

# Pod vrškami - výnimočný stavbársky aj urbanistický experiment

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 14.12.2009

Koncept modernej a komplexnej štvrte pre vyše 3-tisíc obyvateľov rozprestierajúcej sa na 31-hektárovom území v severozápadnej mestskej časti Bratislavy vychádza z kombinácie 86 pozemkov na výstavbu individuálnych rodinných domov, 24 na kľúč postavených rodinných domov a niekoľkých desiatok nízkopodlažných bytoviek, ktoré v jedno až 5-izbových bytoch ponúknu dokopy 115-tisíc m<sup>2</sup> obytnej plochy. Nákupné centrum aj rozsiahly verejný park poskytnú každý približne po 8 000 m<sup>2</sup>.

## Príprava celej infraštruktúry hneď a naraz

Projekt zaujme aj netradičným postupom výstavby. Príprava infraštruktúry vrátane jej napojenia na jestvujúcu sieť obce prebieha totiž na celom dotknutom území už teraz, v úvodnej fáze, a to synchronne. Na to, že to veľmi nekorešponduje so zaužívaným tuzemským stavbárskym zvykom, je však dost' pragmatický dôvod: obyvatelia prvej etapy nebudú obmedzovaní vo svojich užívateľských právach (tak ako je to v našich končinách bežné) pokračujúcou výstavbou ďalších etáp štvrte. Preto sa napríklad v rámci budovania dažďovej kanalizácie postaví dva hlavné zberače - s prípojkami pre rodinné domy od vpustov i s vyústením do odvodňovacieho kanála.

Popri výstavbe hlavnej cesty vystupujúcej na Strmé vršky pri Vápenickom potoku, ktorú práve v týchto dňoch finalizuje jej generálny dodávateľ Doprastav, developer chystá završenie ďalších komunikácií (cyklotrasy, chodníky pre peších). Právoplatné stavebné povolenia mu zároveň umožnili prikročiť k budovaniu inžinierskych sietí, prístupových chodníkov a ciest k jednotlivým domom. Spolu s rozvodmi na osvetlenie a kruhovou križovatkou pri vstupe na územie projektu by mali byť odovzdané do užívania ešte v tomto roku. Vykonaním stavebných prác poveril spoločnosť Eurostav, ktorá má pripravené a skolaudované pozemky na výstavbu bytových i rodinných domov odovzdať v marci 2010.

## Jedna z najväčších realitných investícií u nás

Koncom novembra zverejnená správa CEEC Research poradenskej spoločnosti KPMG teda názorne ukazuje, ako sa môže parciálna realita odchyliť od výslednej konklúzie štatistického výskumu. Podľa nej totiž najvyšší prepád stavebnej produkcie za prvé tri kvartály 2009 zaznamenalo spomedzi krajín V4 Slovensko (-8,8 % oproti -2,7 % v Maďarsku, -2,5 % v Česku a +4,7 % v Poľsku). Aj keď dramaticky klesajúci dopyt a nízka zazmluvnenosť projektov označujú stavebné firmy za kľúčový faktor ich prežitia, prípad Opera SL Group demonštruje, že pravidlá potvrdzuje vždy zopár výnimiek.

Realizácia prvej etapy projektu, ktorej prípravu developer odštartoval už vlani v októbri, zahŕnie v ďalšej fáze aj výstavbu prvých 400 bytových jednotiek - tá by mala trvať zhruba dva roky. Pôvodne plánované odovzdanie prvých bytových domov už na jeseň roku 2009 sa nekonalo - aktualizovaný harmonogram k dispozícii zatiaľ nie je. Investícia v celkovej výške 265,6 mil. € (vyše 8 miliárd Sk) by mala doznať svojho definitívneho finále v roku 2014. Už len z uvedených čísel je zrejmé, že pôjde o jeden z najnákladnejších realitných projektov na Slovensku.

Spojovací článok medzi lukratívnym a priemerným

Developermi sú izraelské spoločnosti SL Group, Delek Global Real Estate Limited a BSG (Scorpio) v partnerstve so slovenskou Operou - v projekte Pod vrškami všetky zastrešuje spoločný názov Opera SL Group. Za zmienku ešte stojí, že jeho koncept navrhol izraelský urbanisticko-architektonický ateliér Yashar Architects. Ako hovorí aj reklamný slogan „Projekt bývania inšpirovaný človekom“, ústredný princíp a základ prístupu k riešeniu tejto výnimočnej obytnej štvrte bol antropoidný.

Pod vrškami môže byť zároveň chápaný ako projekt podporujúci trend rozširovania „miest v meste“, ktorého pionierom sa malo v Bratislave pôvodne stať petržalské South City. Ide však skôr o náplast' za dávnejšie ohlásené projekty Centrop a Port, ktorými mali developerské skupiny Opera a Penta pretvoriť hluchý priestor medzi Záhorskou Bystricou, automobilkou Volkswagen a Devínskou Novou Vsou na obrovskú multifunkčnú zónu. Zrejme kríza obom trochu zamiešala karty.

Po letnej prezentácii modelu celého projektu v mierke 1:250 a vzorového bytu v reálnej veľkosti so záhradou na predajnom mieste pristúpila skupina konečne k realizácii svojho rozsiahleho zámeru. Pokiaľ sa jej ho podarí doviest' do zdarného konca, bude to v kontexte hlavného mesta i celého Slovenska znamenať netradičný experiment nielen po architektonickej, ale i urbanistickej a sociologickej stránke. Novovzniknutá sídelná štruktúra svojím pestrým hmotovo-priestorovým substrátom a rôznorodým zložením totiž vytvorí akýsi spojovací článok medzi lukratívnou a priemernou zónou Bratislavy. A presne taký tu doteraz citel'ne chýbal.

Vizualizácie: Pod vrškami - Záhorská Bystrica / Opera SL Group a.s.

---

14.12.2009 10:07, SF / Juraj Pokorný