира, влаштована на верхньому поверсі будівлі, яка має виходи на експлуатовану покрівлю, що призначена для користування мешканцями даної квартири [6, С.4].

Перші пентхауси виникли в XVI столітті в Англії (невелика прибудова з односхилим дахом). В добу Середньовіччя пентхаус був одним з елементів влаштування облоги міста чи замку і був, таким чином, тимчасовим спорудженням, що захищав війська, які готувалися до наступу. [10]

Відомо, що в Європі до початку XX століття технічні поверхи будинків перетворювали в житлові квартири люди небагаті, а в елітні апартаменти пентхаус перетворився дещо пізніше в Америці. [15] Проте, перші пентхауси Америки, які з'явилися за часів тотального дефіциту житла теж були горищно-технічними приміщеннями. Поняття "пентхаус" в сучасному трактуванні з'явилося в 20-ті роки XX століття. Саме в цей час, в Америці, в період бурхливого будівництва хмарочосів, верхні поверхи стали предметом підвищеного попиту. Власне тоді пентхауси перетворилися з низькосортного житла в житло "богемне". В господарів пентхаусів були власні виходи на дах, де влаштовувалися зелені зони, басейни, площадки для вечірок. Поступово останні поверхи багатоквартирних будинків стали так званими резиденціями, а гарний вигляд з дахів хмарочосів - значно збільшував вартість такого житла. [16] Таким чином, американський пентхаус став символом успіху, багатства та розкоші. З тих пір цей вид нерухомості житла користується великим попитом в заможних людей. [15]

В якості прикладів перших пентхаусів можна навести дворівневий пентхаус в "Hotel InterContinental" в Чикаго (перша

назва "Medinah Athletic Club", 1928р), а також пентхаус в "The San Remo Apartments" в Нью-Йорку, 1931р) [1, С.32].

Для американців пентхаус сьогодні - це окремий будинок на даху висотної будівлі та ексклюзивне житло в престижному районі. До видових характеристик такої нерухомості відноситься обов'язково гарний панорамний вигляд з вікон. Головне для американців - розміщення пентхаусу на даху відомої висотної будівлі, тоді як для жителів Європи пріоритетним є незвичайний панорамний вигляд. [8]

Пентхаус все частіше стає обов'язковою складовою кожного нового проекту хмарочосу в мегаполісах по всьому світу: Лондон, Париж, Нью-Йорк, Монако, Сінгапур, Гонконг, Москва, Дубаї, Мадрид, Мумбаї, Токіо та ін. Вартість цих апартаментів доходить до декількох сотень мільйонів доларів. В цілому верхні квартири з хорошими видовими характеристиками коштують як мінімум на 20-30%, а то і на 100% більше решти квартир в будинку. [15]

На сьогодні побутує багато версій та визначень, що ж таке пентхаус. Спробуємо сформулювати класичне визначення даної лексеми, використавши різні існуючі визначення та відповідно самі побудовані пентхауси. Отже, типовий пентхаус - це житло на даху висотної будівлі, з великою функціональною площею (до декількох тисяч квадратних метрів), панорамними вікнами (від підлоги до стелі), просторою терасою, гарним виглядом на місто, індивідуальним доступом; характерним для такого житла є відсутність суміжних квартир на поверсі, наявність окремого ліфту, значна за площею зона відпочинку (басейн, зимовий сад та ін.), високі стелі, вигляд на всі чотири сторони світу.

Проаналізувавши окремі зарубіжні та вітчизняні пентхауси, особливості їх розташування та розпланування ("50 United Nations Plaza" (Нью-Йорк, США), "One Thousand Museum" (Майамі, США) [1, С.33-32], Woolworth Building, One 57 та City Spire (Нью-Йорк, США) [15], "Roof Garden Apartment" (Лондон, Англія) [9], One Hyde Park (Лондон) [12], пентхаус бувшої електростанції Лондону [3, С. 91], Odeon Tower (Монако, Монако) [15], пентхаус на даху будівлі Наркомфіну (Москва, Росія), пентхауси в багатофункціональному

комплексі "Чемпіон парк" (Москва), пентхауси в корпусах житлового кварталу Dominion в районі "Університет" (Москва), пентхауси в багатофункціональному комплексі "Фьюжн парк" (Москва) [17], пентхаус на даху 25-ти поверхового житлового будинку на вулиці Провіантській, 3 (Київ) [7] та інші), варто сказати, що пентхауси відрізняються за такими характеристиками як наявність окремого ліфту, виходу на дах, суміжних квартир на останньому поверсі та ін. Тому окремі з них (в основному російські та вітчизняні), лише умовно можна віднести до категорії пентхаусів.

