

## Глава 14

# Умное планирование

### Рай для перфекциониста

Я так натренировала свой мозг, что, если ты вдруг попросишь меня спроектировать *колопук*, у меня тут же появится какая-нибудь идея. Притом что понятия не имею, что это такое, ведь я только что придумала это слово. Рождение идеи не проблема. Сложно выбрать одну единственно верную из неохватного потока вариаций. Запрос клиента, такой моток из невнятных пожеланий и сомнений, я коротко называю *вопросом*. И на этот вопрос может быть только один *ответ*, то есть только один вариант, который оптимально подходит под это место, время и конкретно этого клиента. Если вариантов несколько — значит, я что-то недоглядела\* и показывать результат еще рано.

У меня есть секрет. Перед тем как пускать в ход креативную мысль, я собираю всевозможные ограничения: противопожарные разрывы, лимиты по высоте, финансовые рамки — и получается такое сморщенное пространство, с которым можно дальше работать. Работа с ограничениями продолжается до самой сдачи объекта в эксплуатацию, но надо стараться предвидеть их как можно раньше.

Помимо ограничений, которые можно найти в нормах, есть еще профессиональный интеллект — это чутье + опыт, помогающие решать более абстрактные задачи: какой формы должно быть здание

\* Извечный спор. Я часто слышу, когда предлагаю только один вариант: «Человек хочет иметь выбор! Ты должна дать ему шанс выбрать!» Постой-ка... ты имеешь в виду, я должна потратить немного времени на то, чтобы вместо заказанного дома строить декорации для иллюзии выбора? Мы же не на рынке. Суть рынка в том, что ты никогда не находишь того, что подходит тебе идеально. У тебя целая сотня альтернатив, но тебе нужна сто первая. И в этот момент ты идешь на компромисс, а выбор — это отступные за то, что твой запрос не удовлетворен.

# ... Про Гараж ...

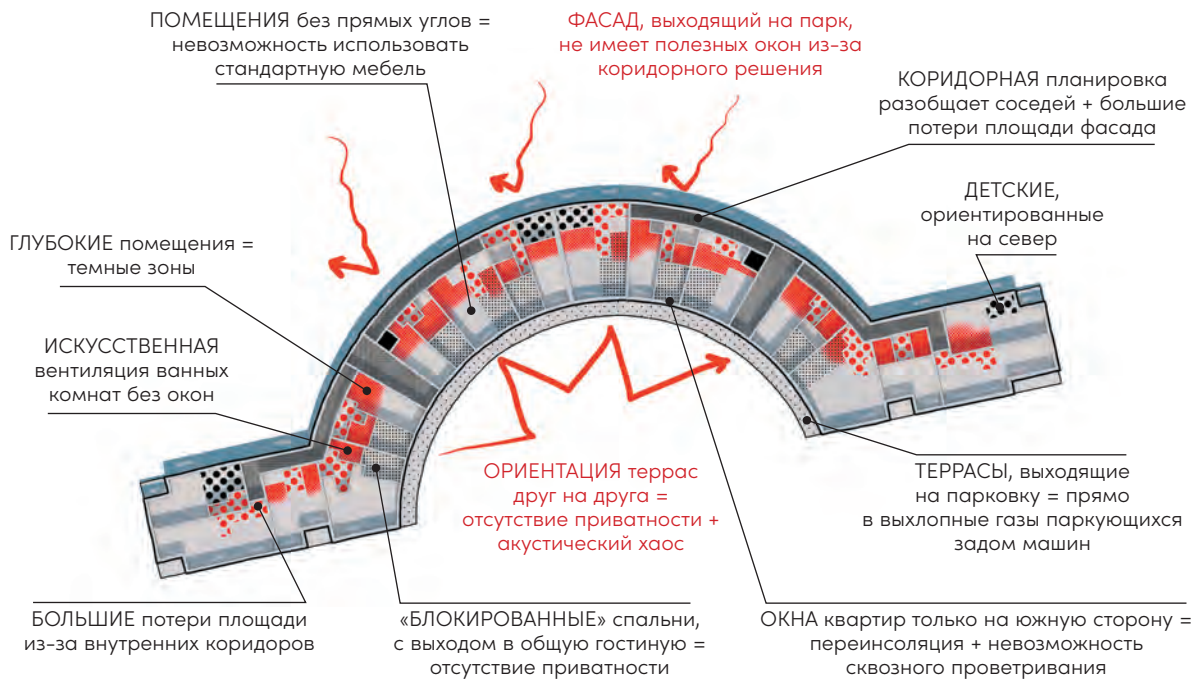


...Продолжение следует...

