

ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ СТАЛА БАЗОВЫМ СТАНДАРТОМ

ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ КВАРТИР В ВЫСОКИХ СЕКМЕНТАХ СПЕЦИАЛИСТЫ СЕГОДНЯ ИСПОЛЬЗУЮТ НАУЧНЫЙ ПОДХОД НЕ ТОЛЬКО С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ПРИВЫЧНЫХ ГЕОМЕТРИИ И ЭРГОНОМИКИ (ХОТЯ БЕЗ НИХ В ПРОЕКТИРОВАНИИ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ, КОНЕЧНО, НЕ ОБОЙТИСЬ), НО ТАКЖЕ И ПСИХОЛОГИИ, И ГОРОДСКОЙ АНТРОПОЛОГИИ. В РЕЗУЛЬТАТЕ ПОЯВЛЯЮТСЯ «PRE-ИНТЕРЬЕРНЫЕ» ПЛАНИРОВКИ, СОЗДАННЫЕ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ СЦЕНАРИЕВ ЖИЗНИ БУДУЩИХ СОБСТВЕННИКОВ.

ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

Большинство застройщиков привыкло руководствоваться принципом «мы сделаем как получится, потому что потом все равно придет дизайнер и переделает квартиру под запросы покупателя». До сих пор дизайнеру и впрямь приходилось многое переделывать, чтобы создать «квартиру мечты» по представлениям заказчика. А самому владельцу жилья — искать компромиссные решения, идти на дополнительные согласования и даже незаконную перепланировку. В том числе поэтому на рынке стали появляться открытые/свободные планировки. Поскольку если пространство не продумано достаточно хорошо, то для реализации модного интерьера остается только ломать стены. Однако, кроме вещей, которые условно можно исправить, есть конструктивные решения, которые закладываются на этапе проектирования дома и которые дизайнер не имеет возможности изменить. Это, например, высота окон и потолков, расположение несущих стен и «мокрых» зон, особенности вентиляции.

«Как выглядит одна из типичных квартир на вторичном рынке? Кухня и санузел в одной части, спальня и гостиная — в другой, их соединяет длинный коридор, к которому примыкает входная дверь без специальных ниш для прихожей. В такой планировке неудобно все,— отмечают в Legenda.— Как минимум грязь с улицы будет распространяться по всей квартире. И никакая перепланировка изменить это не сможет». В первую очередь это, конечно, влияет на функциональность. Но и на красоту — тоже.

ЗАПРЕДЕЛЬНАЯ КАСТОМИЗАЦИЯ

«Функциональность уже стала для нас базовым стандартом,— говорит основатель и руководитель Legenda Intelligent Development Василий Селиванов.— Теперь настало время работать на другом уровне. Настала эра продукта. Главный актив нового девелопмента — это люди и их ценности. Сегодня мы проектируем не квартиры, а жизненный опыт».

Эксперты констатируют: тренды «вырастают» из потребностей и если раньше покупатель приходил на рынок с запросами функционального свойства (рядом с метро, большая кухня, высокие потолки, балкон), то сейчас, когда базовые потребности удовлетворены, у потребителя формируется запрос на комфорт на эмоциональном уровне. О переходе Legenda от проектирования квартир к проектированию жизни (и от функционального проектирования к интегральному девелопменту) представители компании рассказали в ходе «Легендарной маржовой конференции», прошедшей в Петербурге в конце апреля. Новый подход к проектирова-

нию квартир называли «дизайном жизни» (Design of Life), а сами планировки — «pre-интерьерными».

«Речь идет о том, что квартира изначально проектируется таким образом, чтобы в ней можно было реализовать модный, красивый, современный, необычный интерьер,— поясняет директор по маркетингу Legenda Intelligent Development Всеволод Глазунов.— Эргономичность и конфигурация планировочных решений изначально продумываются под создание интерьерных квартир. Например, есть кухня обычная, рабочая,— а есть кухня коктейльная, где принимают гостей, отдыхают, где можно что-то налить и нарезать. Это — приватная зона, которая не должна пересекаться с проходными зонами, но должна быть даже в открытом пространстве обособлена. И при этом хотя бы минимально оборудована. При перепланировке для ее организации нужно не только найти место, но и подвести к нему воду и электричество, а для этого поднять пол — или во всей квартире, или оборудовав не слишком удобный подиум. И так далее. Мы же изначально предусматриваем такой вариант сценария жизни будущего покупателя и предлагаем ему планировку под создание такой кухни».

Благодаря такому проектированию функциональная квартира (даже если площадь ее не слишком велика) объективно становится более привлекательной с эстетической точки зрения, а также приобретает «личностную», субъективную, эмоционально окрашенную ценность, поскольку отражает индивидуальность владельца.

МЕНЬШЕ, ДА ЛУЧШЕ

«Еще на этапе проектирования мы отслеживаем тенденции в мире дизайна и продумываем, как обогатить и разнообразить интерьер с помощью планировочных решений,— рассказывает заместитель директора маркетинга по продукту компании Legenda Маргарита Забродская.— Это помогает нам создавать жилое пространство, полностью подготовленное для создания любого трендового интерьера».

