



## Nadstavba nemusí byť len čapica na starom dome

Centrá miest stále patria medzi najžiadanejšie lokality na bývanie. Kam však umiestniť novostavby, keď voľných plôch v centre je málo? Nadstavby! To môže byť jedno z riešení s profitom pre investora aj užívateľa. Nie je však nadstavba ako nadstavba. Niektoré si na strechy nasadzujú len romantizujúce vikiere, iné volia nadstavbu s kompletnou rekonštrukciou. K tým druhým patrí aj nadstavba na Páričkovej ulici v Bratislave. Podľa autora návrhu Ing. arch. Gabriela Brogyányiho „hlavným kritériom pri riešení tejto nadstavby bol cieľ, aby nadstavbou vznikol nový celok – moderný dom. Tak, aby nadstavba nepôsobila len ako nová čapica na starom dome, ale aby nadstavbou vznikol moderný objekt zodpovedajúci dnešným materiálovým možnostiam a technickým poznatkom“.







<b>Názov:</b>	Nadstavba obytného domu Páričkova
<b>Miesto:</b>	Páričkova č. 19 a 21, Bratislava
<b>Investor:</b>	BM Global, s. r. o., Royova 29/a, Bratislava
<b>Generálny projektant:</b>	Aplan, s. r. o.
<b>Autori:</b>	Ing. arch. Gabriel Brogyányi, Ing. Ivan Grman
<b>Začatie výstavby:</b>	september 2006
<b>Ukončenie výstavby:</b>	september 2007
<b>Dodávatelia:</b>	
<b>Generálny dodávateľ:</b>	M-Stav, s. r. o., Bratislava
<b>Výťahy:</b>	SLOV lift, s. r. o., Bratislava
<b>Voda, kúrenie, plyn:</b>	Ladislav Peller, Šamorín
<b>Oceľové brány vstupné:</b>	Procom – JK, s. r. o., Čachtice
<b>Exteriérové zábradlia:</b>	Korveta, Bratislava
<b>Schody, drevené obklady a terasy:</b>	Treppemont AS, s. r. o., Brehy
<b>Hliníkové žalúzie a obklad alucobond:</b>	A-Z Consulting, s. r. o., Ivanka pri Dunaji
<b>Vstupné dvere do bytov:</b>	Sherlock, s. r. o., Bratislava
<b>Elektroinštalácie:</b>	Vladimír Helšek, Bratislava
<b>Drevené okná:</b>	DREVITAL, s. r. o., Bošany
<b>Sanita:</b>	Armaturex, s. r. o.
<b>Vnútorne dvere a parkety:</b>	Koratex, s. r. o.

## Na pozadí zákona

Realizácia nadstavby však nemusí riešiť len dopyt po nových bytoch. Aj majitelia bytov v existujúcich objektoch v centrách miest sú tlačení ekonomickou náročnosťou údržby starých objektov, ktorá bola dlhé roky zanedbávaná, ako aj potrebou znižovania prevádzkových nákladov na vykurovanie a celkovú prevádzku domov. Komplexná rekonštrukcia a obnova domu súčasne znižuje náklady na opravy a riešenie havarijných stavov. K jej prínosom patrí aj úspora finančných prostriedkov vo fonde údržby a opráv a možnosť využiť

tieto prostriedky na zvyšovanie štandardu spoločných priestorov.