и почему? Какого оно должно быть цвета? Из какого материала? Отвечая на эти вопросы, ты не просто удовлетворяешь чей-то вкус, но решаешь какие-то проблемы. Экономишь энергию или очищаешь окружающую среду, к примеру. Вот это я и называю умным планированием.

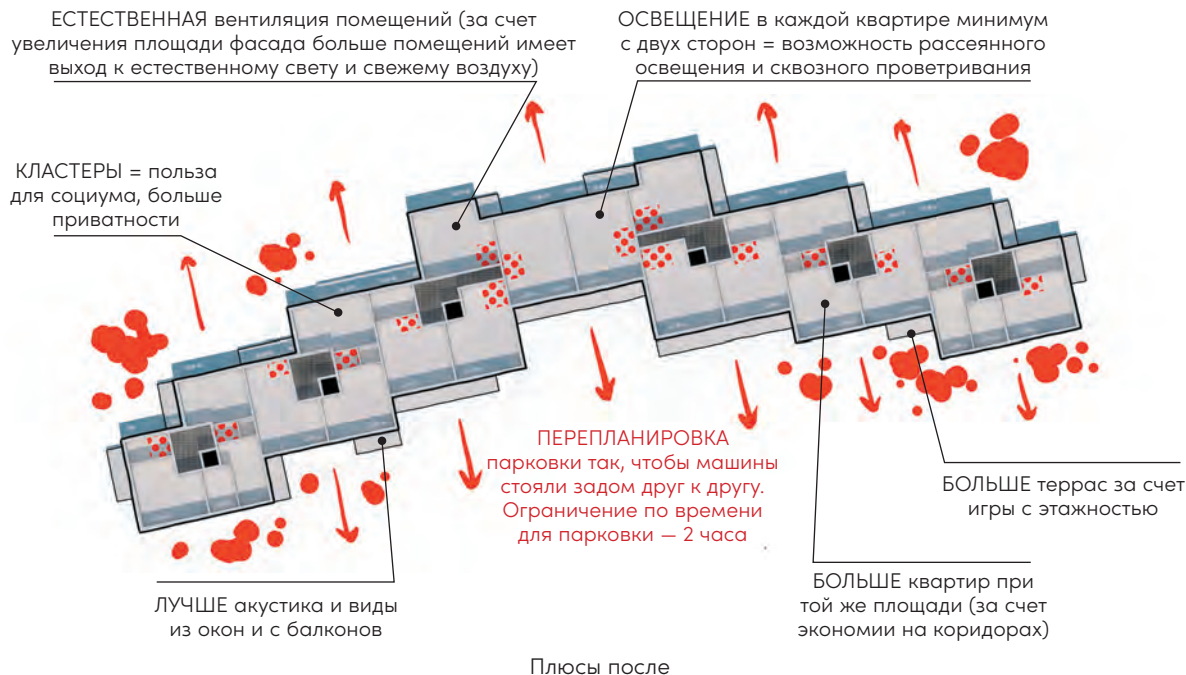
Порассуждаем о форме. Как можно догадаться, самая популярная форма сегодня – это параллелепипед, коробка. Ее конструктив понятен, поведение людей в ней можно предвидеть. Но даже коробку можно использовать по-разному: развернуть, согнуть, разбить на мелкие объемы. Например, размышляя над образом тела здания, ты имеешь в виду, что можешь играть с ориентацией помещений по сторонам света, улучшать или ухудшать акустические характеристики. Однажды ко мне пришел клиент с задачей по перепланировке многоквартирного дома. На иллюстрации ниже показано, как это выглядело.

Результатом коридорной планировки стала ориентация квартир на одну сторону. Окна только на южную сторону – вот это ад. Помещения нельзя проветрить летом. А в этом проекте такие окна выходят еще и на парковку, форма которой просто провоцирует на то, чтобы жильцы парковались выхлопными трубами в окна.



