ДОМ ЭКОЛОГИЯ

Вид сверху

небоскребы

В столице вырастают все новые жилые небоскребы — можно уже говорить о градостроительной моде. Квартиры на верхних этажах дороже и позиционируются застройщиками как эксклюзивное жилье. Но так ли полезно и безопасно жить под облаками?

С верхних этажей «Авеню 77» в Северном Чертаново можно разглядеть башни «Москва-Сити». Зато теряется визуальная связь с окружающей природой

ФОТО ИТАР-ТАСС

Взгляд сверху

В московских офисно-жилых высотках под апартаменты стараются отвести верхние этажи. При этом чем выше жилплощадь, тем и цена на нее выше. Обычно каждый следующий этаж продается на 1–2% дороже предыдущего. Спрос, по словам застройщиков, тоже растет.

«Можно сказать, что „степень популярности“ увеличивается пропорционально высотности — наш опыт продаж апартаментов в „Городе столиц“ является яркой тому иллюстрацией,— констатирует Ирина Рогачева, директор департамента элитной недвижимости Capital Group.— Сегодня это самое высокое здание в Москве, и большинство клиентов приходит в восторг от того, что можно жить на 50–70-х этажах и видеть перед собой город как на ладони».

Виды — основной аргумент застройщиков, за ними обычно и охотятся покупатели квартир на верхних этажах. Людям нравится смотреть на город с высоты. Впрочем, это «нравится» вполне формализуемо. Молодая наука видеоэкология как раз тем и занимается, что поверяет алгеброй гармонию в этой области.

«Человеческий глаз все время пребывает в движении, постоянно сканируя пространство. Как только находит что-то интересное, передает информацию в мозг,— объясняет директор московского центра „Видеоэкология“ Алексей Филин.— Поэтому вреднее всего смотреть на однородное пространство или монотонно повторяющиеся однообразные точки. А именно это постоянно видят перед глазами обитатели районов с типовой застройкой».

Тут уж как повезет — либо всю жизнь, смотря в окно, упираться взглядом в глухую стену, либо наблюдать бесконечные ряды одинаковых окон. И то и другое, если верить видеоэкологам, неправильно. Поэтому полезнее смотреть на все свысока.

«На верхних этажах этой проблемы нет: открытое пространство дает простор зрению»,— поясняет Алексей Филин.

«Комфортная для людей высота — это высота дерева, семь-восемь этажей,— убежден действительный член Российской академии архитектуры и строительных наук и известный урбанист Юрий Бочаров.— Жить выше можно, но короткое время. Поэтому в Европе квартиры в высотных домах непопулярны. Это неплохое жилье для молодых, но не пристанище на всю жизнь. Заводить детей и стареть в небоскребах не стоит».

На высоте у человека теряется визуальная связь с землей. Живущий на 40-м этаже подчас чувствует себя как в самолете. Иногда даже можно вместе со своей квартирой уйти в облака: нижняя граница слоисто-дождевых облаков начинается уже в 100 метрах от земной поверхности.

«Для детей поездки в лифтах создают постоянную психологическую нагрузку. Матери очень беспокоятся, если ребенок гуляет внизу, вне визуального контакта,— перечисляет академик Бочаров.— На Западе психологическим проблемам жителей высоток посвящено множество публикаций».

В результате многие дети небоскребов (а иногда и взрослые их обитатели) так и гуляют внутри здания, не выходя на улицу. И застройщики стараются создать для этого подходящие условия, под завязку забив свои башни рекреационной инфраструктурой. В «Янтарном городе», например, предусмотрены прогулочные атриумы в четыре этажа высотой, причем по несколько штук на башню. В «Меркурии Сити» спроектирован отдельный клубный 42-й этаж, доступный только для жителей небоскреба и их гостей.

Наконец, не стоит забывать про страх высоты, развившийся в фобию (акрофобия). Ею страдает 3–5% взрослых людей. Поэтому, кстати, на площадках и балконах на большой высоте часто предусмотрены перила, не позволяющие человеку даже взглянуть вниз.

