GMK

чек-лист

Аудит планировочных решений решений

в части функциональности квартиры, ее эргономики и уровня комфортности

Для кого, когда и зачем?

Чек-лист для новых проектов девелопера, который удобно использовать в момент получения первых планировочных решений от архитекторов.

Позволяет быстро дать обратную связь и согласовать планировки, либо вернуть их на доработку.

Проверив ключевые моменты планировок на начальном этапе, можно избежать проблем в реализации и дальнейшей эксплуатации.

Мы собрали основополагающие аспекты с точки зрения планировочных решений, которые обеспечивают комфортное использование квартиры



15 пунктов

вычитываем пункт и сверяем с планами квартир, при полном соответствии отмечаем



1. Зонирование квартиры

В современных квартирах предусматривается зонирование квартиры на гостевую и приватную части.

В гостевой части относятся

- прихожая,
- кухня и гостиная или кухня-гостиная,
- гостевой санузел (с унитазом и раковиной).

Приватная часть состоит из

- спальни и детских,
- санузла с ванной или душевой,
- гардеробной.



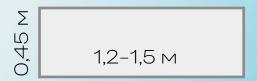


2. Шкаф для верхней одежды

В прихожей, рядом с входной дверью желательно предусмотреть место для установки шкафа верхней одежды. Ориентируемся на стандартные габариты в плане 0,9 м х 0,6 м.

В случае минимальной площади прихожей допускаем шкаф уменьшенной глубины 0,45м с увеличенной длиной.





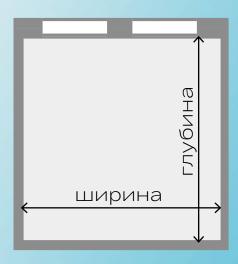


3. Оптимальные пропорции комнат

Соотношение ширины комнаты к ее глубине не должно превышать 1/2.

Оптимальные пропорции комнаты 3/4.

Идеальное соотношение для кухни-гостиной 1/1, особенно, если предусмотрено 2-3 окна, что позволяет получить квадратное в плане помещение с достаточным световым фронтом.

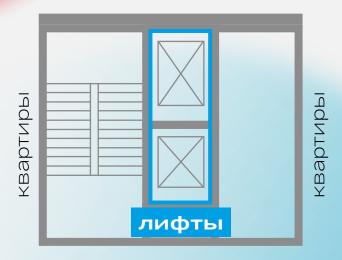




4. Лифты не примыкают к комнатам

Планировочные решения секции предусматриваются с таким решением ЛЛУ (лестнично-лифтового узла), который полностью исключает примыкание лифтовой шахты к жилой комнате.

Нежелательно, но допустимо примыкание лифта к кухне, коридору или санузлам квартиры.





5. С/у соседей не примыкают к спальням

В планировке секции желательно размещать квартиры таким образом, чтобы санузел одной квартиры примыкал к санузлу соседней квартиры, это позволит избежать негативных шумовых эффектов.

Недопустимо примыкание санузла одной квартиры к спальне соседней квартиры.



6. Место для кухонного оборудования

Рекомендуется отображать на плане кухни местоположение необходимого оборудования: раковины, плиты и холодильника. Это позволит оценить удобство их расположения и возможность размещения обеденного стола.

С учетом современных тенденций мы советуем также определять место для размещения посудомоечной машины на кухне.





7. Инженерные шахты кухни и с/у

Согласно нормативам, следует предусматривать независимую вентиляцию для кухни и санузлов.

Также оцениваем расположение канализации с точки зрения удобства подключения оборудования. Важно избежать протяженных горизонтальных «лежаков», которые ограничивают использование помещения. Оптимальный вариант — подключение по самой короткой траектории.

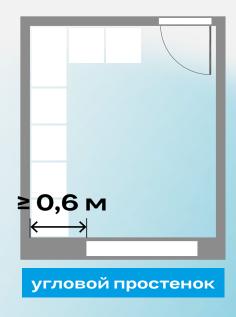
В этом пункте проверяем, обеспечено ли это в планировке квартиры.



8. Угловые простенки не менее 0,6 м

Угловые простенки образуются от оконного проема до угла комнаты.

В большинстве случаев для жилой комнаты рекомендуется сохранять, как минимум, один угловой простенок с габаритами не менее 0,6 м, что особенно важно для кухни-гостиной, так как это пространство планируется для размещения встроенной кухни и другой мебели.