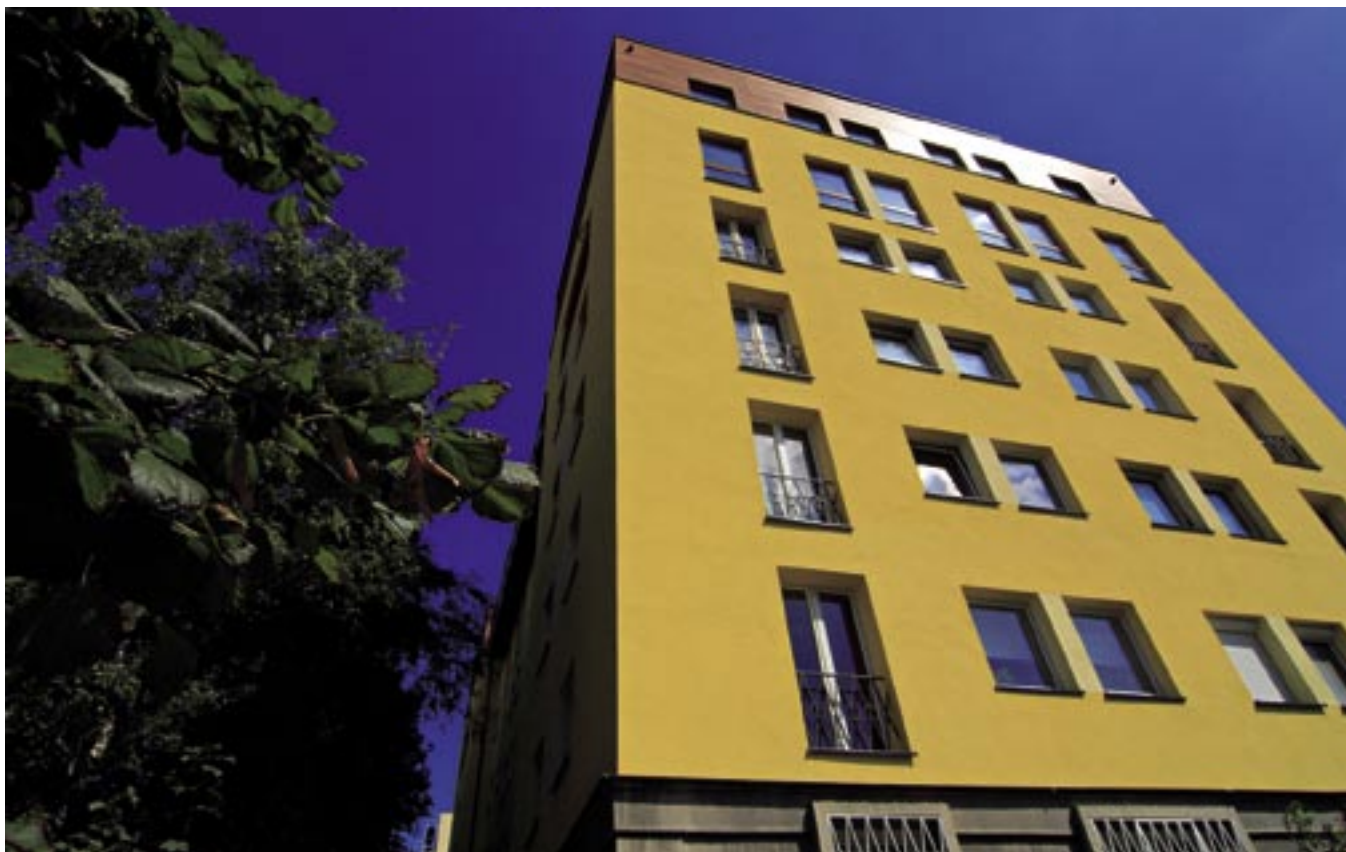
Pri nadstavbe vždy nastáva konfrontácia dvoch strán: investora a existujúcich obyvateľov v dome. Ako inak – ich zhoda predurčuje úspech. „Postupuje sa podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom jedna z noviel tohto zákona výrazne prispela k realizácii nadstavieb,“ vysvetľuje architekt Brogyányi. „Umožnila totiž realizovať právo väčšiny. Na realizáciu nadstavby postačuje súhlas dvojtretinovej väčšiny majiteľov. Tak, aby napríklad z 50 majiteľov v dome nemohol

jeden alebo dvaja zablokovať zhodnocovanie vlastníctva ostatných susedov.“

## Predĺžená životnosť

Právna stránka však ani zďaleka nevyčerpáva tematiku nadstavby. Architektúra je predsa aj o kráse a úžitku. A tieto vlastnosti by sa podľa možnosti mali dostať ku všetkým – aj k tým, ktorí s realizáciou nadstavby nesúhlasili.

