

Nový háj - flexibilná rezidencia s kanadskými princípmi bývania



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 16.05.2012

Prepracovaný dizajn a efektívnosť dispozičných riešení

A práve na tejto stránke najľudnatejšej mestskej časti Bratislavy si mnohí založili svoju novú investičnú príležitosť. V už dokončenej, bohato rozvinutej miestnej časti Starý háj vyrastie na rohu ulíc Starohájska a Dudova rezidenčný projekt Nový háj. Spoločnosti ITB Development a Imagine Development v ňom poukazujú na celý rad predností, ktoré robia lokalitu lokalitou. Vďaka jednoduchému a rýchlemu napojeniu na mestský obchvat sa ponúka výborná dostupnosť do centra či ktorýmkoľvek iným smerom autom i MHD, ktorá tu má nadštandardne husté pokrytie.

Spektrum občianskej vybavenosti tu tvoria nákupné centrá Tesco, Terno, Danubia, Aupark, zariadenia od materských škôlok až po Ekonomickú univerzitu, nepreberné množstvo privátnych predajní všetkého typu i susedstvo s voľnočasovými zónami. A pokiaľ niekomu pripadne odrastená zeleň, dunajská hrádza, jazerá Malý a Veľký Draždiak, tradičný lesopark, dostihová dráha, jazdecký areál či tenisové kurty ako „nič výnimočné“, obyvatelia nejednej - dokonca vychytenej - lokality by sa svojím opačným názorom akiste netajili.

Nový háj, ktorý vytvoria dva obytné domy prepojené obchodnými priestormi, je založený na kvalitnej architektúre a prepracovanom dizajne. Developer na ňom vyzdvihuje jednoduchosť, čistotu, výrazné prvky, ako aj dôraz na maximálne využitie zelene v otvorených priestoroch budovy. Samo osebe by to však na kvalitu nestačilo - jej atribúty spočívajú vo vyhotovení samotných obytných jednotiek: racionálnosť, premyslenosť a efektívnosť dispozičných riešení, vzdušnosť, presvetlenosť, komfort.

Novinka v podobe individualizácie interiéru aj exteriéru

A teraz to, čo robí projekt Nový háj v slovenskom kontexte jedinečným. Prispôbiť si dispozíciu bytu vlastným potrebám nielen počas výstavby, ale i v budúcnosti, nie je v našich končinách celkom obvyklé. Veľký otvorený priestor bez priečok, hluchých a nevyužitelných plôch patrí medzi typické znaky loftového bytu, ktorý umožňuje širokú škálu rozličných variantných riešení: otvorenie či uzatvorenie kuchyne, jej

prepojenie s obývačkou, posúvanie deliacich prvkov, dodatočné vytvorenie ďalšej samostatnej miestnosti, kúpeľne alebo presklenej lodžie so štvorcovou dispozíciou ako ďalšieho obytného priestoru. Teda vymoženosti, aké doterajšie projekty neponúkali, respektíve ak áno, tak iba ich zlomok a za cenu neeticky predražených modifikácií projektu.

Možnosť individualizácie bytu podľa vlastných potrieb a predstáv sa však nekončí len pri dizajnovaní racionálnej alebo efektívnej vnútornej dispozície jeho interiéru. Budúci obyvatelia si môžu flexibilne prispôbiť aj exteriérové prvky na fasáde vďaka výberu z rôznych typov, tvarov a veľkostí okien, balkónov, lodžii či terás, napláňovať ich presné umiestnenie, a dotiahnuť tak do detailu vlastnú predstavu o bývaní. Zdá sa to neuveriteľné dovoliť si v bytovom projekte to, čo bolo až dosiaľ možné výlučne pri rodinných domoch. Jediným limitom zostáva termín: úprava fasádnych prvkov je časovo obmedzená len do začiatku výstavby.

Základom silný architektonický koncept s vnútornou logikou

Skúsenosti, inovatívnosť, konzervatívnosť, komplexnosť a koncepcnosť - týmito slovami charakterizujú predstavitelia ITB Development, a.s. princípy svojej práce. Dlhoročné pôsobenie pre nadnárodné developerské spoločnosti, veľké množstvo zrealizovaných rezidenčných a biznis projektov a osobnú motiváciu prinášať na Slovensko kvalitnú a funkčnú architektúru považujú za jej základ. Svoj prístup k tvorbe architektúry a k investovaniu vôbec definujú nasledovne: „Našou špecializáciou sú inovatívne projekty, ktoré sa svojou koncepciou odlišujú od ostatných a do priestorov prinášajú novú hodnotu. Neuznávame intuitívnu kreativitu. Základom je silný architektonický koncept s vnútornou logikou. Uprednostňujeme nadčasovosť pred krátkodobými trendmi, skôr prichádzame s dlhodobou funkčnými netradičnými riešeniami. Dôraz kladieme na funkčnosť, dizajn, komfort, komplexnosť a na absolútne prispôbenie priestorov potrebám budúcich užívateľov, s ktorými vedieme partnerský dialóg. Každá naša investícia predchádza hĺbková analýza trhu, prieskum lokality, architektonická štúdia a v neposlednom rade podrobný biznis plán.“

Téza, že dobrý development je v prospech verejnosti, samosprávy aj developera, sa stala východiskom partnerského tandemu spoločností ITB Development a Imagine Development, novej tváre na slovenskom developerskom poli, zato však s bohatými zahraničnými skúsenosťami. Zodpovednosť voči okolitým obyvateľom a novátorský prístup k architektúre projektu a ku kvalite jeho vyhotovenia z nich robia inovatívneho lídra v rozvoji rezidenčného segmentu v Bratislave, ktorý sa drží hesla, že developer nemusí byť vnímaný negatívne.