Отже, з огляду на вище сказаний контекст можна запропонувати класифікацію пентхаусів, згідно якої вони поділяються на три види: "класичний" (повний), "напівкласичний" (неповний) та "апроксимативний" (наближений до пентхаусу) (Рис 1).

"Класичний" - відповідає всім необхідним ознакам пентхаусу: знаходиться на останньому поверсі (одно-, дво- та більше рівневий); є вихід на експлуатовану покрівлю (на даху знаходиться тераса або цілий розвинений обслуговуючий комплекс послуг - басейн, сад, площадка для гольфу тощо, дах експлуатований повністю або частково); займає весь поверх - відсутні суміжні квартири на поверсі, пентхаус в одиничному екземплярі; обслуговується окремим ліфтом; вигляд з вікон на всі чотири сторони світу; панорамні вікна, велика загальна площа (від декількох сотень м.кв. до декільких тис. м. кв), високі стелі (3м і більше). "Напівкласичний" пентхаус - відповідає чотирьом-п'ятьом ознакам з наявних в "класичному", тобто, може не мати виходу на дах або не мати власного ліфту або мати вигляд з вікон на три та менше сторін світу. "Апроксимативний" пентхаус - відповідає лише трьом характерним ознакам "класичного". Звісно, що кожний з видів передбачає наявність "обов'язкової" ознаки - розташування на останньому поверсі. Якщо ж серед характерних ознак наявна лише одна - так звана, "обов'язкова", то відповідно даний вид житла необхідно віднести до апартаментів.

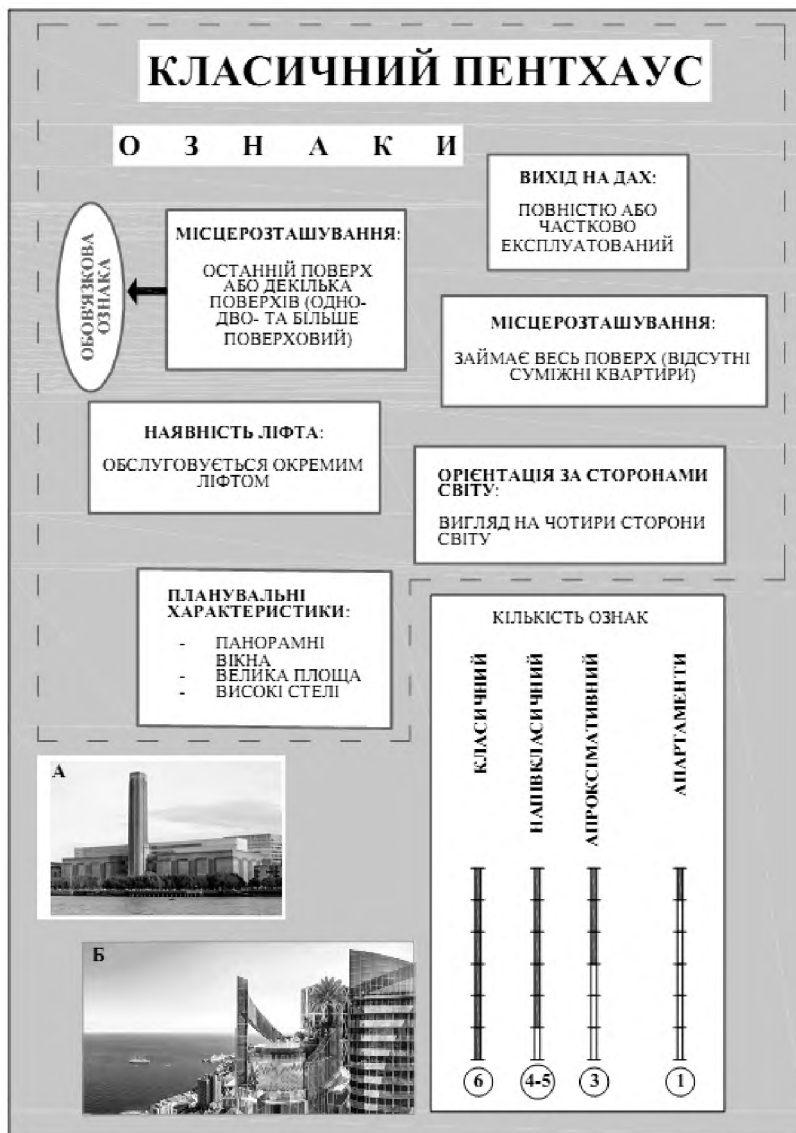


Рис. 1. Класифікація пентхаусів за наявними архітектурно-розпланувальними ознаками. Приклади побудованих пентхаусів: А - пентхаус на даху бувишої електростанції Лондону (напівкласичний); Б - пентхаус Odeon Tower в Монако (класичний).

