

# Пентхаус по-кишиневски

Режеп В.Е.

Национальный Научно-исследовательский Проектный Институт «Урбанпроект»  
г.Кишинэу, Республика Молдова

---

*Освещены проблемные вопросы нормативно-правового сопровождения процессов проектирования, строительства и эксплуатации нового для Молдавии типа жилья – пентхаусов.*

## Постановка проблемы

С началом строительного ажиотажа в Молдавии (после 2000 г.) состоятельные заказчики стремились приобрести индивидуальные особняки довольно крупных размеров. По истечению небольшого промежутка времени, примерно к 2003 г., опыт эксплуатации таких домов показал их неэкономичность. Ряд проблем зданий данной категории, а также постоянный рост цен на землю для строительства привели к спросу на жилье повышенной комфортности в многоквартирных домах. Вследствие чего появились первые элитные дома в г.Кишиневе, существенно отличающиеся от предыдущих типов жилья. Отличие заключается не только в повышенных габаритах и этажности квартир, но, прежде всего, в расширенной номенклатуре помещений, категории инженерного оборудования и качестве дизайнерского решения интерьеров. Однако подобное жилье не решило проблему возможности построить дорогой особняк в конструктивную схему многоквартирного дома. Был применен зарубежный опыт планировочного решения квартиры, известной, как пентхаус. Но в условиях Молдавии подобное решение породило больше проблем, чем решений.

## Существующее положение

В г.Кишиневе первые пентхаусы или то, что под ними подразумевалось, появились с началом строительства многоквартирных домов повышенной этажности, выполненных по индивидуальным проектам: это перестроенная под жилой дом незавершенная гостиница на бул.Дечебал, жилые дома компании «Болмо» и др.

Говорить о сложившемся рынке пентхаусов еще рано: заказчиков на такое дорогостоящее жилье сравнительно мало, а вести их строительство с перспективой на будущую продажу – рискованно. Для того же пентхауса по бул. Дечебал долгое время не могли найти покупателя. Следует отметить, что достаточной для анализа ситуации информации о строящихся пентхаусах, как и об их качестве пока нет, а применение модного слова не гарантирует получения той категории жилья, которая под этим подразумевается. В г. Кишиневе, как, впрочем, и в других городах постсоветского пространства любую квартиру на верхнем этаже зачастую называют пентхаусом. Причиной тому является отсутствие соответствующей классификации и нормативной базы.

Между тем в Америке, откуда они родом, выработались четкие критерии оценки настоящего пентхауса. По мнению специалистов, приведенному в профессиональных изданиях, пентхаус – это особняк, расположенный на крыше высотного здания или квартира на его последних этажах. Важным признаком является реализация ряда специфических архитектурно-планировочных требований – наличие расширенной группы помещений нежилого назначения: (просторные залы для отдыха, развлечения, приема гостей с примыкающими к ним зимним садом, террасами, домашним кинотеатром, возможно, помещениями для частных коллекций, домашних библиотек и т.п.).

В санитарных и спортивно-оздоровительных зонах устраиваются ваннные помещения и санузлы расширенной площади и набора оборудования, вплоть до применения бассейнов. В наших условиях возможны сауны, что не характерно для американского дома. В зависимости от требования заказчика устраиваются тренажерные или спортивные залы. Комплекс набора помещений, а также их дизайн в каждом конкретном случае отражает специфические требования и вкусы заказчика, поэтому пентхаусы невозможно тиражировать. Размещение пентхауса на верхних уровнях здания подразумевает наличие хорошего обзора окружающего пространства и, соответственно, расположение дома в живописной черте города. Панорамный вид, открывающийся из витражных окон, иногда на всю высоту помещения, желательно ориентировать на три, а то и на четыре стороны света. Обязательным атрибутом настоящего пентхауса должна быть терраса и отдельный выход на эксплуатируемую кровлю; по западным стандартам терраса должна окружать особняк как минимум с трех сторон. Настоящий пентхаус обычно занимает от 2 до 4 уровней, а большое пространство позволяет владельцу воплотить самые фантастические идеи. Обязательным считается персональный лифт и наличие не менее двух выходов.

