

Záhorské sady vyrastajú v tesnej blízkosti štvrte Pod vrškami



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 22.09.2011

Práve tu, v oblasti niekdajších ovocných sádov, na úrovni križovatky ulíc Donská a Pri Vápenickom potoku, vo vzdialenosti približne 15 km od centra hlavného mesta, sa totiž začal kuriózný príbeh tejto investičnej koexistencie. Po skupine developerov zastrešenej názvom Opera SL Group (SL Group, Delek Global Real Estate Limited a BSG/Scorpio v partnerstve so slovenskou Operou), ktorá sem pred niekoľkými rokmi prišla s rezidenčným projektom Pod vrškami, sa do neďalekých parciel začala tlačiť ďalšia silná investičná skupina - Penta Investments. Tá pokračuje v rezidenčnom projekte na úpäť Malých Karpát s názvom Záhorské sady, ktorý považuje sama za exkluzívny. Kto si tu prikloní na svoju stranu početnejšiu klientelu, a či bude tento boj o ňu sprevádzaný aj tvrdou rivalitou, ukáže čas.

Víziou autora bolo vytvorenie „čistín v lese“

Záhorské sady prichádzajú s ponukou dômyselne riešených stavebných pozemkov kopírujúcich prirodzené danosti lokality s orientáciou, dispozíciou a výhľadom na základe individuálnych požiadaviek. Východiskovým bodom a inšpiráciou sa stala krásna lokalita na rozhraní malokarpatských lesov - v službách zámeru skĺbiť súkromie obydľia a krásu prírody do jedného koherentného a intímneho prostredia. „Ide o exkluzívny projekt určený tým, ktorí vyžadujú bývanie v priamom kontakte s prírodou, v modernej a architektonicky jedinečnej štvrti, a pritom vo vzdialenosti len pár minút autom od centra mesta. Reagujeme tak na požiadavku trhu a dopyt klientely po kvalitnom urbanizme a, navyše, vo vyhľadávanej lokalite,“ povedal Jozef Oravkin, partner investičnej skupiny Penta. Mimochodom, slovné spojenia „malebné prostredie“, „v priamom dotyku s prírodou“ alebo „s mestom na dosah“ predstavujú staré známe, stále však hojne využívané slovné klišé, o ktorom každý dnes už vie, že inak ako s veľkou rezervou ho brať nemožno.

O poznanie vecnejšie sa k projektu vyjadril jeho autor: „Naším zámerom bolo skĺbiť súkromie bývania a krásu prírody do jedného uceleného a intímneho prostredia. Víziou bolo vytvorenie prírodných, exteriérových miestností - „čistín v lese“, na ktorých môžete umiestniť jednotlivé domy. Usporiadanie týchto otvorených priestorov bolo matematicky generované tak, aby vznikol jednotný súbor, prispôsobujúci sa topografii miesta a zároveň zabezpečujúci najlepší výhľad a súkromie pre každý dom,“ uviedol Christopher CM Lee, zakladateľ a riaditeľ ateliéru Serie Architects z Londýna, z ktorého dielne vyšiel urbanistický koncept projektu Záhorské sady. Zvlnený zelený živý plot - prírodný element, ktorý sám osebe

definuje pozemok pre každý dom a sceluje územie do jednotného celku, je podľa neho „najočarujúcejším prvkom Záhorských sadov“.

Na predaj 91 pozemkov s trvalo zelenými plotmi

Zdalo by sa, že spomínaný konkurenčný projekt Pod vrškami má oproti Záhorským sadom značný časový náskok. Vzhľadom na to, že jeho výstavba sa do dnešného dňa očividne na plné obrátky nerozbehla, to však čoskoro nemusí byť pravda. Ako to vyzerá s aktuálnym naplňaním pracovného harmonogramu v Záhorských sadoch? Podľa informácie Penty sa v júni 2011 začala na základe právoplatných stavebných povolení výstavba inžinierskych sietí a komunikácií, ktoré plánuje ukončiť v januári 2012. Dokopy 91 pozemkov s veľkosťou od 1 000 do 2 800 m², ktoré developer predáva cez investora Tirrellus na základe dopytu klientely za priemernú cenu 200 €/m² bez DPH, preberú ich budúci majitelia čiastočne oplotené pevnou konštrukciou doplnenou živými trvalo zelenými plotmi, s dokončenými a skolaudovanými inžinierskymi sieťami, komunikáciami i s verejným osvetlením.

