Špecializovaný dvojtýždenník na predaj, kúpu a prenájom nehnuteľností

SLOVENSKO a REALITY

104 strán

19

29. 9. – 12. 10. 2008
Cena 28 Sk (0,66 €)

PREDAJ STAVEBNÝCH POZEMKOV
www.tulipa.sk
0911 907 399
02/5443 2313

Nákupné centrum
Bratislava – Podunajské Biskupice

POLYFUNKČNÁ BUDOVA LEGON NA GAGARINOVEJ ULICI
cena od 53 800,- Sk/m²
REALIZÁCIA: od mája 2008 do júna 2009
1 706,- Eur/m²
KANCELÁRIE NA PREDAJ
kontaktujte nás: • www.legon.eu • 0905 984 407 • 02/ 4363 6057

www.skreality.sk celoslovenská on-line databáza nehnuteľností

English summary on page 98

Čo najviac po vlastných a na dosah

Severozápad Bratislavy podľa Guya Perryho

Podnikatelia pre ambiciózne urbanistické plány, ktoré sa v posledných obdobiach otvorili na území Slovenska, priniesli nové možnosti územného rozvoja aj pre hlavné mesto. V súčasnosti viacero nadnárodných developerských spoločností pripravilo štúdie veľkých urbanistických projektov. Patrí do nich projekt južného mesta v Petržalke, Lamačská brána i veľký polyfunkčný územný celok Centrop. Jeho víziu prinieslo spoločnosť Opera, ktorá pre svoje zámery a ciele získala širokú podporu u svojich zahraničných partnerov.

Dnes sa pod taktovku developera Opera Reform Investments Limited (ORIL) na projektovaní podelí tiesky tím domácich a zahraničných odborníkov. Patrí k nim i svetovo uznávaný špecialista na projektovanie veľkých polyfunkčných územných celkov Guy Castelain Perry. V Bratislave sídli pri zrode Južného mesta a pýtali sme sa pomáha spoločnosti Opera, aby sa podarilo na ich nespornom Centrop, ktorý sa má stať v lokalite medzi Devínskou Novou Ves, Záhorskou Bystricou a automobilkou Volkswagen medzi diaľničným ťahu Bratislava-Praha.

Čo považujete za najzaujímavejšie a najatraktívnejšie na umiestnení projektu Centrop v severozápadnej časti Bratislavy? A na druhej strane, aké sú podľa vás nevýhody či nedostatky tejto lokality?

Projekt je umiestnený medzi kopcami Blahých Karpát a rieky Moravy, kde sa nachádza jedinečná prírodná oblasť. Kvalitu sa bude Centrop nachádzať blízko hranic Devín, tesne na hranici tej krásnejšie Európy. Je všeobecne známe, že lokalita je na jednej strane prírodným rozhraním, na druhej strane produktívnym priemyselným priestorom. Severozápad hlavného mesta má aj dobre vyvinutú cestnú i železničnú infraštruktúru. Južné sa nachádza na hlavnej železničnej trase z Bratislavy do Prahy aj Viedne a diaľnice do Brna či Prahy i Viedne. Ostatne, aj do lokality sa môžeš rozvinúť a dobrá cesta cestou. Oblasť má zaujala tiež množstvom nevyužitej plochy, ktorá môže v budúcnosti dôležité štandardy 21. storočia pre rozvoj regiónu a byť samostatnou komunitou pre mimo odľahlú Bratislavy. Výhody lokality určitú nie prevažujú tiež aj problematickejšej stránkami. Blokovitosť územia ako potenciálne veľkého tahoto ale aj strategická poloha blízko elektrického vedenia. Vysoký hladinu podzemnej vody by mne tak vyvíjať napríklad ako pri iných projektoch v Poľsku a Brazílii.

Znalosť lokality, jej dopravné väzby, okolie sa veľmi dôležitá pri dobrom plánovaní akéhokoľvek projektu. Čo všetko ste pri tvorbe štúdie vedeli o mieste, kde by mal projekt Centrop vyrásť?