Конечно, если у вас есть эта фобия, на верхних этажах лучше не селиться. А вот если нет, то проживание в 100 метрах от земли вовсе не обязательно ее вызовет.

«Нельзя сказать, что есть прямая связь: человек будет жить на 30-м этаже, и у него обязательно разовьется фобия, он будет чувствовать себя плохо,— объясняет психолог-консультант Института психиатрии и клинической психологии Ирина Бадыкова.— Это зависит от очень многих факторов — и от типа личности, и от воспитания, и от каких-то обстоятельств жизни. Многие, наоборот, будут чувствовать себя очень хорошо на большей высоте, ощущать свободу и независимость. Хотя людям тревожным, конечно, лучше не рисковать».

Жилые небоскребы Москвы

Название	Высота (м)	Этажность
Существующие		
ЖК «Триумф-Палас»	264,5 (211 без шпиля)	57
ЖК «Воробьевы горы»	188,2	48
ЖК «Алые паруса»	179	48
ЖК «Эдельвейс»	176 (157 без шпиля)	44
Высотка на Котельнической набережной	176	32, (26 без технических)
ЖК «ВеллХаус на Ленинском»	162	46
Высотка на Кудринской площади	156	30, (24 без технических)
Строящиеся		
Башня «Федерация»	509 (без шпиля: 243 — «Запад» и 360 — «Восток»)	62 и 94
«Меркурий Сити Тауэр»	365 (без шпиля — 322)	77
«Евразия»	309	70
«Город столиц»	235 — «Санкт-Петербург» и 274 — «Москва»	62 и 73
Imperia Tower	239	60
«Лисарио Трейдинг Лимитед»	330	87
Многофункциональный выставочно-деловой комплекс на участке «Сити» №20	228	54
ЖК «Триколор»	194	58
ЖК «Дом на Мосфильмовской»	203 (часть этажей будет снесена, но пока неизвестно сколько)	51
ЖК «Континенталь»	Около 160	48
ЖК «Авеню 77»	155	42
ЖК «Бастион» (бывший «Дирижабль»)	153	40

Атмосферные явления

Что еще всегда хвалят на верхних этажах, так это чистый воздух. Тут экологи говорят в один голос: на высоте загрязнения большого города почти не чувствуются.

«Если дом у дороги, настоятельно рекомендуется покупать жилье не ниже десятого этажа,— рассказывает старший специалист компании „Экостандарт“ Евгений Кузьменко.— Там воздух уже сравнительно чистый, меньше шумов. И с каждым этажом эти показатели все лучше и лучше. А ведь это как раз те два фактора, которые больше всего заботят людей и по поводу которых к нам чаще всего обращаются заказчики экспертизы».

К сожалению, в полной мере насладиться свежим воздухом не получится: у многих небоскребов окна на верхних этажах просто не открываются. Дело в том, что скорость ветра очень зависит от высоты. В формулу, по которой она рассчитывается, входит расстояние от земли в пятой степени. Поэтому-то на смотровых площадках всегда так холодно. Но ветра — это не только холод и шум, они достигают такой силы, что могут представлять собой реальную опасность.

«Раньше выше 75 метров вообще запрещалось ставить открывающиеся окна,— говорит Борис Бутсов, руководитель технического отделения представительства московского АО „Аэрэко“.— Ветер настолько силен, что женщина, например, может створку просто в руках не удержать и получить удар оконной рамой. Это с наветренной стороны. А с подветренной давление такое низкое, что человека может буквально высосать наружу».

Сейчас ограничения стали мягче. Говорят, без влияния строительного лобби не обошлось. Допускается применение окон с открываемыми переплетами, если перед ними установлены прозрачные защитные экраны. Еще разрешены окна не открывающиеся, а выдвигающиеся вперед. Но все это, конечно, совсем не то, что привычное окно. Зато есть весомый плюс — мошкары можно не опасаться: комары выше пятого этажа не летают.