Специалисты компании также внимательно изучают проекты, предлагаемые другими застройщиками, оценивают возможность их перепланировки (и реальные кейсы переделок) — и разрабатывают свои варианты, в которых полезного (и потенциально эстетически привлекательного) пространства становится больше, а общая площадь квартиры при этом не увеличивается, а наоборот, сокращается. Так, типовая трехкомнатная квартира площадью 100 кв. м после вмешательства дизайнера превращается (с согласия клиента) в

двушку с мастер-спальней, кухней-гостиной, «интерьерными» местами для хранения и кухней в нише за раздвижной перегородкой. Тот же функционал, но в гораздо более привлекательной «обертке» — панорамная кухня-гостиная, мастер-спальня с анфиладной планировкой, да еще просторная терраса — в проекте «Малоохтинский, 68» реализован на 57 кв. м.

Кстати, выход на террасу и балкон в проектах Legenda беспрепятственный, тогда как у других застройщиков там обычно присутствует внушительных размеров порог (150–180 мм), за которым скрывается утеплитель. «Он занимает место и смотрится не очень привлекательно,— говорит госпожа Забродская.— Но хуже всего то, что эти ступени ограничивают нас в перемещениях. Представьте, на приеме гостей вы идете с бокалом вина и каждый раз при входе на террасу вынуждены перешагивать порог. Это вызывает определенный стресс и дискомфорт».

ОСОЗНАННОЕ ТВОРЧЕСТВО

Сейчас портфель планировок проектов компании включает около 500 различных типов, большинство которых «обкатывается» в процессе реализации объектов. Пожалуй, на данный момент наибольшее число вариантов pre-интерьерных решений (и, соответственно, наиболее яркое воплощение новой концепции) представлено в проекте «Малоохтинский, 68».

«Тот, кто купил квартиру 10–15 лет назад, уже выразил себя в дизайне,— говорит господин Глазунов.— Сейчас он понимает, что с этим шедевром самовыражения, который явно устарел, надо что-то делать. Но в тех квартирах, которые были куплены 10–15 лет назад, невозможно сделать что-то современное: планировка не позволяет. Кроме того, дом уже устарел. И район, скорее всего, тоже. Чтобы качественно изменить свою жизнь, нужно избавиться от этой квартиры и купить другую, отвечающую актуальным запросам. И грамотный девелопер идет ему навстречу, соединяя функциональность и высокую эстетику, создавая удобное и полезное пространство, формируя жилую среду. Таков наш новый проект „Малоохтинский, 68“ — это новый уровень планировочных решений, где пространство становится выражением эмоций владельца благодаря осознанному использованию приемов создания эстетичной среды».

ОСТРОВ ПО-АМЕРИКАНСКИ

Кроме уже упомянутого «коктейльного» варианта, в планировках кухонь-гостиных здесь предусмотрены и другие жизненные сценарии: это может быть open space, позволяющий создать разный интерьер в едином про-

странстве без жестких границ, или модный остров, характерный для американских планировок. Причем остров может включать в себя рабочую поверхность (в том числе — плиту с вытяжкой, возможность расположения коммуникаций заложена в проекте), служить барной стойкой или обеденной зоной. Такая планировка создает атмосферу, располагающую для общения. И для этого совершенно не обязательно жертвовать обеденным столом, а многие «грязные» процессы можно спрятать в кухню-нишу — в проекте предусмотрены разные варианты композиции острова и зоны столовой. Главное, что все эти варианты специальных планировочных решений для квартир высокого сегмента действительно создаются с учетом жизненных потребностей (или, если хотите, жизненных ценностей) тех или иных категорий потребителей, а не просто из соображений «давайте попробуем, вдруг прокатит».

«Эстетика дополняет функциональность: новые зоны, законы композиции, уникальные планировочные элементы обеспечивают необходимую основу для последующего декорирования,— поясняет господин Глазунов.— Но функциональность от этого не пропадает. А то вот недавно среди планировок одного из петербургских застройщиков попала в глаза квартира с двумя рабочими кухнями. Мы так и не поняли зачем».

МОКРОЕ МЕСТО

В семейных квартирах предусматривается несколько санузлов. Их число определяется исходя из количества комнат и зонирования пространства: свой санузел должен быть у родителей, у ребенка, у гостей. При этом большинство из них оборудовано душевыми кабинами: в современном ритме люди не успевают нежиться в ванне, а принимать в ней душ далеко не так комфортно, как в кабине: приходится забираться в нее и выбираться обратно, перешагивать и балансировать. Практически любое интерьерное решение требует соответствующей инженерной подготовки: разводки труб, электропроводки, розеток, выводов под установку сантехники в нужных местах, а не «где получилось». Продумывается и расстановка мебели.

«Гораздо приятнее зайти в ванную комнату и сначала увидеть красивую раковину с зеркалом. Для этого нужно правильно спроектировать вход и последовательность установки сантехники: унитаз, раковина, душевая кабина,— поясняет госпожа Забродская.— Legenda заранее придумала такую конфигурацию и ванной комнаты, и всей инженерии, чтобы клиенты и дизайнеры могли реализовать самые