„Preto by sa k nadstavbe malo pristupovať komplexnejšie, aby sa neriešil len čiastkový problém, akým je napríklad zatekanie striech,“ hovorí Brogyányi. „Nadstavba

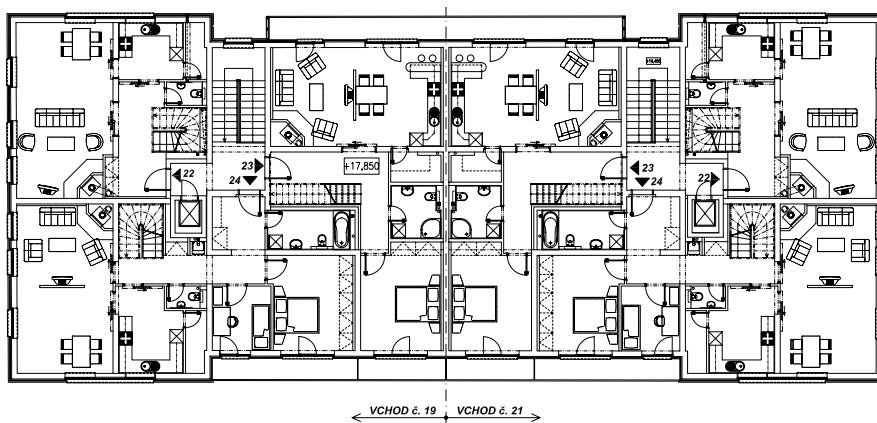


by sa mala stať súčasťou domu a zároveň impulzom na vznik nového domu s prídanou hodnotou predstavujúcou predĺženie životnosti.”

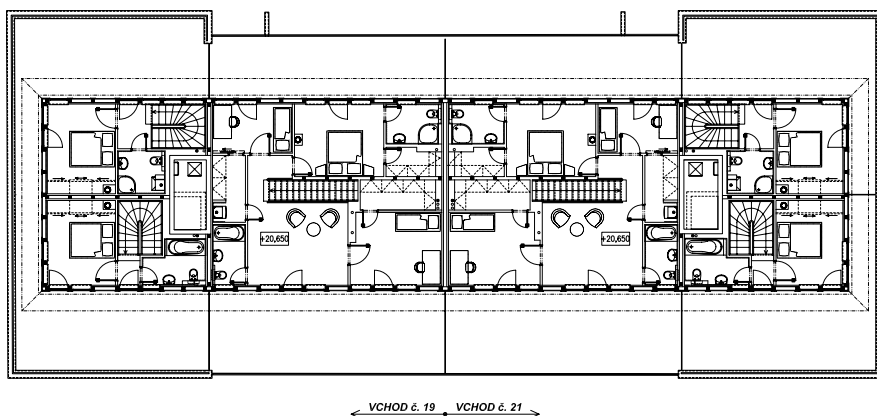
Ťahanie za jeden povraz všetkých zúčastnených priniesol v prípade Páričkovej synergický efekt niekoľkých bonusov. Vzhľadom na rozsah nadstavby sa podarilo v dome realizovať úplne nový výťah, zateplenie domu, výmenu okien, výmenu spoločnej elektroinštalácie a mnoho ďalších rekonštrukčných prác. Ako udáva investor, dom získal nadstavbou rekonštrukčné práce a dodávky za viac ako 6 miliónov korún. Ešte dôležitejším kritériom však bola technológia výstavby, ktorá priamo ovplyvnila dĺžku trvania stavby. Rýchlosť realizácie minimalizovala vlhké procesy, obmedzila hlučnosť, a teda aj komfort bývania pôvodných majiteľov. Na Páričkovej sa zvolila kombinovaná konštrukcia ocelového skeletu a murovaných obvodových stien z ľahkých murovacích tvaroviek a ocelových stropov so zálievkou. Táto technológia umožnila do jedného roka stavbu dokončiť a pripraviť ju na kolaudáciu.

