

Пентхаус – архитектурный эгоист современного мегаполиса

Симоненко В. А.

Архитектурно-дизайнерское бюро VSAIMON, г. Киев

Отражены вопросы концептуального подхода при проектировании пентхаусов, как нового вида архитектуры для крупных мегаполисов. Приведены основные критерии оценки целесообразности их проектирования, варианты организации пространства.

1. Объект исследования

С инженерной точки зрения пентхаус – это жилое помещение, занимающее один или несколько последних этажей жилого дома с собственной, отличной от нижележащих этажей планировкой. Связь с фойе дома осуществляется по индивидуальному одному или нескольким лифтам. Также должен быть предусмотрен пожарный выход на одну или несколько общих для всего дома лестничных клеток. Причем выход может быть в индивидуальное фойе с консьержем и охраной и с дальнейшим выходом на улицу или в индивидуальный паркинг. Паркинг может быть рассчитан на несколько машиномест.

Но к таким характеристикам обязательно необходимо добавить экономическую, эстетическую и социальную составляющую такого нового для нас явления в архитектуре жилого пространства, как пентхаус.

2. Существующая ситуация

На сегодняшний день инвесторы-застройщики предлагают на рынке жилья целый ряд помещений, расположенных на последних этажах жилых домов. Почти все эти помещения, за исключением единичных случаев, не могут называться пентхаусами, т.к. не имеют определенного

экономического, эстетического и социального статуса, а также соответствующего инженерно-технического оснащения.

Пентхаус является самой дорогой городской жилой недвижимостью, уступая место первенства городским особнякам с придомовой территорией.

Экономический аспект и отсутствие конкуренции на рынке толкает инвесторов-застройщиков выдавать желаемое за действительное. Поэтому потенциальным покупателям такого вида недвижимости необходимо опасаться подделок. Чтобы отличить оригинальное изделие от подделки можно выстроить такую следственную цепь. Каждый элемент этой цепи является обязательным условием (рисунок 1).

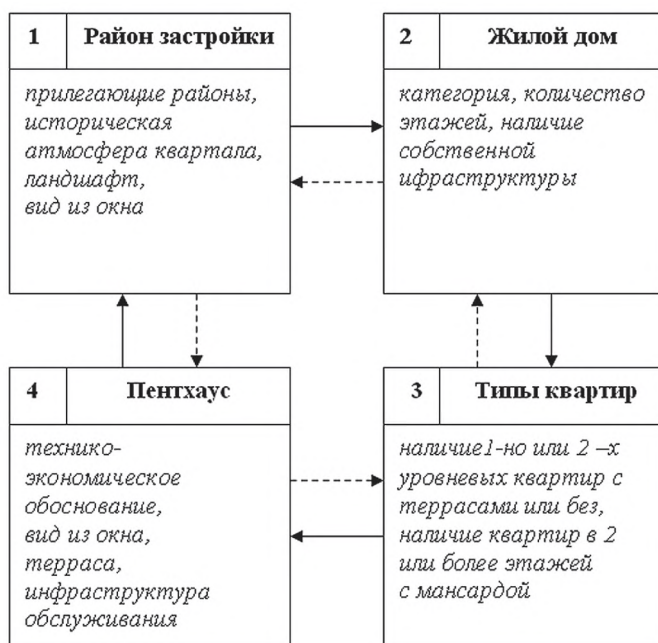


Рисунок 1. Схема оценки целесообразности устройства пентхауса (1-2-3-4) или признаков пентхауса как такового (4-3-2-1)

Только если все звенья этой цепи обеспечивают экономическую, эстетическую и социальную целесообразность на стадии проектирования можно предложить инвестору-застройщику реализовать свои желания иметь на последнем этаже своего жилого здания помещение, которое впоследствии будет конкурентноспособным на рынке недвижимости. А основная особенность недвижимости, как вида товара, заключается в ее востребованности. Но проблема в том, что пентхаус – не товар массово-

го потребления. Его не покупают как элитную квартиру только потому, что растет уровень благосостояния и появляется возможность улучшить жилищные условия. Исследования восприятия пентхаусов посредством мониторинга мнений и публикаций на данную тему показывают, что пентхаус ни в коем случае нельзя позиционировать как «просто квартиру», пусть даже и суперэлитную. Пентхаус следует отнести к товарам высшей категории, так называемым «предметам роскоши», нежели просто к рынку недвижимости.

3. Современные требования

Существует ограниченный ряд жилых строений на последних этажах которых можно устроить пентхаус. Хотя статус дома может отвечать всем требованиям, но в связи с выделенным пятном застройки иметь достаточно большую площадь в плане и это может стать препятствием для проектирования пентхауса, который предполагает индивидуальность последнего этажа и отсутствие «соседей по площадке». Важный момент – пентхаус должен быть в жилом доме только одним, единственным и неповторимым в своем роде! Это сложившаяся традиция, ставшая основополагающей нормой. Аналогичная традиция существует и в присвоении пентхаусам единственных и неповторимых адресов. Т.е. адрес должен звучать примерно так: «Пентхаус в «Дипломат Холле на Днепровской набережной», или «Пентхаус в «Башне Ангелов на Райском бульваре».