В контексті розглядуваної проблеми, необхідно вказати переваги та недоліки пентхаусів в цілому. Отже, до позитивних моментів даного виду житла віднесемо: свіже повітря (якщо пентхаус розташований вище 10-го поверху там повітря чистіше та свіжіше); відчуття в певній мірі атмосфери замиського будинку (на терасі можна розташувати різні види озеленення - літній сад, клумби, водойми); панорамний вигляд (види на всі чотири сторони світу з висоти пташиного польоту); психологічно-позитивні відчуття (зустріч заходу та сходу сонця та ін.); відсутність сусідів (шуму, який створює людська діяльність та відсутність нав'язаного спілкування); вигідне вкладання капіталу (як стверджують експерти нерухомості житлового ринку, такий вид житла буде мати стабільно-зростаючий попит); екологічність (при умові розміщення в новобудовах поблизу водойм та лісопаркових зон); житло як символ престижу, особливого статусу. До негативних аспектів пентхаусів зарахуємо: велика вартість (єдиний суттєвий недолік - ціни за квадратні метри на порядок вищі, ніж за квартири, що знаходяться нижче); психологічний дискомфорт (є люди, які бояться висоти); сильний вітер (навіть в безвітряну погоду на такій висоті вітер буде відчуватися, не кажучи вже про шквальний чи штормовий); панорамне засклення на великій висоті (в жарку погоду приміщення можуть перегріватися, в холодну - промерзати, хоча ці проблеми можна вирішити за допомогою сучасних технологій); не всі кліматичні зони можуть бути обрані для влаштування пентхаусу; висока вартість комунальних платежів.

В цілому, проблеми багатоповерхового житла, яких торкається і проблема влаштування пентхаусу, пов'язані з цілою низкою соціально-економічних обставин, які мають як об'єктивний, так і суб'єктивний характер. Науковцями означено основні зарубіжні та вітчизняні проблеми проживання на великій висоті: гальмування фізичного та розумового розвитку у дітей, психічні розлади у мешканців, порушення взаємозв'язку людини і природи, погіршення санітарно-гігієнічних умов, ускладнення заходів безпеки проживання та здоров'я експлуатації будинку. Світова практика містобудування, прийнявши наукові висновки досліджень в галузі

медицини, психології, педагогіки, соціології, та науково обґрунтовані рекомендації екологів, свідчить про усвідомлення суспільством того, що багатоповерхові будинки не повинні бути житловими. [5, С.6-7].

Отже, пентхаус - це не лише так звана, житлова одиниця, а й, так би мовити, новий стиль життя. Для повного розуміння проблеми дослідження тема пентхаусів повинна розглядатися в комплексі з точки зору не лише архітектури, а й культури та психології. Так, Росковшенко А.Ю. виділяє дві групи чинників комфортності багатоквартирного житла, що залежать від його поверховості: екологічно-гігієнічні (коливання будинку, атмосферний тиск, хімічний склад повітря, освітлення та інсоляція приміщень, озеленення прибудинкових територій) та соціально-психологічні (візуальне оточення, акустичний режим, спостереження за дітьми, площу інженерних, комунікаційних та конструктивних елементів, а також експлуатаційні витрати будинку) [5, С.15]. Серед соціокультурних чинників найвизначнішими є "емоційне відношення", "мода", "політика". [5, С.6].

По кожному із чинників комфортності багатоквартирного житла виявлено поверховість, до якої є можливим задовольняти його вимогам: коливання будинку - до 12 поверхів, зміни атмосферного тиску - до 9 поверхів, зміни хімічного складу повітря - до 12 поверхів, інсоляція та освітлення приміщень - до 5 поверхів, озеленення прибудинкових територій - до 5 поверхів, візуальне оточення - до 9 поверхів, акустичний режим - до 5 поверхів, можливість спостереження за дітьми - до 7 поверхів, площа інженерних, комунікаційних, конструктивних елементів - до 9 поверхів, експлуатаційні витрати - до 7 поверхів. [5, С.15]

