

Veľký Malý Raj medzi Čiernou Vodou a Slovenským Grobom

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 12.10.2009

Nová, poeticky pokrstená obytná štvrť vyrastie len 13 km od Bratislavy a 3 km od vinárskeho mestečka Pezinka - Medzi Čiernou Vodou a Slovenským Grobom. Hoci ten disponuje slušne rozvinutou občianskou či obchodnou vybavenosťou, ako aj sieťou tradičných reštauračných zariadení, Malý Raj sa po svojom dobudovaní stane v tomto zmysle absolútne sebestačný.

Nadštandard so zmyslom pre dizajn

Taliansky developer ISI group a jeho partneri prichádzajú na Slovensko nielen s novátorskou koncepciou bývania blízko hlavného mesta, ale aj s víziou komplexnejšieho pohľadu na bývanie ako také. Zaujímavý mix pohodlia, relaxu a rozličných typov bývania v samostatne stojacich rodinných domoch či v nízkopodlažných bytovkách v malebnom malokarpatskom údolí by ako argument dnes už nestačil. V čom teda má byť Malý Raj jedinečný?

Predovšetkým v množstve služieb i funkcií a v ucelenom systéme nadštandardných riešení. „Nechceme ďalšiu nocľaháreň, ale kompletne vybavené malé mestečko, aby ste nemuseli chodiť po soľ do Pezinka alebo do Bratislavy. Teda nielen priestor na dom, ale aj pocit skutočného domova,“ definuje developer špecifikum projektu spájajúceho povestný taliansky zmysel pre dizajn s najnovšími technickými riešeniami v oblasti konštrukcií a energeticky obnoviteľných zdrojov.

Rozmenené na drobné to ďalej znamená:

- komplexná občianska vybavenosť (zdravotné centrum, lekáreň, materská škôlka, školy, kostol)
- bohaté spektrum obchodov a služieb (supermarket, banky, poisťovňa, pošta, reštaurácie, kaviarne)
- široké možnosti relaxu (kino, fitness, estetické centrum, športoviská, ihriská, cyklotrasy, jazero)
- akcent na životné prostredie (60 % z celkovej plochy zeleň v podobe stromovej výsadby, trávnikov či parkov)
- uplatnenie technológií obnoviteľných zdrojov energie (na každom rodinnom dome príprava na solárne a fotovoltaické panely)
- širšie a lepšie osvetlené cesty i chodníky ako pri iných projektoch
- možnosť voľby stavať na pozemku podľa vlastného alebo developerského projektu.

Neignorujú ani problém spodnej vody a dopravy

Apoteózy na prednosti lokality v blízkosti chránenej prírodnej rezervácie Veľký Šúr už zložili viacerí. Popri idylických zákutiach v prostredí unikátnej fauny či flóry však spravidla vždy zabudli na zmienku o trvalo vysokej spodnej vode a močariskách fungujúcich ako vďačná liaheň komárov.

„Na fenomén spodných vôd aplikujeme modernú technológiu, drenážne kanály a nové jazero fungujúce zároveň ako retenčná nádrž. Odtiaľ bude voda hlavným odvádzacím kanálom smerovať do kanalizačnej siete Čiernej Vody,“ odpovedá projektový manažér ISI group Giulio Giorgini na otázku Stavebného fóra.sk, čo spoločnosť podnikne, aby tieto problémy neohrozili budúce približne päťtisícové mestečko.

Otázne je, či budú takýmto riešením nadšení aj Čiernovodčania, ktorí sa už teraz sťažujú na nefunkčnosť

sústavy gravitačných rigol, kde voda dlhodobo stojí a zapácha. „Problémom je údržba okolitých kanálov, ktoré kompletne vyčistíme, hoci to nie je naša starosť. Pre nás je však dôležité garantovať prírodný odvod vody,“ hovorí Giorgini. Taliani sľúbili, že budú hľadať účinné riešenie s developermi susedných čiernovodských projektov (Monarská alej, Triangel, Čerešňové, Panónsky Háj, Suché miesto).

Rovnako si uvedomujú, že rozšírenie cestnej komunikácie v úseku Slovenský Grob - Čierna Voda neodľahčí dopravné zaťaženie lokality. Preto začali rokovania s vedením Dopravného podniku Bratislavy o privedení autobusovej linky MHD až do Malého Raja, ktorý sa má stať významnou prímestskou štvrťou. Tak ako developeri okolitých stavieb, majú aj oni záujem, aby sa diaľničný privádzač pri Triblavine čo najskôr zrealizoval.