9. Примыкание лоджии к кухне-гостиной

Учитывая покупательские предпочтения, мы рекомендуем располагать лоджию или балкон с примыканием к кухне-гостиной в квартире евро-формата и к кухне или гостиной в квартире классического формата. Так балкон или лоджия активнее используются.



10. Открывание балконной двери с учетом мебели в комнате

Открывание балконной двери, как правило, предусматривается во внутрь комнаты. Но, так как на планах расстановка мебели появляется гораздо позже, то на начальных этапах может быть сложно оценить, как открывание двери будет взаимодействовать с мебелью в комнате. Мы рекомендуем придерживаться кратчайшей траектории движения на пути к балкону/лоджии и предусматривать универсальное открывание, которое не будет пересекаться с очевидным расположением мебели.



11. Количество с/у соответствует комнатности квартиры

В аудите планировок мы учитываем правило — если в квартире две спальни и более, то следует предусматривать раздельный санузел: ванную и санузел с унитазом и раковиной.

В случае рассредоточенного расположения спален желательно запроектировать два совмещенных санузла: один — с ванной, другой — с душевой.



12. Функциональность гардеробной

Если в задании на проектирование было оговорено размещение гардеробных, то оцениваем удобство их размещения, приближены ли они к спальням.

Если гардеробные не планировались, то проверяем расположение кладовых — они желательны в квартирах для семьи (3К и 4К).

Кладовые желательно располагать со входом из коридора— это наиболее универсальный вариант.



13. Коридоры ≤ 10-20% от квартиры

В современных квартирах каждый квадратный метр на счету, поэтому большинство покупателей обращают внимание на то, какую площадь занимают коридоры по отношению ко всей площади квартиры. Поэтому в этом пункте следует оценить конфигурацию коридоров, нет ли в них излишков, и убедиться, что площадь коридоров не превышает 10-20% от общей площади квартиры.

При оценке планировок мы учитываем правило соразмерности — чем меньше площадь квартиры, тем меньше доля коридоров и наоборот.



14. Место для стиральной машины

В быт современного человека уже на обязательной основе вошло использование стиральной машины. Соответственно, следует проверить планировку санузлов на наличие места для ее размещения. Дополнительно оцениваем расстановку сантехнического оборудования — нежелательно размещать вход в санузел напротив унитаза, за исключением санузла, где располагается только унитаз и раковина. Идеально, если вход в санузел располагается напротив раковины.



15. «Зона грязных ног» без пересечений

В прихожей к входной двери примыкает «зона грязных ног» с ориентировочной глубиной около 0,5 м от двери. Желательно избегать пересечений траекторий движения в квартире с этой зоной, особенно важно проследить, чтобы входы в санузлы не пересекались с той зоной — это позволит избежать пересечения «чистых» и «грязных» зон.

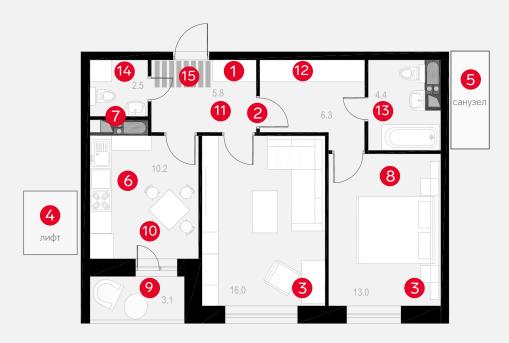




Итог проверки по чек-листу

Чем больше пунктов отмечено в чек-листе, тем более продуманные у вас планировки

на примере 2К



чек-лист

1.	Зонирование квартир	(
2.	Место для шкафа верхней одежды в прихожей	(
3.	Оптимальные пропорции жилых комнат	(
4.	Лифты не примыкают к комнатам	(
5.	Санузлы соседей не примыкают к спальням	(
6.	Место для кухонного оборудования	(
7.	Инженерные шахты кухни и с/у	(
8.	Угловые простенки не менее 0,6 м	(
9.	Примыкание лоджии к кухне или кухне-гостиной	(
10	. Открывание балконной двери с учетом мебели в комнате	(
11.	Количество санузлов соответствует комнатности	(
12	. Функциональность гардеробной/кладовой	$\overline{}$
13	. Коридоры не более 10-20% от площади квартиры	(
14	. Место для стиральной машины в санузле	(
15	. Зона «грязных ног» без пересечений с другими зонами	

GMK

Поможем проверить планировки, оценить существующую квартирографию или задать конкурентоспособную квартирографию для новых проектов

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