

OFENZÍVA BYTOVEJ VÝSTAVBY

Rodinný dom na Červenom kopci v Brne, Vila vo Fialkovom údolí v Bratislave, Vista Residence v Bratislave, Bytové domy na Matejkovej ulici v Bratislave, Golden Nugget v Štajerskom Hradci



VDARENÝ LOW-COST KONCEPT

Výstavba bytových domov má v Bratislave zelenú. Uplatňujú sa takmer všetky konvenčné druhy – od pavlačových, chodbových, cez schodiskové, bodové po mezonetové či terasové a ich rôzne kombinácie. Záleží od kvality lokality, danosti pozemku a samozrejme od konkrétnych developerských podmienok, ktoré podmieňujú formu budúceho domu.

Čo však práve pri bytovej výstavbe zohráva podstatnú úlohu, sú peniaze. A to nielen peniaze investora, ale aj peniaze budúcich užívateľov: Tie v prvom momente rozhodnú, či bude dom stáť v lukratívnej štvrti centra mesta s najvyššími cenami za pozemok, alebo v skromnejšej okrajovej lokalite, kde cena za meter štvorcový bytu môže byť až o 30 percent nižšia. Chceme či nechceme, aj v bytovej výstavbe platí tvrdenie kolegu architekta Jána Bahnu „...architektúra ako kultúrny fenomén je prevalcovaná metrami odbytových plôch a miliardami zisku.“ /1/

Vo vzťahu k bytovým domom by som snáď len doplnila, že typológia sa v princípe nemení, menia sa však ekonomické podmienky, ktoré nás nútia k hľadaniu optimálnych ekonomických riešení.

Dve mestské vily na Matejkovej ulici v Bratislave sú dôkazom takéhoto prístupu. Na pomerne malom pozemku (900 m²), ktorý by v inej lokalite vyhovoval realizácii dvoch rodinných domov, navrhol architekt Brogyányi ekonomickejšiu alternatívu. Oživil, u nás v súčasnosti ešte stále málo používanú, staro-novú formu mestských vil. Štrukturálny kontext okolia umožnil stavať domy vyššie. Dve 4-poschodové mestské vily majú sulerén s garážami osadený do stúpajúceho terénu. Prízemie nad garážami je z uličnej strany druhým nadzemným podlažím. Z hlavného uličného pohľadu majú v takejto terénnej situácii domy šesť nadzemných podlaží. Výšku opticky znižuje posledné uskokené podlažie s juhozápadne orientovanou terasou. Celkové merítko oboch mestských vil sa prispôbuje okoliu. V každom dome je 5 bytov rôznych veľkostí. Od najmenších jedno- až dvojizbových na prízemí, cez dva väčšie štvorizbové po jeden mezonet. Byty na prízemí sú prístupné zo samostatných exteriérových schodísk. Hlavné vnútorné schodisko obsluhuje 1. – 3. poschodie s dvoma štvorizbovými (2 x 105 m²) a jedným mezonetovým bytom (179 m²). Dispozície sú účelné a pragmatické s juhozápadnou orientáciou hlavných miestností a dostatočne dimenzovaným zázemím (šatníky, komory, priestrané vstupné haly). Priestorovo veľkorysý charakter má mezonetový byt s priestranou obývacou izbou (42 m²). Na prvý pohľad zaujme dispozícia, v ktorej autor nešetril veľkosťou vstupných priestorov. Zo vstupnej haly vedú schody na poschodie mezonetu do príjemne presvetlenej viacúčelovej galérie-haly, z ktorej sú prístupné izby detí, ateliér (pracovňa) a kúpeľňa. Uskocením hmoty domu získalo horné poschodie mezonetu priestranú juhozápadne orientovanú terasu. Celopresklené fasády sprostredkovávajú vnútorným priestorom do-

statok svetla. Transparentosť druhého poschodia mezonetu ako aj prítomnosť veľkej terasy nabádajú k myšlienke vymeniť navzájom pozície dennej a nočnej zóny bytu tak, aby sa do mezonetu vstupovalo z vyššieho podlažia. To už by však bolo potrebné riešiť v dome výťah.