Минусы до

Я выяснила, что, изменив форму здания, можно увеличить качество жизни в доме – и, как следствие, ROI поднялся на 15%. На рисунке я показала шаги, которые были предприняты.



**ДЕТАЛИ** Есть планировочные секретки для фанатиков. Для моего барнаульского мозга было настоящим потрясением, что плинтус – это часть стены, а не пола. А в твоей квартире этот плинтус, надеюсь, не в цвет ламината, да? Или вот еще кое-что: швы между плитками в туалете должны идти по центру унитаза (писсуара, раковины, крана, душа и всех возможных кнопок) – строго симметрично, иначе у эстета случится инфаркт.

А вот это мы с друзьями придумали: комната для концентрации и уединения, куда ты проходишь через спальню (играющую днем роль буфера). Потом у тебя есть возможность пойти в постель, когда нужно. Прямо дом для писателя! Такое решение, конечно, означает, что твоя рабочая зона – это еще более интимное пространство, чем спальня. Гостей ты туда не поведешь. Аккуратней с количеством дверей: максимум две и расположены так, чтобы кровать не находилась между ними (фишка из васту).

## Про разные помещения

Мы существа материальные, и наши тела нуждаются в минимальном пространстве, чтобы просто *быть*. На мертвеца в гробу приходится 1,5 кв. м — это одинаково по всему миру. Но если ты вдруг живешь, то начинается настоящее сражение за пустоту. Ты хочешь двигаться, дышать, твои инстинкты требуют завоевания территорий. Сегодня в России полагается в среднем 24 кв. м<sup>30</sup> на человека. В Японии 35 кв. м (в Токио 14 кв. м)<sup>31</sup>. Хотя территории не сравнить. Во время карантина не зря возникла вспышка разводов, потому что в наших квартирах мало места для жизни нескольких человек, и конфликтов в замкнутом пространстве почти не избежать.

Что же делать? Строить больше жилья\* или менять стиль жизни? Население планеты постоянно увеличивается, и основная масса стремится в города. Это ведет к росту цен на недвижимость и как следствие — к уменьшению жилой площади. Мы необратимо движемся к уплотнению. И даже несмотря на открывающиеся возможности работы на удаленке, есть кое-что, от чего пока сложно отказаться, — среда, в которой можно общаться и обмениваться опытом с профессионалами своей отрасли. Города с выставками и форумами, даже просто совещания в фирме заряжают энергией (если, конечно, сплошные совещания не вытесняют личное время).

Выходит, надо приспособиться к тому, что имеем. Как голуби, да, верно! Но, пользуясь своими интеллектуальными преимуществами, необходимо то, что мы имеем, — улучшить. Здесь я привела пару заметок по некоторым типам помещений\*\*:

\* В 2018 году в Германии было построено 286 000 квартир (вдвое больше, чем в 2009 году). В то же время во многих крупных городах резко растет арендная плата, а доступного жилья не хватает. Это доказывает, что новое строительство не решает проблем жилищного рынка, а, наоборот, создает: во времена политических изменений международные инвесторы вкладывают больше денег в «стабильную Германию» и, учитывая низкие процентные ставки, предпочитают инвестировать средства в недвижимость. Но есть статистика, показывающая, что некоторые новостройки пустуют. В Мюнхене и Берлине около 80 000 квартир используется только в качестве инвестиций<sup>32</sup>.

\*\* Помним, что набор помещений не обязателен? Важно, чтобы была возможность в своем жилище заниматься всеми теми делами, которые тебе необходимы: если ты не готовишь и кухня нужна, только чтобы хранить волшебные таблетки, то для этого проще сделать маленький сейф. А на месте кухни — целую комнату для тужель! М-м...

“

Надо  
приспосабливаться  
к тому, что имеешь.  
И, подумав,  
улучшать это

”

когда спроектировано по уму. Но во всем можно увидеть пользу – если находишь много глупостей, требуй скидку!