### Architektúra nadstavby

Čo teda kolaudácia priniesla? Dom z 50. rokov minulého storočia s piatimi poscho-

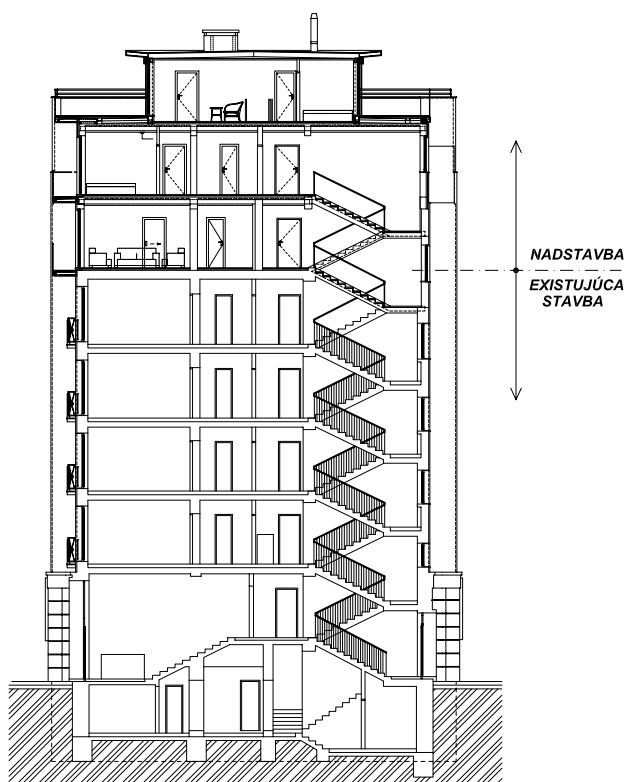


Pôdorys 7. NP



Pôdorys 8. NP





Rez

diami a jedným suterénom sa nadstavil o dve celé a jedno ustúpené poschodie. „Možnú zaťažiteľnosť existujúceho domu preveril a posúdil statický posudok,“ prízvukuje architekt Brogyányi. „Vykonala sa pasportizácia každého bytu, aby sa predišlo prípadným škodám na existujúcom dome. Pre nadstavbu realizovaného rozsahu sa vykonal podrobný geologický prieskum podlažia a základov prostredníctvom kopaných sond v suteréne objektu.“ Podľa realizačného projektu na nadstavovaných podlažiach malo vzniknúť 10 nových bytov. Niektoré z nich sú mezonetové s priestranými terasami, ktoré dokonca ponúkajú rozmer strešných záhrad. Konečný počet bytov sa ešte zvýšil o dva, pretože noví majitelia si ich rozdelili. Z vrchného poschodia budovy sú byty prístupné predĺžením existujúceho schodiska a osobného výtahu o dve podlažia. Tri byty sú prístupné v každom vchode zo 6. nadzemného podlažia, ostatné zo 7. nadzemného podlažia. Mezonetové byty majú vlastné interiérové schodisko. K najvýraznejším výtvarným prvkom vonkajšej fasády nadstavby patrí citlivé doplnenie dreveným obkladom (červený smrek) s plastickou štruktúrou, ktorý sa voľne opakuje aj na podlahách na balkónoch a terase. Farebná harmonizácia nadstavby s pôvodnou časťou podporuje logiku nových tvarov, ktoré sú v horizonte ukončené plochou strechou s minimálnym sklonom. Fasádu plasticky dopĺňa ja rytmus balkónov s tabuľami z číreho skla. Moderný autorský prístup určite umožnila aj skutočnosť, že nešlo o historický objekt v historickom centre mesta, a teda sa nemusel prispôbovať napríklad historizujúcou šikmou strechou obdobiu vzniku pôvodnej budovy. Z nej vlastne ostal zachovaný len parter, ktorý sa nezateploval a farebne neupravoval. Z architektonického a remeselného hľadiska ho autori vnímali ako hodnotný, čím zároveň dosiahli efekt kontrastu drsnejšieho podnožia sivej farby s obnoveným vrchom. Stavbárska múdrosť hovorí, že až prevádzka preukáže kvality diela, ale už dnes možno konštatovať, že nadstavovaný objekt tieto predpoklady napĺňa. Navyše, nadstavovaný objekt svojou hmotou tvorivo komunikuje s nadstavovaným objektom v susedstve na križovatke Svätoplukovej a Páričkovej ulici, čím vytvára aj priestor na pôsobenie v urbanistickom kontexte.

Lúdo Petránsky

Foto: Dano Veselský

Projektová dokumentácia: Aplan, s. r. o.