Mestské vily sú identické, navzájom zrkadlovo otočené a farebne odlišené. V základe triezva až elementárna architektúra je nakoniec preda len priaznivým zásahom architekta primerane prizdobená náročným rizalitom, ktorý je obložený drevom a tvorí hlavný motív uličných pohľadov. Pri troche väčšej rozmanitosti okenných otvorov by však bola určite dosiahnutá väčšia dynamika tejto hlavnej fasády. Prijemným prvkom je rozhodne sklobetónová stena s francúzskymi balkónmi na bočných fasádach, ktoré bohato presvetľujú hlavné vstupné schodisko.

Pochvalou však netreba šetriť pri výbere zvoleného typu bytového domu. Mestská vila je tým optimálnym a správnym konceptom, ktorý sa do tejto mestskej polohy výborne hodí. Veľkosťou, základným tvarom i funkciou. Domy majú plotom vymedzený vlastný privátny pozemok. Záhrada poskytuje priestor pre príjemný letný relax, zvyšuje bezpečnosť i celkovú kvalitu bývania. Malé obytné kondominium naznačuje smer, ktorým by sa mali vydať aj mnohé iné voľné pozemky v centrálnych mestských polohách a na miestach, kde rodinný dom je luxus a klasická bytovka už (alebo ešte) nie je žiadúca. Obytné dvojčky na Matejkovej však víťazia predovšetkým ekonomicky. Sú skutočne vydareným low-cost konceptom (vo vzťahu k realizačným nákladom), ktorý však neobral domy o ich architektonickú ambíciu.

Výsledkom je príjemné bývanie a také normálne bytové domy....

Andrea Bacová

Poznámka:

1 Bahna, Ján: Bratislava – developers town. Fórum architektúry, 2005, č. 7 – 8, s. 2

BYTOVÉ DOMY, MATEJKOVA ULICA, BRATISLAVA

Autor: Gabriel Brogyányi

Projekt: 2002 – 2003

Realizácia: 11. 2003 – 12. 2004

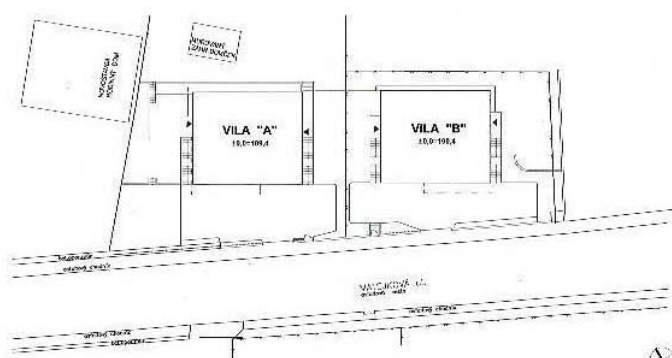
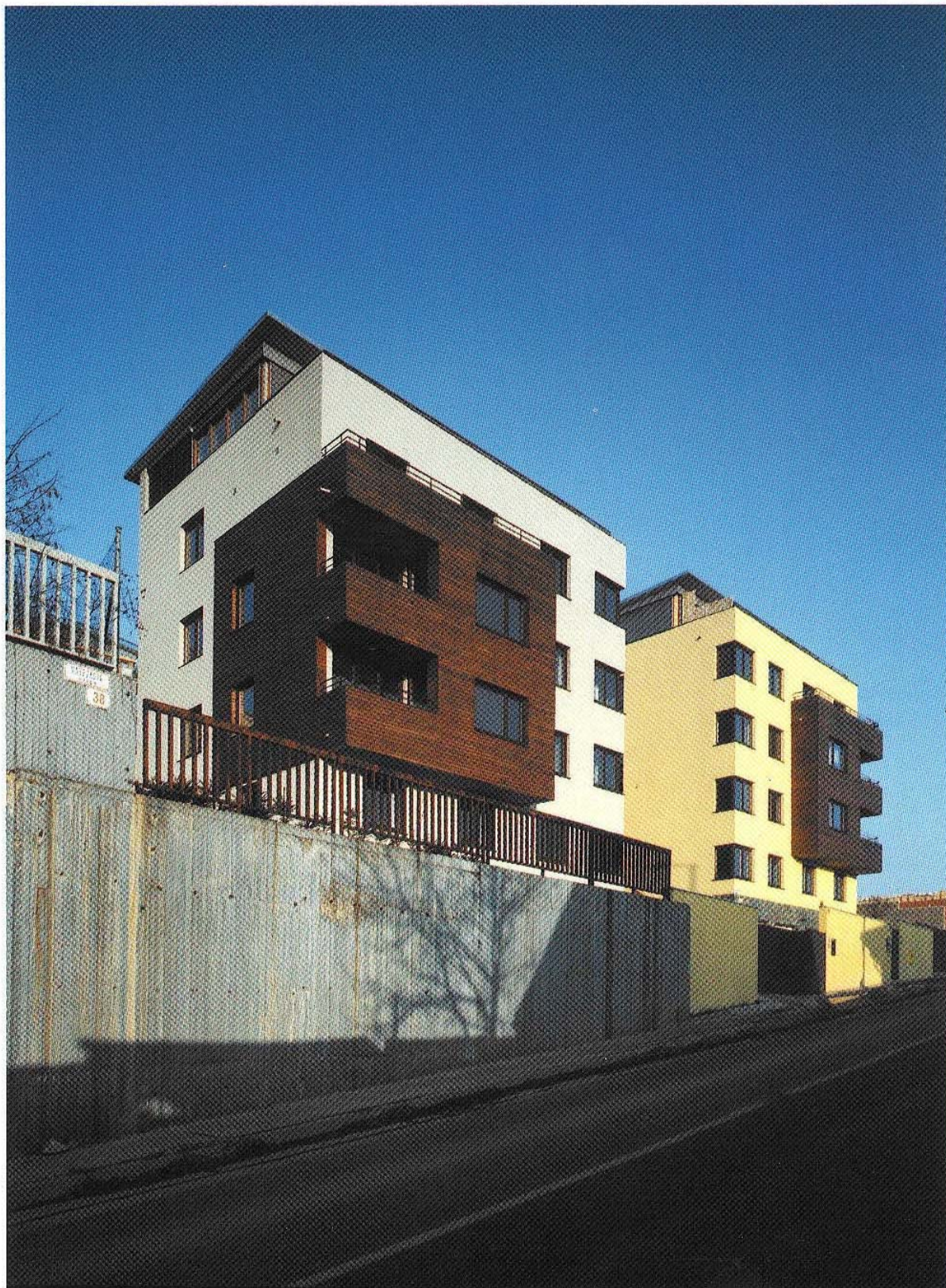
Zastavaná plocha 1 domu: 130 m²