**ПРО КУХНЮ** Это самая сложная зона. Сценарий тут такой: достать → помыть → порезать → приготовить → сервировать<sup>33</sup>. И для каждого этого действия должно найтись свое неприкосновенное место. Тут лучше сделать все максимально компактно и просторно одновременно. Даже если у тебя есть возможность разместить целый архипелаг с разными островами – не надо слишком много: нужно ровно столько, сколько достаточно. Минимальная площадь кухни – 8 кв. м<sup>34</sup>, если это студия, и 10 кв. м, если это отдельное помещение. Маклеры из Москвы провели исследование и выяснили, что кухня, составляющая от общей площади квартиры 24,5%, увеличивает привлекательность объекта для покупателя. Ни больше ни меньше\*.

\* Эти 24,5% были выведены в результате обширного анализа цен на недвижимость. Похоже, значение кухни в семейном хозяйстве со временем только растет, потому что в 2003 году люди предпочитали квартиры, где кухня занимала меньшую площадь – 15,9%<sup>14</sup>.

Кухню желательно ориентировать на северо-запад, север, северо-восток, восток. Темных зон можно избежать, если расположить рабочую зону прямо под окном, как в американских фильмах. Но это не обязательно, можно сделать хорошую подсветку.

**ПРО СПАЛЬНЮ** Маршрут утренних передвижений человека тщательно продумывается. Обычно... он начинается в спальне. А дальше – у кого как. Предположим, он выглядит так: кровать (пробуждение) → кухня (воды попить) → спортивная зона (зарядка) → душ → одежда → макияж → аксессуары → верхняя одежда → обувь → зеркало → входная дверь. Путь надо постараться сделать коротким, безопасным и, главное, *последовательным*. Например, очевидно, что хранение одежды должно быть где-то рядом с душем, а не с кроватью. А еще желательно, чтобы пути разных жителей квартиры не пересекались.

Спальню размещаем в помещениях, ориентированных на северо-запад или юго-восток.

**ПРО КОМНАТУ N** Дополнительное помещение может стать детской, кабинетом, гардеробной, да и чем угодно. Если в городе есть что посмотреть – можно окупить свою аренду, сдавая комнату туристам на посуточной основе. В этом случае такая комната должна быть

трансформирующимся пространством: спрятанная кровать или рабочий стол, чтобы, когда нет гостей, лишняя мебель не собирала там пыль.

Кабинет лучше ориентировать на восток, север, запад (подальше от южных лучей, тебе же там работать целый день). Минимальный размер на одного человека по строительным нормам считается 8 кв. м. Но я бы не стала креативную работу загонять в такую тесноту. Если решишь не пользоваться моим изобретением «кабинет через спальню» — тогда располагай его поближе к входу. Скорее всего, эта комната будет пользоваться популярностью среди гостей — и станет твоей визиткой.

При размещении мебели не забывай про «площади движения»: то есть должно остаться место перед шкафом, например чтобы можно было стоять, открывать двери и выдвигать ящики. В этом пространстве ничего нельзя планировать. Размеры этого неприкосновенного места у стула на колесах — 100 × 100 см. У шкафа это ширина шкафа × 90 см, у кровати — длина кровати × 60 см... и т.д. Такие площади движения есть у принтеров, раковины, унитаза, обеденного стола, батарей.

Если это детская, то ориентация — юго-запад, юг, юго-восток (для маленького ребенка — помещение используется на протяжении всего дня) и запад, юг (для школьника, потому что он там, как правило, после обеда). Размер комнат не меньше 8 кв. м (для малыша) и 12 кв. м — для школьника.

**ПРО ГОСТИНУЮ** Минимальная площадь гостиной — 14 кв. м. В России, если гостиная больше 30 кв. м, это может означать квартиру со свободной планировкой. Но все зависит от количества человек: для двоих оптимальная гостиная — 14 кв. м, для четверых — 18 кв. м, для шестерых — 22 кв. м, для большой семьи — 30–34 кв. м. Направление по сторонам света: запад, юго-запад, юг, юго-восток. Хороши окна во всю высоту стен, выход на террасу. В тесной квартире гостиная может служить транзитным помещением (вообще считается, что это фу, потому что тогда будут повсюду двери. Но для организации простора можно использовать этот прием в качестве альтернативы).