Висновки. Підводячи підсумки, варто зазначити, що такий вид житла як пентхаус є розповсюдженим не в одноківній мірі в різних країнах та містах. Але, оскільки даний вид житла існує та розвивається, то і відповідно заслуговує на детальніше вивчення та розгляд з архітектурно-будівної точки зору. В Європі, для якої хмарочоси були та є нехарактерними, до висотних будівель зараз відносяться негативно. Хмарочоси продовжують активно будувати в

країнах, що розвиваються в Південній Америці та Азії з великою щільністю населення. Але, в США - країні, для якої одним з символів є хмарочос, захоплення висотними будівлями поступово зменшується. Екологи все частіше говорять про те, що віддаленість людини від поверхні землі на довгий час є шкідливою для здоров'я.

Отже, висотне житло має загалом негативний вплив на психічне і фізіологічне здоров'я його мешканців. Хоча, поруч з цим дослідники вказують, що певні негативні чинники багатопверхового житла можуть бути нейтралізовані за рахунок застосування спеціальних архітектурно-планувальних та інженерно-технічних засобів.

Використовуючи диференціацію багатоквартирного житла по тривалості проживання, яку пропонує Росковшенко А.Ю. [5, С.12], можна розглядати пентхаус як житлову одиницю для короткотривалого (пентхаус може розташовуватися вище 60-го поверху), тимчасового (пентхаус розташовується на висоті до 60-го поверху) та постійного (пентхаус знаходиться на висоті до 12-го поверху) проживання. Відповідно тимчасове та короткотривале проживання будуть означати, що такий тип житла здається під найм, є орендованим на термін від декількох місяців до декількох днів.

Таким чином, необхідно зазначити, що проблема створення висотного житла, а отже, в тому числі і пентхаусів залишається актуальною для подальшого опрацювання в цьому напрямі саме для умов України.

Використана література:

1. Генералова Е.М., Ключева Ю.Е. Функционально-планировочные особенности пентхаусов. Зарубежный опыт пректирования// Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Самара, 2017. С.32-36

2. Гнесь І.П. Вплив поверховості житла на здоров'я мешканців / І.П.Гнесь // Архітектура: зб. наук. праць. Львів. Видавництво Нац. ун-ту "Львівська політехніка", 2013. № 757. С. 67-69.

3. Гнесь І.П. Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні : автореф. дис. ... д-ра

архітектури : 18.00.02 / І. П. Гнесь; Нац. ун-т "Львів. політехніка". Львів, 2014. 43 с.

4. Губанов А.В., Климович С.Д. Сучасний досвід ревіталізації промислових будівель / А.В. Губанов, С.Д. Климович // збірник наукових праць ДонНАБА. Краматорськ.: Видавництво Донбаської національної академії будівництва і архітектури, 2017. Вип.2. С. 89-94.

5. Росковшенко А.Ю. Визначення рівня комфортності багатоквартирного житла в залежності від його поверховості : автореф. дис. канд. архітектури : 18.00.02 //А. Ю. Росковшенко; Київський. нац. ун-т буд-ва та архіт. Київ, 2010. 19 с.

6. СП 160.1325800.2014. Свод правил. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования. Москва, 2014. 19с.

7. Гелева М. Дом на крыше // Компаньон. 2002. №25. С.65-66 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: URL: <http://proxima.com.ua/articles/articles.php?clause=344>. (Дата звернення 21.03.2018)

8. Пентхаус - выше только небо [Електронний ресурс]. - Режим доступу: URL: <http://www.tweed.ru/articles/2009-09-24t000000-penthaus-vyshe-tolko-nebo>. (Дата звернення 29.03.2018)

9. Пентхаус «Roof Garden Apartment» на крыше старинного лондонского здания [Електронний ресурс]. - Режим доступу: URL: <http://www.archfacade.ru/2011/09/penthaus-roof-garden-apartment-na-kryshe-starinnogo-londonskogo-zdaniya.html>. (Дата звернення 28.03.2018)

10. Первые "пентхаусы" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: URL: <http://rway.ru/for-users/facts/publication86-2739.aspx>. (Дата звернення 28.03.2018)

11. Півньова Л.В. Адаптація в українській термінології іншомовних лексем на позначення засобів розміщення туристів//Термінологічний вісник 2013, вип.2(2). С. 157-161. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: URL: <http://dspace.nbuiv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/51306/27-Pivnova.pdf?sequence=1>. (Дата звернення 21.03.2018)