Plocha pozemku 1 domu: 450 m²

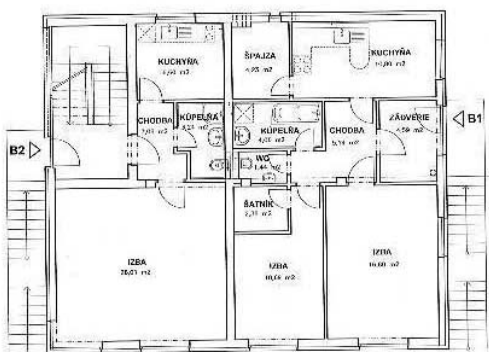
Náklady: 20,4 mil. Sk

Foto: Lubo Stacho

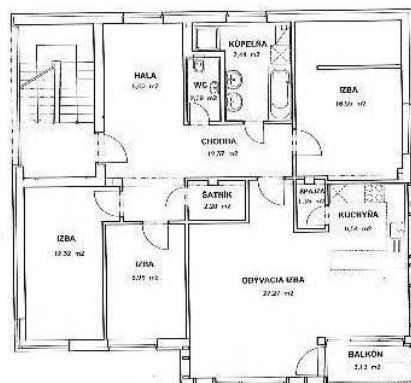




⊗ Situação



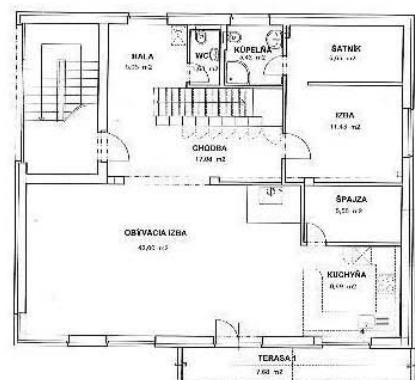
Pôdorys 1. NP



Pôdorys 2. NP



Pôdorys 3. NP



Pôdorys 4. NP