Medzi hlavné referenčné projekty ITB Development možno zaradiť Tatraville (apartmánové bývanie v Tatrách), Rusovský sad (obytná zóna), Wallenrod (exkluzívne biznis centrum) alebo Vista residence Bratislava - rezidenčný projekt s „interiérom na kľúč“, ktorý presne kopíroval požiadavky klientov.

Vancouver: príklad súladu medzi individuálnym a verejným

Uznávaný slovenský architekt Drahan Petrovič - spoluautor Nového hája a partner Imagine Development, ktorý dlhodobo pracoval na príprave rezidenčných projektov v kanadskom Vancouveri (obytné výškové budovy Lotus, Sapphire a Maddox), si myslí, že príbeh tohto mesta môže byť inšpiratívny aj pre Bratislavu. Vancouver je v súčasnosti svetovým lídrom v budovaní vysoko kvalitného životného priestoru, a to vďaka rovnováhe medzi individuálnym a verejným.

„Na vzájomnej dôvere založený partnerský vzťah medzi verejnosťou, vládnymi inštitúciami, samosprávami a developermi je motorom trvalého rastu mesta, ktoré generuje príjemné životné prostredie. Vo Vancouveri je pravidlom, že sa výrazne skvalitňuje len tá jeho časť, kde sa umiestňuje nový development,

a obyvatelia to rešpektujú. Kvalitný verejný priestor sa však buduje aj z príspevkov developerov, ktoré sa transparentne použijú na budovanie parkov, materských škôlok, sociálneho bývania, kanalizačných, vodných či dopravných diel. Nová infraštruktúra, ktorá sa takto realizuje, zlepšuje vnímanie developmentu v očiach lokálnej komunity,“ hovorí Petrovič, ktorý spolu s ateliérom ITB Architekti uplatnil v petržalskom rezidenčnom projekte kanadské princípy bývania a neskrýva ambíciu aplikovať podobný prístup aj v ďalších bratislavských projektoch.

„Nový háj je nielen prvým príkladom plne flexibilných bytov na Slovensku, ale zároveň praktickou ukážkou toho, ako by developeri mali pristupovať k súladu objektu s okolitou zástavbou. Ešte pred začatím samotnej výstavby vybudujeme náhradné parkovisko pre obyvateľov i návštevníkov danej lokality. Na slovenské pomery nejde o štandardný krok: developeri k nemu pristupujú zväčša až po dokončení niekoľkoročnej stavby a ohľad na potreby lokálnych obyvateľov neberú. Samotná stavba rešpektuje výškovú hladinu danej lokality a je navrhnutá tak, aby umožnila prienik maximálneho množstva slnečného svetla do parku,“ vysvetľuje Igor Lichý, ďalší spoluautor projektu a predseda predstavenstva ITB Development.

Nová kapitola rezidenčného developmentu na Slovensku?

Keďže ponuka bude celkovo obmedzená len na 72 bytov, projekt možno označiť za komorný. To mu zároveň nepredurčuje, aby Novohájčanom odoprel garážové státi a skladové priestory pre každý byt či bezbariérový prístup tak z ulice, ako i z garáže. Harmonogram výstavby (začiatok v júni 2012 - koniec v novembri 2013) sľubuje jej iba 17-mesačné trvanie, k čomu prispela aj zmena v podobe synchronizácie, nie etapizácie realizácie oboch objektov.

Dlhodobé stavenisko nehrozí - ubezpečujú budúci obyvatelia Nového hája, ale aj tých súčasných z blízkeho okolia, predstavitelia ITB Development. Jednak tým, že dom bude vsadený do už hotového prostredia, jednak pred výstavbou samotných rezidenčných blokov sa podľa nich zrealizuje rekultivácia lokálnej zelene a jej zmena na park, ktorého súčasťou má byť aj malé námestie a vlastné detské ihrisko. Projekt týmto súčasne preukazuje príkladné riešenie verejného priestranstva.

S ohľadom na svoj výnimočný charakter, ako aj domáce prvenstvo projekt Nový háj nereprezentuje iba ďalšiu udalosť v histórii slovenského rezidenčného developmentu, ale otvára jej kvalitatívne úplne novú kapitolu. Nakoľko bohatá a obsažná bude, však ukáže až budúcnosť.

Ilustračné vizualizácie - ITB Development

16.05.2012 09:07, SF / Juraj Pokorný