Техника на высоте

Жители небоскреба очень уязвимы при пожарах. Вспомним хотя бы теракт 11 сентября. В прошлом номере «Дома» мы писали о всевозможных средствах спасения с верхних этажей, массовая разработка которых началась сразу после этой трагедии. Ручные и автоматические лебедки, спасательные рукава отлично раскупают, но далеко не всегда они реально способны помочь. Может помешать вырывающийся из нижних окон огонь, удушливый дым, да и просто мощный на большой высоте ветер. А в некоторых домах, где окна на верхних этажах вообще не открываются, установка самоспасателей невозможна в принципе.

Но и куда менее страшные бедствия, чем пожар, могут испортить жизнь обитателю высотки. Достаточно отключить электричество, остановить лифты, и человек оказывается запертым в своей квартире, а еще хуже — в холле первого этажа. Впрочем, справедливости ради надо добавить, что московские нормативы для высотных зданий предусматривают для лифтов аварийные источники энергии, в том числе автономные.

Еще одна особенность высоток — повышенный напор во всех трубах, ведь иначе воду просто не поднять на верхние этажи.

«Из-за этого прорывы труб в небоскребах — явление постоянное, нередко заливает по несколько этажей»,— констатирует Борис Бутсов.

Итак, квартире в небоскребе присущи определенные недостатки, как ни пытаются застройщики доказать обратное. Виды и правда отличные, но не для всех. Воздух действительно чист, но просто так подышать им не получится. Не подлежит сомнению лишь то, что селиться в небоскребах сейчас престижно. Но мода — штука переменчивая.

Никита Аронов

Авторский проект Ирины Винер

Ирина Винер

ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ
НОВОГОРСК
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Телефон: +7 (495) 728 6628
www.od-novogorsk.ru

Уникальный жилой комплекс с образовательно-спортивной инфраструктурой «Олимпийская деревня Новогорск» — авторский проект Ирины Александровны Винер, заслуженного тренера РФ, президента Всероссийской федерации художественной гимнастики, доктора педагогических наук.

Дома для жизни.
На 12 гектарах земли на берегу реки расположатся 120 частных домов площадью от 200 до 345 кв.м с собственными участками земли и просторными верандами. Первая очередь уже построена и введена в эксплуатацию – это 52 частных дома; активно ведется строительство второй очереди, в рамках которой возводятся еще 68 частных домов, а также два жилых малоквартирных дома. Дизайн фасадов частных домов лаконичен и элегантен благодаря простым формам и экологичным натуральным отделочным материалам – дерево и камень. Образ жилого комплекса «Олимпийская деревня Новогорск» вызывает ассоциации с респектабельным европейским пригородом.

Все лучшее под одной крышей.
Уникальная инфраструктура «Олимпийской деревни Новогорск» предоставляет безграничные возможности для интеллектуального и эстетического развития детей и их родителей. Ирина Александровна Винер применила весь свой многолетний педагогический опыт и разработала программу максимум, воплощать которую пригласила лучших педагогов и тренеров. На территории комплекса расположатся «Международная Академия Спорта Ирины Винер», преподавать в которой будут чемпионы мира и Европы; современный детский сад «Академия детства»; Британская гимназия с обучением на двух языках (большая часть предметов будет вестись на английском языке); фитнес-клуб класса люкс World Class и медицинский центр.

Философия комфорта.
Близость к городу (0 км от Москвы по Машкинскому шоссе) и прекрасная транспортная доступность делают жилой комплекс «Олимпийская деревня Новогорск» одним из самых привлекательных загородных объектов для постоянного проживания. Также в распоряжении жителей и гостей комплекса – гольф-поле, имеющее общую границу с комплексом, и форелевое хозяйство, расположенное в непосредственной близости от «Олимпийской деревни Новогорск».

«Олимпийская деревня Новогорск» — это место для тех, кто умеет сочетать интенсивный деловой ритм и радости семейной жизни. Мы хотим, чтобы родители и дети чаще были вместе!

ООО «Земельные технологии». Проектная декларация – на сайте www.od-novogorsk.ru

Реклама