Čerpali sme informácie z viacerých zdrojov, určitú našej vlastnej analýzy, spracovanej slovenským tímom. Niektoré dávne nášho tímu dňa v rôznom mieste plánovanej výstavby a spolu so dvojmesačnou dvojtýždňovou dňa pánov boli vyvážajú na odvojom urbanistu vďaka ich dokumentácia a ďalšej znalosti prídržného okolia. Okrem miestnych úradu plánu projektu sme sa kali ostatné regionálne informácie aj od oddelenia urbanistického plánovania a rozvoja mesta Viedne, ale aj oddelenia plánovania dopravy z regionálneho rozvoja.

Kto tvoril pracovný tím, ktorý vypracovával štúdiu urbanistického plánu projektu Centrop v Bratislave?

Na projekte sme sa niekoľkoroval od začiatku. Na prípravnej analýze spolupracovali profesori Jules de Morchenne a Julian Bénard z ateliér Institut d'urbanisme a MIT (Massachusetts Institute of Technology, pozn. red.) Michal, ktorí sme sa stretli s urbanizmami na pôde Slovenskej technickej univerzity, kde boli pozvaní aj predstavitia fakulty architektúry Ľubica Vitková a riaditeľ Ústavu manažmentu ITC Ľubomír Ivančo. Investor projektový plán vrcholí v tíme Jaroslava Pepíka. Prosím sa ďalej menší pod vedením tímu. Jany Mitanovičová, Mutalky Bacalíkovej a Martina Lubíka a, samozrejme, v súčinnosti s tímom architektov a inžinierov spoločnosti Opera Reform Investments Limited (ORIL), ktorá projekt riadi. Ďalšia spolupráca sa vyvíjala aj so zástupcami slovenskej projektantskej ekspozície ateliér. Využívame aj služby množstva nadnárodných poradcov, ale v prevažnej miere sa snažíme spoliehať na kvalitu slovenských prác a miestnych profesionálov.

Viacero obyvateľov Bratislavy nesúhlasia so vznikajúcim množstvom vysokých budov v meste. Podľa nich do mesta nepatria a zhoršujú kvalitu ich bývania. Aký je koncept výstavby viacposchodových objektov v rámci projektu Centrop? Aká maximálna výška dovolená?

Bratislavčania voľne dobre, ale spochybňujú existenciu niektorých výškových budov. Väčšina objektov Centrop v hode deep- až nadpriemerného. Verím, že je najlepšie vyrovnať čo najviac stavieb s výškou, ktorá je pre človeka odhadnúť „po ulahodnýchˇ. Veže by mohli byť použité v prípade strategických a všeobecných častí projektu, ale len vtedy, ak to zapadnú súvislosti. Zatiaľ sme však proces neukončili ich výšku.

Aký je váš názor na „mrakodrapový koncept" Bratislavy?

Dobre urbanistický rozhodnúť na mieste stať výnimočným bodom v krajine s odolávajúcu výnimka. Dobrého tiež predstavuje pozitívne hodnotu prostredia. Hýdlo si však, že mrakodrapy tiež v hlavnej budovacej výstavy rýmaj. Ich účinnú typológia sa často prestáva za nesprávnu hodí vysokým energetickým nárokom. V ďalšom desaťročí by tak v Bratislave mohla vyrásť nová generácia energia produkujúcich a úsporných budov, ktoré životné prostredie nebudú tak zaťažovať.

Veľkým problémom hlavného mesta Slovenska je hustá doprava a nedostatok parkovacích miest. Ľudia odmietajú dýchať vaduch zaťažený výfukovými plynmi, ale súčasní vytvárajú parkovacie plochy a slabé dopravné spojenie s centrom. Aké riešenie ponúka Centrop?