12. Скільки коштують найдорожчі квартири у світі (фото) [Електронний ресурс]. - Режим доступу: URL: <https://100realty.ua/uk/articles/31896>. (Дата звернення 6.06.2018)

13. Толковый словарь украинского языка [Электронный ресурс]. - Режим доступа: URL: <http://www.classes.ru/all-ukrainian/dictionary-ukrainian-explanatory-term-114990.htm>. (Дата звернення 30.03.2018)

14. Цивільне право в Україні. Класифікація житла: від «економ» до «бізнес» [Електронний ресурс]. - Режим доступу: URL: <https://studfiles.net/preview/5013054/page:130/>. (Дата звернення 28.03.2018)

15. Чем пентхаус отличается от обычной квартиры [Электронный ресурс]. - Режим доступа: URL: <http://forbes.net.ua/opinions/1414618-chem-penthaus-otlichaetsya-ot-obychnoj-kvartiry>. (Дата звернення 30.03.2018)

16. Что такое квартира-пентхаус? [Электронный ресурс]. - Режим доступа: URL: <https://dom.ria.com/uk/news/207830.html>. (Дата звернення 28.03.2018)

17. Что такое пентхаус [Электронный ресурс]. - Режим доступа: URL: <https://journal.regionalrealty.ru/chto-takoe-pentkhaus/>. (Дата звернення 29.03.2018)

Аннотация

Потапчук И.В.

ЭВОЛЮЦИОННЫЙ ОНТОГЕНЕЗ И ОСОБЕННОСТИ ПЕНТХАУСОВ КАК ОДНОГО С ЭЛЕМЕНТОВ ТИПОЛОГИЧЕСКОЙ НОМЕНКЛАТУРЫ СОВРЕМЕННОГО ГОРОДСКОГО ЖИЛЬЯ.

Статья посвящена исследованию истории возникновения и развития пентхаусов, как одного из видов элитного жилья за рубежом и в Украине. На основе проанализированных мировых пентхаусов предложено собственную трактовку понятия термина. Разработана классификация жилой единицы учитывая соответствие ее "классическим" требованиям.

Отмечено, что проблема создания пентхаусов в структуре высотного жилья, какого-либо влияния на его жителей остается актуальной для дальнейшей разработки и исследования именно для условий Украины.

Ключевые слова: пентхаус, эволюция, развитие, городское жилье, высотные здания, "классический" пентхаус, "полуклассический" пентхаус, "аппроксимативный" пентхаус.

Abstract

Potapchuk I.V.

EVOLUTIONARY ONTOGENESIS AND FEATURES OF THE PENTHOUSES AS ONE OF THE ELEMENTS OF THE TYPOLOGICAL NOMENCLATURE OF MODERN URBAN DWELLING.

The article is devoted to the study of the history of the arise and development of penthouses as one of the types of elite dwelling abroad and in Ukraine.

First of all, the relevance of the issues is determined. It arises from the current state of formation of the housing course of our state, the emergence of popularity of this type of housing in different cities of Ukraine, the absence of the term "penthouse" in the local normative documents and not disclosure of its concept.

Using the data of explanatory dictionaries, encyclopaedic editions and existing penthouses constructed, the etymology of the word "penthouse" is considered and the terminology of the term is explored.

The history of the appearance of the first penthouses, the features of their location and the transformation of the planning structure in time is analyzed.

The foreign experience of building of modern penthouses is explored, the specificity and characteristics of these penthouses are disclosed. Examples of foreign penthouses of American, Australian and European-Asian continents are given, The specificity and characteristic of these penthouses are indicated.

On the basis of the analyzed world penthouses, the own interpretation of the concept and the planning structure of the penthouse is proposed.

In accordance with the "classical requirements" and characteristics of penthouses, their classification is developed. According to this classification there are the following types of penthouses: "classical" (full), "semiclassical" (incomplete), "approximative" (approximation).

In the context of summing up, the main positive and negative aspects of living in the studied residential unit are disclosed in accordance with the groups of factors of comfort of multi-storey buildings. Depending on the surface of the building, it is proposed to consider the penthouse as a home for short-term or temporary residence, and only in certain cases - for permanent residence.

It is noted that the problem of creating penthouses in the structure of high-rise housing, any influence on its inhabitants remains relevant for further research in this direction, namely for the conditions of Ukraine.

Key words: *penthouse, evolution, development, urban dwelling, high-rise buildings, "classic" penthouse, "semiclassical" penthouse, "aproximative" penthouse.*

Стаття надійшла до редакції у листопаді 2018р.