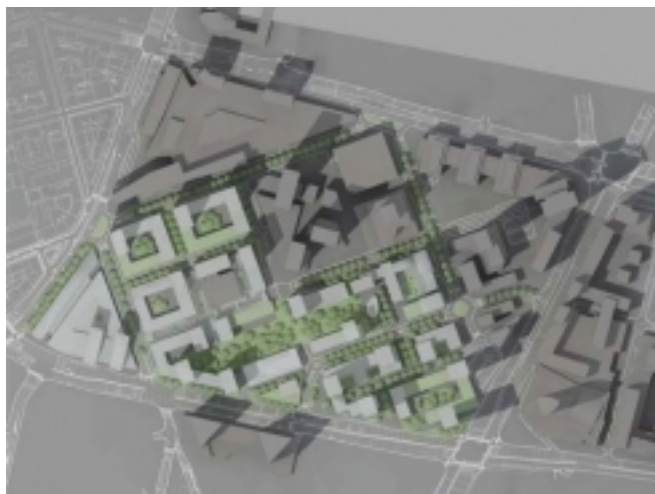


# Zóna Chalupkova radikálne pretvorí panorámu Bratislavy



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 23.03.2009

Návrh územného plánu zóny Chalupkova v bratislavskom Starom Meste rieši budúci vzhľad a funkcie lokality ohraničenej ulicami Košická (z východu), Landererova (z juhu), Dostojevského rad a Karadžičova (zo západu) a Mlynské nivy (zo severu). V najbližších rokoch - pokiaľ kríza nerozhodne inak - by v tomto zväčša postindustriálnom a nezurbanizovanom priestore mala vypuknúť rozsiahla investičná výstavba, v rámci ktorej tu postupne vyrastú veľké polyfunkčné komplexy s viacerými výškovými dominantami presahujúcimi doterajšie slovenské rekordy.

## Štúdia vdýchla lokalite nový rozmer

V novembri 2007 bola odbornej verejnosti predstavená urbanisticko-architektonická štúdia zóny Chalupkova - Landererova z architektonickej dielne Adom . M Studia (Jela Plencnerová a Martin Paško), ktorá sa stala východiskom ďalšieho rozvoja tejto atraktívnej lokality. Podľa nej sa má stará priemyselná štvrť Bratislavy v oblasti bývalej rafinérie Apollo z 2. polovice 19. storočia transformovať na modernú mestskú štvrť. Časť tekutej látky, ktorú po bombardovaní Apolky v okolí Landererovej ulice neodplavili spodné vody, časom stuhli a priľhli k štrkovému podložíu. Preto sa nebezpečný materiál spočívajúci v hĺbke 2 až 9 metrov pod zemou bude musieť pred začatím výstavby vyviezť.

Navrhovaná zástavba mala podľa štúdie priniesť spolu 340 000 m<sup>2</sup> novej podlažnej plochy a vyše 4 800 parkovacích miest v podzemnej garáži, ako aj poskytnúť pracovné príležitosti pre približne 5 000 a nový domov pre 4 000 ľudí. „Je to prestavba jednej periférie, priemyselnej štvrte na niečo, čo bude pre mesto obrovským obohatením,“ povedal vtedy hlavný architekt Bratislavy Štefan Šlachta. Vnútorňý dopravný okruh vytvoria štyri navzájom prepojené komunikácie (Čulenova, Továrenská, Chalupkova a nová ulica) so širokým zeleným pásom a stromovou alejou uprostred. Podľa autora štúdie Martina Paška by sa tieto „zelené bulváre“ mohli stať charakteristickým znakom lokality.

V prípade zóny Chalupkova nepôjde o kompletne anulovanie minulosti - stopy historickej continuity má totiž niest' aj niekoľko zachovaných industriálnych budov, ktoré štúdia plánuje zakomponovať do novej zástavby (napríklad pôvodné Centrum Bottova, zrekonštruovaný objekt Design Factory). V súvislosti s týmito pamiatkami sa uvažuje o ich využití na kultúrno-spoločenské či výstavné podujatia. Sporný zostáva osud existujúceho objektu bývalej teplárne architekta Dušana Jurkoviča, s ktorého zachovaním sa takisto ráta. V modernej urbanizácii mesta, ktorého centrum sa každým rokom posúva k bývalým priemyselným zónam,

totiž gigantický nevkusný komín jednoducho nemá čo hľadať.