Vyriešenie povedzme, v hlavnom na území mestom Európe. Myslíme si, že mnoho ukladaných dnešných aktivít by malo byť v dosahu chôdze od bydliska či pracoviska. Je to jeden z kľúčových prvkov v dopravy. Prenáša to k zlepšiť životný štýl ľudí. Od začiatku sme v rodných plánoch zakomponovali návrh verejnej dopravy. V 21. storočí už nemôžeme považovať automobil za jediný spôsob prepravy, ale jeden z viacerých. Používame koncept bezpilotných spoločných parkovísk.

Vedľa Centropu vyrastie ďalší projekt s názvom The Port. Ako toto skutočnosť ovplyvnila vaše plánovanie?

V určitom zmysle s projektom The Port spolupracujeme. Snažíme sa, aby sa tieto projekty navzájom zdanlivo konkurovali – aby predstavovali súvislý plán rozvíjajúcej časti, ktorý podporuje súdržnosť. Oba projekty spoločne podporujú pozitívne, ktoré môže bezkonkurenčne ponúka. Jeho obyvatelia nájdu viac možností pre život, prácu či voľný čas.

Ako sa rozhodli pri plánovaní projektov Centrop a Južného mesta?

Centrop vytvorí nové centrálne mesto. Do tejto zóny je to tak aj v prípade Južného mesta, ktoré je predmetom dnešnej diskusie, sa ale ešte nedá. Centrop má výhodu, že vznikú „odznovuˇ, takže si môže vybrať ideálnu, zatiaľ čo Južné mesto bude tvoriť v množstve obyvateľov v blízkosti. Ktoré podporia jeho komerčné aktivity a majú aj rozhodnutie sa hodnotiacu hýbanie.

Čo si myslíte o architektonickej tvári Bratislavy?

Vaše hodnotíte v mej konkrétnej koncept alebo je už príliš spontánna?

Bratislava má nádherné historické jadro a krásne prírodné okolie. Vývoj architektúry v celej strednej Európe bol spontánny, ba dokonca chaotický od nástupu 90. rokov. Boli to vlastne krátke zmysluplné investície, ktoré využívali na prvé pospiech bezohľadnejšie stavebné a environmentálne zákony krátke obrátiaci Európy v porovnaní so západom. S európskou recesiou sa dnes investor kvalitnejší (hodnotný kvalitu v Európe. Teraz si myslím, že mesto developeri ve Viedni alebo v Zurichu si kvalitu boli spontánnejší. Tiež vedia, že mesto geniom developerov z strednej Európy si viac uvedomuje hodnotenie udržateľnej budúcnosti. A o cenou architektúrou, že to bude prípad aj ORIL-u. Zlou ľou nie to potvrdí, ale Bratislava ide správnym smerom. A o tom sa môžeme presvedčiť, ale aj ubezpečiť o budúcej konkurencii európskych metropol.

Zuzana KOREŇOVSKÁ, Miroslava STRÓŽOVÁ

Hovorkyne projektu CENTROP OPERA a. s.

Guy Castelain Perry sa narodil sa v roku 1962 v Lausanne (kur šil) v štáte Oklahoma v USA. Bakalársky titul v odboroch architektúra a urbanizmus získal na Arizonskej univerzite (the Rice University) v štáte pokračoval na Harvardskej univerzite, kde získal titul Master of Architecture. Počas štúdií bol – rozprestierajúcom odborníka Rice Harvard Real Estate and Urban Development. Počas ďalšieho pre- Rekonštrukcie pracoval pôsobil na rôznych pozíciách v medzinárodných spoločnostiach, napríklad v spoločnosti Kajima Corporation koordinoval realizačné spoločnosti, prípravu tiku, plánovania, dizajnu a rekreácie. V rokoch 1998 až 1999 bol viceprezidentom spoločnosti HOK International. Od roku 2000 je prezidentom spoločnosti. In-fill Investment environmentálne + vlastní. V súčasnosti vedúcich sa špecializuje na projektovanie veľkých polyfunkčných územných celkov. V tejto fázi pôsobí aj pri vzniku Južného mesta a Centrop.