Из всех основных помещений пентхауса должен открываться панорамный вид всей окружающей застройки. Наилучшим вариантом может служить «дом-свеча», в архитектуре которого логичным завершением основной вертикали будет наличие пентхауса. Конечно, архитектура и дизайнерские решения пентхауса должны быть неразрывно связаны и подчинены архитектуре всего здания. Хотя существует и много радикальных решений, примененных, например в районе Манхеттен (Нью-Йорк).

Внутренне пространство может быть обогащено наличием второго света, что в свою очередь влияет на пропорции помещений.

Вообще, проектирование пентхауса сродни проектированию индивидуального жилого дома, только вместо придомовой территории выступает пространство, ограниченное парапетом крыши. Поэтому здесь также важны открытость помещений сторонам света и их взаимное расположение.

Чтобы подчеркнуть вид из окна и окружение можно использовать максимально прозрачные ограждающие конструкции, выбор которых требует реализации энергосберегающих технологий (рисунок 2).



Рисунок 2.

Другим вариантом, при большом пятне застройки, может быть выделение с помощью архитектурных приемов одной, головной башни и устройство в ней пентхауса. В других же помещениях, расположенных на нижележащих площадках, можно устроить 1-но или 2-х уровневые квартиры с террасами или без. Но архитектурно-дизайнерские приемы должны подчеркивать статус немного ниже, чем основного и единственного пентхауса. При этом состав помещений должен быть строго иерархичен. Т.е. если в пентхаусе не предусмотрен сад на террасе,

то его не должно быть на террасах нижележащих этажей. Этот принцип должен распространяться и на другие помещения.

Не стоит стремиться устроить в каждой жилой высотке на последнем этаже пентхаус. Существуют и другие виды жилых помещений, которые могут быть отнесены к категории престижных и продаваемых апартаментов, устройство которых в ряде случаев экономически более оправданно. К таким жилым помещениям можно отнести 1-но или 2-х уровневые квартиры с террасами или без них, 2-х уровневые квартиры с мансардой. Нельзя исключать возможность использования последних этажей и открытых террас для размещения помещений общественного назначения для всех жильцов данного дома (спортивный клуб, музыкальный салон, небольшой ресторан или бар, для приема гостей, бассейн или теннисный корт). Главное на этапе проектирования – это глубокая концептуальная проработка с обязательным ТЭО будущего объекта.

При всей своей индивидуальности и оригинальности, пространство пентхауса может быть унифицировано, а процесс его проектирования нормирован. Индивидуальность не безгранична, эксплуатация жилья накладывает свои ограничения и срабатывает принцип «рационализма» при обеспечении максимального комфорта.

Удаленность от земли и отсутствие визуального контакта с ландшафтом можно компенсировать созданием искусственных газонов и зеленых насаждений. Причем посаженные в больших кадках деревья цветущие весной и с брасывающие «одежду» осенью, реагируя на изменение вре-

мен года, дадут ощущение единства с природой (рисунок 3). Возможно применение оранжерей и зимних садов. Объемное и количественное соотношение этих помещений зависит от стремления удалиться или при-

близиться к живой природе, или нарочито подчеркнуть урбанистический характер пентхауса.

Особое внимание необходимо уделить внутренней и внешней подсветке помещений в ночное время. Наружная подсветка может подчеркивать индивидуальные отличительные особенности пентхауса. Ведь вокруг, на большем или меньшем расстоянии, могут также находиться пентхаусы.

Одним из обязательных требований к обустройству пентхауса является наличие индивидуального лифта и лифтового холла с высоким уровнем отделки. Необходимо отдельно выдвинуть требования



Рисунок 3.



Рисунок 4.

и к самому жилому дому. Он должен иметь ряд обязательных помещений и свою развитую инфраструктуру, обеспечивающую комфортное проживание. Обязательно наличие консьержа, охраны, гостевого паркинга или стоянки, паркинга для жильцов (на 2 и более машиномест для каждой квартиры). Может быть наличие спортивного клуба, бассейна, массажного кабинета, косметического салона и т.д. (рисунок 4). Возможно наличие инфраструктуры, которая обеспечивает функционирование жилого здания и всех инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, также предоставляет отдельные услуги для жильцов пентхауса.

4. Пентхаус, как средство самореализация заказчика

Жильцы пентхауса. Кто они? Для кого вообще проектируются подобные помещения? Как уже отмечалось выше, пентхаус – это многоуровневое пространство, имеющее ряд отличительных особенностей. Наличие внутренних и наружных лестниц хотя и подчеркивает некую динамику помещений (ассоциируясь с постоянным финансовым и карьерным движением вверх) и перетекание пространств, но, например, для семей с маленькими детьми не всегда подходит.