Мебель в зале лучше размещать так, чтобы общающиеся люди видели друг друга, а не телевизор. И вообще, это моя личная философия: хочешь узнать все о человеке — посмотри, что в центре его гостиной (жизни). Если это стол, то, может быть, он все время ест? Ладно, шучу. Или нет.



**СКЛАДСКИЕ** Например, гардеробная. Это может быть не отдельное помещение (потому что мы не любим лишние стены, помнишь?), а, как говорят немцы, «шкаф, в который можно войти». Размеры его сильно индивидуальны. Я бы не стала в одном гардеробе размещать ВСЕ: и обувь, и сумки, и одежду. Это нарушит последовательность действий, ты же не ходишь в обуви по квартире, нет? В спальне, кстати, надо оставить места для хранения постельных принадлежностей.

Кладовка ориентирована на север или внутри квартиры, без окон. Минимальный размер 6 кв. м. Размер кладовки очень зависит от стиля твоего домашнего хозяйства. Если будет окно, подоконник должен быть не ниже 95 см (чтобы влезли стиралки и сушилки или стандартного размера шкафы).

### Про стены-шкафы, дезинфицирующие тумбочки и огород на кухне

Есть некоторые строительные и бытовые привычки, на которые я точу зуб. Эта подглава – скорее фантазия. Риторическая полемика на тему организации жизни. А может, не так это все и утопично: для некоторых идей я уже нашла производителей или хотя бы стартапы.

Ну, к примеру, **СТЕНЫ** Легкие межкомнатные перегородки – это, как правило, система металлических профилей, обшитых гипсокартоном. По сути, это шкаф для алюминиевого каркаса. На такие перегородки в квартире может уходить до 15% общей площади. Уже считаешь? В квартире площадью 80 кв. м – это 18 кв. м, что равняется примерно двум хрущевским кухням.

Если заменить все несущие стены на шкафы, нужно будет предусмотреть ряд требований: например, обеспечить звукоизоляцию между помещениями, проложить каналы для электрики. На границе с ванной придется позаботиться о влагостойкости. Ну и тогда, в принципе, реально.

А как насчет стен, очищающих воздух? Или охлаждающих и нагревающих? Уже есть встроенные в стены системы отопления\*. Не то чтоб это было тем самым оптимальным решением,

\* Батареи под окном – не самый эффективный способ отопления помещения: пыль, низкий КПД, сушат воздух, локальная концентрация тепла и т. д.

про которое я думаю, но это инженерная мысль в сторону симбиоза. А если функцию фильтрации возложить на растения, сделав, к примеру, в стенах полузамкнутые экосистемы, питающиеся углекислым газом из квартиры, — то тут уже мутуальный симбиоз: это когда тебе хорошо благодаря стене, а стене хорошо благодаря тебе. И друг без друга ваше существование невозможно.

**ПРО ОВОЩИ** Если уж говорить о растениях, то в городах их вечно не хватает. Можно было бы на кухне сделать овощной шкаф. Такой же обязательный элемент кухни, как холодильник или плита. Со своей автоматической системой освещения и орошения — и на столе всегда свежая зелень и свои помидорки. Например, гидропоника. Растения выращивают на специальном растворе (очень древняя штука, вроде бы даже висячие сады Семирамиды первыми делались по такой системе). Оптимальные габариты «большой» домашней гидропонной установки должны быть не столь уж и большими: 75 см в длину, 50 см в ширину и 70 см в высоту<sup>35</sup>. Электрическая мощность не превысит 400 ватт в час, то есть столько же, сколько потребляет обычный компьютер. Такая гидропонная система способна дать за год в среднем 500 килограммов молодого картофеля. Нужно будет запустить «зеленую волну» и поддерживать ее весь год.

Есть еще более диковинная система — аквапоника, когда под твоим овощным шкафом плавают рыбки. Если точнее, ключевыми являются три типа живых организмов: водные животные (обычно рыбы), растения и бактерии. Такая технология экологически безопасна и работает по принципу замкнутой экосистемы: рыбы обеспечивают питание растениям, а растения очищают воду. Наверху можно выращивать капусту, помидоры, травы и бобы, а внизу — тилапию, сомов и креветок! Чудеса!