Reklamná kampaň po vyše ročnej príprave

Zakladatelia spoločnosti ISI group patria medzi majiteľov popredných talianskych firiem, ktoré sa rozhodli investovať na Slovensku (Amadori, Fortore, Baldacci, Sergio Rossi, Technogym, Infia, Macori a Medea Team). Na rozvíjaní Malého Raja participujú aj novovzniknutá Futura SK a ELLE (obe s väčšinovým podielom ISI group).

„Štúdia a vývoj projektu takéhoto rozmeru prešli rozličnými fázami, počas ktorých sme sa snažili pochopiť, aké má byť ideálne miesto pre život budúcich obyvateľov,“ vysvetľuje ISI group. „Z tohto dôvodu sa v predchádzajúcich mesiacoch realizoval projekt, na ktorom participovali profesori a študenti posledného ročníka fakulty architektúry, ktorí nám po preštudovaní riešeného územia dodali mnoho dôležitých impulzov ohľadom charakteristík a parametrov, aké by mali spĺňať miesto a moderný dom s najlepším komfortom. Aj na základe prieskumu trhu sme pripravili Test bývania, v ktorom každý môže odhaliť hlavné charakteristiky vlastného bývania.“

Taliansky developer zvolil netradičnú marketingovú stratégiu: informačnú a reklamnú kampaň k svojmu projektu spustil až po jeho vyše roka trvajúcej prípravnej fáze. Ako potvrdil, išlo jednoznačne o zámer. V októbri 2009 odštartoval jeho predaj, pričom samotná výstavba inžinierskych sietí prebieha už od apríla tohto roku. Súčasťou kampane je aj súťaž, ktorej víťaz vyžrebovaný z prvých 50 kupujúcich sa stane majiteľom rodinného domu Stilo III.

Najprv parky a ihriská, až potom domy

Malý Raj už teraz ponúka prvých 26 pozemkov rôznych typov a veľkostí, vybavených nielen prístupovou komunikáciou s osvetlením, ale aj kompletnými prípojkami na inžinierske siete (elektrina, voda, plyn, kanalizácia, optický kábel). Aktuálny stav napovedá, že ich výstavbu, ktorá odštartovala v novembri 2008, pre celú lokalitu ukončia v máji 2010. Spolu s parcelami odovzdajú do konca júna 2010 do užívania kompletnú stromovú výsadbu, trávnaté plochy, park s detským ihriskom i parkovisko pre návštevy.

Súčasne s tým sa začne realizovať občianska vybavenosť, cestné komunikácie, chodníky, verejné osvetlenie, ako aj 9 verejných parkovísk tak v rámci bytoviek, ako aj jednotlivých zón areálu. Výstavbu infraštruktúry ukončia sadovými úpravami s lavičkami a zbernými nádobami. Domy prídu na rad až potom. Ide - a to je vlastne ďalšie špecifikum projektu - o presne opačný postup, než aký uplatňuje väčšina iných developerov. Samotná rýchlosť výstavby v našich pomeroch vyráža dych: prvé byty odovzdajú klientom už v decembri 2010!

Príklon k menším formátom

Ako každý veľký projekt pozostáva aj Malý Raj z niekoľkých etáp. V prvej - menšej, ktorá vypukne v januári 2010, vznikne 13 RD v cenovom rozpätí od 105-tisíc do 220-tisíc eur vrátane DPH a 1 bytový dom s 30 jednotkami. Celá ponuka obsahuje 48 pozemkov (od 468 do 1150 m²), kde možno postaviť vlastný alebo jeden z typizovaných RD, 152 pozemkov s RD (parcely od 397 do 808 m²), s možnosťou voľby jedného z 11

typov RD postavených „na kľúč“ (od 82 do 188 m² podlahovej plochy), 82 bytov - 24 jednoizbových (od 34 do 41 m²), 54 dvojizbových (od 48 do 58 m²) a 4 trojizbové (62 m²) a napokon 1700 m² komerčnej plochy s výmerou od 55 do 82 m².

Z uvedených číselných možno teda usúdiť, že developer stavil v segmente obytných domov na malometrážne bytové jednotky, pretože dnes evidentne dominuje trend príklonu k menším formátom bývania. Jeden z výsledkov viac ako ročného pôsobenia globálnej finančnej krízy na štruktúru dopytu sa konečne dostavil.

Projekt Malý Raj vo faktoch a číslach

Celková rozloha: 681 196 m²

Bytová plocha: 68 000 m²

Plocha určená na obchod a služby: 34 000 m²

Pozemky pre rodinné domy: 733

Rozloha jazera: 8 000 m²

Verejné parkoviská: 9

Detské ihriská: 5

Parky: 3

Novovysadené stromy: 800

Cyklistické trasy a chodníky: 10 km

Vizualizácie - ISl group

12.10.2009 10:15, SF / Juraj Pokorný