Celková výška investície, ktorú Penta Investments do Záhorských sadov vrazí, má dosiahnuť 27,4 milióna €. V porovnaní s finančným objemom, ktorý pohltí štvrť Pod vrškami (265,6 mil. €), však nejde o porovnateľnú disproporciu, pretože v prípade Záhorských sadov pôjde v prvom rade o prípravu pozemkov na následnú výstavbu. Samotné práce si podľa stavebnej firmy Skanska, ktorá v lete odštartovala na 23-hektárovom pozemku budovanie kompletnej technickej infraštruktúry s prípojkami pre jednotlivé pozemky, vyžadujú asi 3,1 milióna €. Jej súčasťou je podľa Miroslava Dadaja, hlavného stavbyvedúceho Skanska SK, aj zabezpečenie dopravného riešenia, plynofikácie, vodovodnej siete, splaškovej a dažďovej kanalizácie, vrátane retenčných nádrží a prečerpávacích staníc.

Benefity projektu z pohľadu jeho investora

- Živé ploty - jedinečným a významným architektonickým prvkom štvrte budú stále zelené živé ploty, ktoré svojou výškou (2,5 - 3 m) zaručia obyvateľom dostatok súkromia a esteticky doplnia prírodný charakter lokality.
- Detské ihrisko - rozľahlý priestor s množstvom atrakcií pre najmenších i staršie deti poskytne ideálne miesto na trávenie voľného času a zábavu v blízkosti domova a v bezpečí uzavretej štvrte.
- Uzatvorená štvrť - kontrolovaný vstup do rezidenčnej štvrte zabezpečí pre svojich obyvateľov dokonalé súkromie a bezpečnosť v celom okolí. Nepretržitá strážna služba a kamerový systém zabráni pohybu nepozvaných hostí.
- Relaxačná zóna - upravené koryto a okolie Vápenického potoka doplnené drobnou architektúrou poskytne ideálny priestor na prechádzky a relax.
- Dvere do prírody - štvrť poskytne priame spojenie s prírodou Malých Karpát prechodovými bránkami v rámci areálu.
- Komplexná správa areálu - správca poskytne rôzne nadštandardné služby, napríklad upratovanie domácností, zabezpečenie technickej údržby, zimnú údržbu, kosenie trávnikov, čistenie bazénov, školský autobus alebo auto so šoférom či prechádzky so psom.

Penta Investments a realitný development

Stredoeurópska investičná skupina Penta (1994) pôsobí vo viac než 10 krajinách Európy so zastúpením v Prahe, Bratislave, Varšave, Limassole a Amsterdame. Jej doménami sú sektory private equity, kde spravuje jediný fond svojich 5 partnerov, a realitný development. Portfóliové spoločnosti Penty zamestnávajú vyše

25-tisíc pracovníkov a jej konsolidované tržby dosiahli v roku 2009 výšku 2,2 miliardy eur. Skupina investuje najmä do odvetví energetiky, retailu, zdravotníctva, leteckej výroby, strojárstva, privátneho bankovníctva a zábavného priemyslu. V realitnom developmente začala Penta investovať v roku 2005, pričom v súčasnosti realizuje 11 projektov. Zameriava sa na segmenty administratívy, maloobchodu a voľno časových aktivít, ako aj na prípravu územia pre nové projekty.

Zdroj a obrázky - Penta Investments

22.09.2011 09:53, SF / Juraj Pokorný