### Сложности проектирования

Поскольку пентхаус - это особый тип жилья, естественно предположить, что и строится он должен по особым требованиям с соблюдением определенных технических условий. Как выяснилось, специальных нормативов по строительству пентхаусов в Молдове нет, к ним пока применяются проектные нормативы, разработанные для жилья и требующие пересмотра.

Пентхаус относится к элитному жилью, и не в каждом доме его можно построить. Если же дом предполагает наличие на верхнем уровне пентхауса, то необходимы существенные преобразования конструктивной и планировочной схемы, с многоплановой взаимосвязкой нижних жилых этажей с верхним, гарантирующей комфортность проживания жильцов всех квартир. Пентхаус - квартира огромных размеров, обязательным элементом которой является свободная планировка. Проектировщик выдает клиенту проект с жестко привязанными условиями для размещения санитарно-технических стояков, лифтов, транзитных коммуникаций, возможных габаритов санузлов, ванной комнаты. Собственно внутренняя планировка делается, когда жилье уже куплено. Дизайнер, следуя пожеланиям заказчика, размещает внутренние перегородки, оборудование, определяет назначение помещений. При этом надо учитывать, что расположение санитарных узлов над жилыми помещениями нижних этажей недопустимо по санитарным нормам. Отдельные условия существуют для газового оборудования, для размещения приборов, создающих шум. При устройстве бассейна желательно его отделение от нижерасположенной квартиры техническим этажом или нижним уровнем помещений пентхауса. Необходимо также предусмотреть дополнительную звукоизоляцию от помещений других квартир.

Для пентхауса желательна собственная система жизнеобеспечения, поскольку нормативные расчеты расхода воды, газа, электроэнергии, выполненные для обычных квартир, здесь уже не достаточны. Популярный ныне «умный дом» - достаточно дорогое удовольствие, которое могут позволить себе лишь некоторые владельцы индивидуальных особняков. Отдельные элементы подобной системы жизнеобеспечения нашли применение и в пентхаусах. Серьезной проработки с привлечением высококвалифицированных специалистов требуют системы программного управления оборудованием жилья, устройство домашнего кинотеатра с выполнением ряда акустических и звукоизоляционных расчетов, устройство централизованной системы пылеудаления.

На Западе пентхаус с бассейном дело обычное, а для г.Кишинева такие изыски пока единичны. Например, пентхаусы с бассейном на крыше

и открытой террасой площадью от 70-150 м<sup>2</sup> появятся на каждом из пяти блоков строящегося жилого комплекса «*Royal Place*».

Проблемы возникли и в связи со спецификой геологических условий территории Молдавии. Большая ванна, а тем более бассейн с объемом воды 5-6 т - существенный элемент не только статической, но и динамической нагрузки, который срабатывает в момент сейсмических воздействий, достигающих до 8 баллов. Чтобы предусмотреть это в расчетах конструктивной схемы здания необходимо внести дополнительные элементы, которые приведут к удорожанию сооружения в целом.

### **Нормативно-правовое обеспечение**

Пентхаусы содержат много элементов, отличающих их от обычного жилья, и в каждом конкретном случае проектировщикам приходится это учитывать. В ранее действующих нормативах на жилье не учтены многие элементы квартиры, которые появились сравнительно недавно, например, отдельная гардеробная, игровая комната, санитарные узлы с современным оборудованием, система индивидуального отопления. Необходимым становится решение вопросов кондиционирования, принудительной вентиляции с рекуперацией тепла и т. п.

Остро назрела необходимость разработки специальных нормативных документов для проектирования, строительства и эксплуатации жилья такого типа. Это даст гарантию обеспечения качества строительства и эксплуатации зданий, а также комфортности проживания в них.

В настоящее время в Республике Молдова разрабатывается новый Национальный нормативный документ на проектирование и строительство жилья, в котором отдельные новые элементы будут учтены в качестве рекомендательных. Кроме того, необходимо разработать «Нормали планировочных элементов квартир» - отдельное пособие для проектировщиков, учитывающее современные требования, предъявляемые к жилью. Расширение спектра таких документов - дело ближайшего будущего.

Получено 24.08.2010