**ПРО ОТХОДЫ** Что делать с остатками пищи? Люди выбрасывают почти половину продуктов. И даже если мы с тобой молодцы и думаем, сколько и чего покупать, — все равно остается много огрызков, кожуры и прочего, что привлекает мух и создает неприятный запах. Есть такая штука: *бокаши*, может, уже доводилось слышать. Эта разработка японского садовода, по существу, представляет собой метод соления органических материалов, который имеет два существенных преимущества: утилизация органических отходов без заметного запаха и фактическое отпугивание мух, крыс и других вредителей<sup>36</sup>.



## Самовольные перепланировки

«Все это очень здорово, — говоришь ты мне, — но что простому человеку делать? Сносить стены и рубить окна?» Нет, нет и нет.

Самовольные перепланировки очень опасны. Без понимания логики распределения веса и расчета точки росы можно разрушить здание. Нельзя сверлить много дырок в несущих стенах, нельзя уменьшать толщину наружной стены. Если здание и не рухнет — оно может промерзнуть.

Вот, к примеру, обычное дело — застеклить балкон. Балкон закреплен только одной стороной, и его предельная нагрузка даже в новых домах — около 200–250 кг/кв. м. Для остекления балкона, как правило, требуется 8–10 кв. м стандартных теплых стеклопакетов — это уже 150–200 кг. Если добавить сюда вес утепленного ограждения, пола и людей — то становится очень неспортивно.

Или излюбленное: присоединить лоджию к квартире, вырубив кусок внешней стены. Когда все начнут так делать, даже с помощью французских окон, — уровень конденсата может стать критическим, а это повлияет на безопасность всей конструкции здания. Кроме того, в доме будет холодно — придется включать обогреватели, а из-за того, что электросеть не рассчитана на такую нагрузку, возрастет риск пожара. Если в результате этих перепланировок внешние стены перестанут зимой поддерживать температуру менее 18 °С и влажность будет более 60%, здание могут признать непригодным для проживания и подлежащим сносу.

В открытом доступе можно найти много подробных и понятно написанных статей на тему того, что допустимо делать в своей квартире: любое действие, меняющее количество помещений или связи между ними, надо согласовывать со специалистами. Например, в горизонтальной плоскости квартиры дверные проемы в несущих стенах нельзя передвинуть просто так, без пересчета конструкции всего дома. Или вертикально между квартирами влажные помещения не должны располагаться над сухими.

Резюмирую! Как перепланировать? Почитать в интернете о тонкостях, накидать на листочек свои идеи и пожелания и обратиться к архитектору. Даже понимая процессы, я всегда так делаю со смежными темами: электрика, пожарка (они выдают требования и «сертификат»). А я отвечаю за архитектуру.

# Фишки хорошей квартиры

Вещи должны храниться там, где их используют



Если комната должна быть проходной, то дверь лучше располагать сбоку. Так остается больше пространства для использования вдоль стены

Конструкция пола должна состоять из нескольких слоев:

- выравнивающий слой;
- защищающие от влаги слои;
- разделительный слой (который перераспределяет вес от различных передвижений, а также предупреждает образование трещин);
- слой против шума от ходьбы;
- теплозащитный слой;
- противопожарный слой;
- пользовательский слой (это поверхность декоративного пола)



Чем больше шкафов, тем больше вещей. Все как с дорогами и машинами



Наличие окна изменяет траекторию внимания, оно является сильным магнитом. Таким образом можно обозначить границу «тихой зоны». Магнитом может также являться картина или другой акцент

Общая площадь мест для хранения должна составлять 10–30%

Теплые полы нуждаются в другой конструкции: противомонольный слой должен быть отделен от разделительного слоя



Защита от солнца может быть достигнута тремя методами: строительным методом (детали на здании), подвижными жалюзи и диагональными маркизами

Дверь — это визитная карточка дома



Для квартир с безбарьерной средой подоконник должен быть не выше 60 см

Дверь должна подходить к окнам по стилю



Дерево с западной стороны будет ограждать от солнечного перегрева летом. Зимой оно не будет препятствовать солнечным лучам

С южной стороны балконом можно ограничить количество солнечного света