

«Освоение новых территорий — это строительство нового города»

За несколько лет в Екатеринбурге вырос район Солнечный, непохожий по планировке, архитектуре и образу жизни ни на один другой район в городе. Сейчас там проживают более 12 тыс. человек, и территория продолжает расти и развиваться. О том, как возникла идея создать европейский район на Урале и как развивается район, рассказал председатель совета директоров «Форум-групп» Олег Черепанов.

— Солнечный можно смело назвать уникальным районом и для компании, и для региона в целом. Расскажите, почему он получился именно таким, как родилась идея создать Солнечный?

— Проект большой, и история у него длинная. Когда у нас появился большой земельный участок площадью 362 га, для меня стало ясно, что нужно сделать что-то масштабное, то, чего никогда не делали.

Все началось, как мне кажется, с безразличия — такими проектами должны заниматься люди, которым не все равно. Нам удалось сформировать прекрасную команду, это очень амбициозные, дерзкие люди, много молодых специалистов. Они ассоциируют этот проект напрямую с собой. Многие сейчас сами живут в Солнечном. Когда воплощаешь проект, всегда примеряешь его на себя.

Я всегда представляю, как бы я чувствовал себя в этом месте, что бы мне хотелось там видеть. Как в дополненной реальности, образ Солнечного я видел в своей голове. Мы изучали и анализировали лучшие мировые практики градостроительства. Из мозговых штурмов, работы с экспертами, осмысления и переосмысления сложилась концепция Солнечного. Надо отметить, что «Форум-групп» давно занимается девелопментом, и какие-то вещи, которые мы реализовали в Солнечном, мне хотелось сделать раньше. Предлагал их и прежним представителям администрации, но по разным причинам, в том числе не зависящим от людей, они не были реализованы. Но в итоге идею удалось материализовать в Солнечном.

— А какие идеи предлагали, но их не сразу услышали?

— Например, единое благоустроенное пространство. Солнечный не похож на лоскутное одеяло, сшитое из разных кусков. В отличие от застройки большинства российских городов, это единый проект района, созданный в первую очередь для человека, а не для транспорта. Архитектура в Солнечном разнообразна, но концепция едина. Ты идешь по району, проходишь один, второй, третий квартал и ощущаешь цельность места. При этом Солнечный — это не просто набор домов, это район со своими сценариями жизни.

«Больше нигде в России не встречал проекта комплексного развития такого качества. «Солнечный» — отличный пример создания комфортабельного и современного района. Считаю, что такой опыт должен перениматься другими регионами страны»

*Вице-премьер правительства России
Марат Хуснуллин*

Благоустройство, озеленение не обрывается за рамками квартала. Здесь комфорт, в том числе визуальный.

Сам проект — улицы, здания — строится от масштабов человека. Мы, в первую очередь, обращаем внимание на те вещи, которые видим со своего уровня зрительного восприятия. Человек в Солнечном поставлен в центр — район создан вокруг человека, семьи. Поэтому у нас, например, сделано все, чтобы создавался психологический приоритет пешеходам, мы уводим автомобили на второй план (через закрытые дворы, приподнятые перекрестки, изо-



гнутую структуру улиц). Машины, общественный транспорт — это все-таки вспомогательная функция, и они не должны превалировать на территории, где отдыхают жители и гуляют дети. Вот такие, как кажется, простые вещи, но которые не часто реализуются в городах, воплощены в Солнечном.

— У вас как у девелопера много проектов — «Форум-сити», «Александровский сад», знаменитый «Тихвинь». Если сравнивать комплексное освоение новой территории (КОТ) и застройку ЖК или квартала, насколько сложнее задача при реализации КОТ?

— С точки зрения функционала девелопера это совершенно разные задачи и уровни ответственности. В международной практике существует такое понятие, как мастер-девелопер — это компания, которая строит город, а обычный девелопмент — это компания, которая строит дом или квартал. Масштаб несоизмерим. Объясню, мастер-девелопер начинает планирование района далеко за его пределами.

При планировании транспортной доступности и схемы общественного транспорта в Солнечный мы начали от улицы Ленина. То есть изучили 11 км дорог и предложили администрации города реконструировать дороги, проложить новые маршруты, предусмотреть дополнительные линии расширения поворотов и торможения. Большинство предложений были приняты, и часть на сегодняшний день уже реализованы. Добиаться в сторону Вторчмета стало намного проще.