Пентхаусу присущ определенный аспект оторванности от всего земного или превосходства над всем окружающим миром, выбор которого индивидуален. Именно поэтому в пентхаусах нередко устраивают мастерские художников, скульпторов, архитекторов (рисунок 5).



Рисунок 5.

Пентхаусы приобретают также владельцы галерей изобразительного и монументально-искусства, что полностью оправдано: пространство может быть максимально заполнено светом и воздухом, открыто окружающему миру, имеет наибольшее естественное освещение и является идеальным местом для демонстрации.

В пентхаусе может быть устроен литературный или музыкальный салон, авторская студия звукозаписи. Помещение пентхауса с его террасами, барами и бассейнами идеально подходит для светских вечеринок, романтических встреч и встреч с гостями (рисунок 6).

Необходимо понимать, что пентхаус для своего владельца является не единственным и не основным жильем, а лишь

вспомогательным, несущим определенные функции. Все это необходимо учитывать, при разработке концепции проектирования пентхаусов. Такие традиционные квартирные характеристики, как метраж, высота

потолков, количество санузлов, планировка, площадь остекления и т.д., хотя и являются стандартными и обязательными, но не основополагающими при выборе заказчика. Важна идея, заложенная архитектором на стадии концептуального проектирования и согласованная с заказчиком (таблица).



Рисунок 6.

Таблица. Варианты организации пространства пентхауса

№ п/п	Признаки пентхауса	Наличие признаков	
		обязательные	возможные
1	Индивидуальный лифт	+	
2	Индивидуальный вход с улицы в лифтовой холл		+
3	Паркинг	+	
4	Гостевой паркинг пентхауса		+
5	Панорамный вид	+	
6	Запасной выход	+	
7	Историческая атмосфера квартала	+	
8	Инфраструктура для обслуживания жильцов пентхауса		+
9	Терраса	+	
10	Озеленения террас		+
11	Несколько уровней	+	
12	Второй свет		+
13	Большие остекленные поверхности	+	
14	Бассейн	+	
15	Спортивная площадка	+	
16	Теннисный корт		+

Данные таблицы могут быть расширены при реализации конкретного решения или учете пожеланий конкретного заказчика.

Набор помещений может быть разнообразным и учитывать пожелания конкретного заказчика. Поэтому на стадии проекта целесообразно:

- применить метод «свободной планировки» с выделением основных «пятен» под кухню, ванную комнату, постирочную, комнаты уборочного инвентаря, электрощитовой, генераторной, помещения домашнего кинотеатра и др;
- учесть возможность устройства открытого или закрытого бассейна или теннисного корта;
- уделить особое внимание путям эвакуации и пожарной безопасности.

Особого внимания заслуживает анализ возможности устройства пентхауса в гостиницах. Ко всем перечисленным требованиям следует учесть технологию дополнительного обслуживания и требования, предъявляемые к жилым номерам гостиниц.

Пентхаус – это эгоист в центральной части города. Он не особняк-отшельник, живущий за городом в сосновом бору. Его стихия не пустынный берег океана или бесконечные пшеничные поля. Его цель – дать владельцу уединение в центре огромного мегаполиса, а при желании дать хозяину все, чтобы тот ощутил себя в центре внимания.

Хозяин пентхауса, как и сам пентхаус самодостаточны, но при этом должны не исключать друг друга, а дополнять, помогать создавать гармонию. Владелец таких апартаментов может месяцами не покидать свое убежище, максимально удаляясь от суеты города, лежащего несколькими этажами ниже, а может в одно мгновение, собрав светскую вечеринку, превратить свою башню в центральную точку мегаполиса.

Пентхаус просто обязан быть с видом на центральный парк, залив, озеро или океан. Панорама, открывающаяся из окон, должна быть подобна картине в дорогой раме, которая радует глаз своего владельца в зависимости от времени суток, времени года или погоды. Задача архитектора и дизайнера состоит в создании из, казалось бы, стандартного набора помещений такого объекта, который со временем получит свою индивидуальность и сохранит ее не на один десяток лет. Пентхаус должен нести в себе имидж недоступности, оторванности, индивидуальности. Быть для своего хозяина средством самовыражения в самом максимальном его проявлении.

Перелік посилань

1. **ДБН В.2.2-15-2005** Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення.

2. **New apartments, Ana G.Canizares, Colins Disegn, 2004**
3. **Miami interiors, Patrisia Parinejad, Tashen, 2005**
4. **50 of the world best apartments, Imeges Publishing, 2005**
5. **Architecture now, Philip Jodidio, Tashen, 2005**
6. **Lofts, Francisco Agensio, 2005**
7. **New York architecture and disegn, DAAB, 2004**

Получено 03.05.06