## **Dômyselné výškové odstupňovanie**

Urbanistická štúdia berie do úvahy aj ďalšie investičné aktivity v bezprostrednom okolí, ktoré doteraz nemal kto zosúladiť. Ide najmä o existujúce komplexy Tower 115, VÚB, CBC, ako aj o pripravované megaprojekty Twin City, Panorama City, Klingerka a Centrum Bottova, ktoré by mali vytvoriť dokopy jeden komplementárny urbanistický celok. Charakteristika dotknutého územia však nadväzuje na pôvodný zámer vybudovať v blízkosti mosta Apollo zónu, ktorá by sa stala kontinuálnym pokračovaním rodiacej sa štvrte Eurovea a vytvorila by tak súvislé pásmo veľkého moderného centra Bratislavy, ktorej veľkoryso dimenzovaný priestor dodnes chýba.

Terajší územný plán dômyselne narába s výškovým odstupňovaním zástavby, ktoré by malo začať najnižšími novostavbami okolo jedného centrálného námestia a parku s rozlohou 1,2 hektára a niekoľkými menšími námestiami v strede celej zóny (nadštandardné bývanie, administratíva, hotely, obchody) a čím bližšie k jej okrajovým častiam, tým viac by mala ich výška narastať (od 24 až do 45 podlaží). Nie však všetkými smermi. Okraj Zóny Chalupkova obrátený k centru mesta bude, pochopiteľne, pokrytý nižšou zástavbou ako na protihlhom - východnom konci neďaleko Mosta Apollo.

Na rozhraní Starého Mesta a Ružinova tak pribudnú nové orientačné majáky, hoci v prípade realizácie celej výstavby v plnom rozsahu by bolo príliehavejšie hovoriť o prvej koncentrácii - tzv. hniezde výškových budov v Bratislave, ktoré výrazne pretvorí jej panorámu. Návrh súčasne zrealizuje objemové a výškové parametre na únosnejšiu mierku, aby kontrast s jestvujúcou okolitou zástavbou nebol vypuklý a z toho vyplývajúce dopravné zaťaženie dokázalo mesto lepšie absorbovať. Urbanistická štruktúra pozostáva z mestských blokov, ktorých proporcie navodzujú „príjemné prostredie so zachovaním ľudskej mierky“.

## **Termín určí osud stavebnej uzávery**

V bývalých areáloch kablovky a teplárne sa v dohľadnom čase malo už naplno stavať. Zatiaľ však iné ako asanačné mechanizmy tomu nenasvedčujú. Okrem HB Reavis Group chce na tomto území stavať aj Penta, no keďže sa zatiaľ dopracovala iba k jeho funkčnému využitiu, začiatok stavebných prác nevidí skôr ako o dva roky. Development 5, dcéra skupiny Hrivis group, tu zase plánuje postaviť multifunkčný objekt. Všetci investori sú však nútení bezmocne čakať na zmenu územného plánu, ktorá by mala priestor predefinovať z priemyselného na obytno-polyfunkčný.

Miestna samospráva sa, logicky a pochopiteľne, snaží zaviesť pravidlá hry a výstavbu zdržať, pokiaľ nebude schválený územný plán. Preto v októbri 2008 vyhlásila v zóne Chalupkova napriek nesúhlasu magistrátu stavebnú uzáveru. Viacerí investori vrátane Západoslovenskej energetiky sa proti nej odvolali, takže Staré Mesto napokon dokumentáciu odstúpilo na krajský stavebný úrad, ktorý by mal o uzávere v konečnej inštancii rozhodnúť.

Reálny začiatok výstavby v zóne závisí od viacerých faktorov: územného plánu, konečného rozhodnutia o stavebnej uzávere, trpezlivosti a vôle investorov (a ich bánk) no a, samozrejme - od krízy. Do hry vstupuje ešte jeden významný, ak nie najvýznamnejší faktor - doprava statická aj dynamická. Vzhľadom na rozsiahlosť pripravovaných projektov neurčuje počet parkovacích miest zastavaná plocha, ale spresnený regulatív. Teraz ich má byť približne 400 na hektár, no podľa zdroja z magistrátu sa ďalšia úprava dotkne aj funkcie budov vo väzbe na dynamickú dopravu. Keďže v tejto chvíli nie je jasné, kedy a v akej podobe, termín spustenia zemných a hĺbiacich prác v zóne Chalupkova je zatiaľ vo hviezdach.

V tejto súvislosti zaráža niečo iné: neschopnosť staromestskej samosprávy včas predvídať a regulovať búrlivý stavebný rozmach v tejto lukratívnej lokalite. Územný plán zóny prichádza v oneskorenom čase a svojím spôsobom budí dojem, ako keby nebol pôvodnou iniciatívou, ale iba reakciou na masívny tlak developerov, ktorý napriek istému ochabnutiu po vpáde globálnej finančnej krízy naďalej nepoľavuje.

23.03.2009 09:34, SF / Juraj Pokorný