Чтобы начать строить такой район, мастер-девелопер должен привести к нему инженерные коммуникации. На этапе подготовки к началу строительства района мы построили больше 25 км инженерных коммуникаций, возвели собственную ТЭЦ, которая обеспечивает район теплом. Затем мы начинаем планировать схему движения общественного транспорта, социальные объекты — школы, садики, спортивные объекты, поликлиники; рассчитать нужно даже то, где будет находиться пункт участкового полицейского. И на все это необходимо наложить пешеходную инфраструктуру. Все сделать сомасштабным человеку, с этажностью и плотностью застройки, которая не давит — человеку должно быть комфортно. Наверняка, вы видели районы-колодцы, когда идешь и вокруг тебя высотные дома, построенные очень близко друг к другу, и ты чувствуешь себя непропорционально маленьким в этом районе. Чтобы такого не было, нужно все правильно спланировать.

Освоение новых территорий — это не про «вписать дом в уже созданную инфраструктуру». По сути это строительство нового города. Только после того, как все спланировано и подведено, включается стандартный функционал девелопера — берем участок застройки и строим на нем дома.

— Получается, это был риск? Вы довольны результатом, что в итоге получилось?

— Конечно, это был определенный риск. На тот момент уже несколько лет развивались другие новые районы, но мы развиваемся по разным моделям. Мы верили, что сможем создать оригинальный, очень конкурентоспособный продукт. Я считаю, что у нас получилось. И жители любят Солнечный — мы это видим. К тому же уровень профессионализма команды растет, и сегодня я спокойно доверяю каждому. Сейчас как у основателя проекта душа радуется за команду!

— Мы все любим сравнивать с Европой, смотреть на их опыт. С застройкой какой страны можно сравнить Солнечный?

— Я посещал достаточно много разных проектов, в том числе в Европе. И совершенно точно могу сказать, что сегодня уровень района Солнечный по многим показателям превосходит европейские проекты. Уровень дворов, качество территории, которые мы реализуем в Солнечном, такого — в массовом сегменте — практически нигде нет. И мы можем этим гордиться. Сегодня я спокойно приглашаю европейских коллег посмотреть наш проект, точно знаю — стыдно не будет.

— Ранее вице-премьер Марат Хуснуллин назвал район лучшим проектом комплексного освоения территорий, который он видел. Сюда неоднократно приезжали губернатор и глава города. Сейчас к вам приехала ГК «Стрелка», главы многих городов и регионов. В проекте есть заинтересованность, но он все-таки единичный для Екатеринбурга. Как считаете, когда город начнет активнее развиваться по этому принципу? Будут ли применяться выработанные компанией решения в развитии города?

— Оценка такого профессионала как Марат Хуснуллин для нас особенно важна, это как орден для нас. Наши наработки, конечно, интересны Екатеринбургу и региону. Мы с удовольствием делимся опытом Солнечного — регламентами благоустройства, озеленения, содержания улиц. Это большой пласт работы в масштабах города, чтобы все это систематизировать и масштабировать. Эта работа ведется. Совершенно точно, что у губернатора Евгения Куйвашева и нового мэра Екатеринбурга Алексея Орлова есть желание повышать качество городской среды. И делаются реальные шаги. Конечно, на все необходимо финансирование, но сегодня федерация активно помогает регионам.

Понимаете, в комплексном освоении территорий сложность состоит в том, что это долгоиграющий проект. И ни бюджет, никто в регионах не обладает такими ресурсами.

— Планируете ли вы реализовывать еще подобные масштабные проекты?

— Нам предлагают реализацию таких проектов, зовут в другие регионы. Мы пока думаем над этим, все-таки это достаточно трудозатратный процесс. Мы приобрели и сформировали практически все компетенции в мастер-девелопменте и можем их масштабировать. Сейчас начинаем задумываться о выходе в другие регионы, но пока окончательного решения об этом не приняли.

— Как вы считаете, что нужно сделать государству, чтобы подобных районов становилось больше, как стимулировать застройщиков?

ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ И РОСТА НАСЕЛЕНИЯ В СОЛНЕЧНОМ

