

Dogradnja Vile Oršić: Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji

PROJEKTNI ZADATAK

Varaždin, 28.9.2023.

Izradila:

Maja Kireta, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica A3310

Sadržaj:

1. UVOD	3
2. CENTAR ZA PREDINKUBACIJU	4
3. KATASTARSKI PLAN I VLASNIŠTVO	5
4. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	8
4.1.URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA POVIJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA	8
4.2.GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA VARAŽDINA	11
5. ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKI NATJEČAJ	12
6. PROJEKTNi ZADATAK	14
6.1.ISKAZ POVRŠINA	15
6.2.NAMJERA INVESTITORA	18
6.3.MATERIJALI I OBLIKOVANJE	18
7. VRIJEDNOST INVESTICIJE	18
8. PROJEKTNa DOKUMENTACIJA	19
9. PRILOZI I POVEZNICE	19

1. UVOD

U povijesnoj jezgri Varaždina, u Ulici Petra Preradovića, nalazi se povijesna Vila Oršić u vlasništvu Grada Varaždina.

Grad Varaždin je na ovoj nekretnini u svom vlasništvu, i to katastarskoj čestici oznake čk.br. 14031/1, upisanoj u zk.ul. 14541, k.o. Varaždin, osnovao pravo građenja u korist *Sveučilišta u zagrebu, Fakulteta organizacije i informatike*

Vila Oršić je rekonstruirana 2023.g. te se u njoj se nalaze inkubacijski prostor sa istraživačkim laboratorijima, dvorane za učenje i poučavanje te kabineti za nastavnike i centre *Fakulteta organizacije i informatike Sveučilišta u Zagrebu (u nastavku: FOI)*.

Grad Varaždin planira u suradnji s Fakultetom organizacije i informatike Sveučilišta u Zagrebu dograditi Vilu Oršić sa njene istočne strane.

Dogradnja Vile Oršić površine BRPcca = 2000m² je predmet ovog projektnog zadatka.

Namjena dogradnje je:

Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji.

Dogradnja Vile Oršić površine BRPcca = 2000m² je predmet ovog projektnog zadatka.

Namjena dogradnje je:

Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji.



Slika 1: Ortofoto, izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

2. CENTAR ZA PREDINKUBACIJU

Grad Varaždin u suradnji s FOI želi osigurati prostor za predinkubaciju u kojem bi studenti pri kraju ili neposredno po završetku studija razrađivali svoje ideje prije nego sazriju toliko da otvore vlastitu tvrtku i pokušaju komercijalizirati proizvod. Uglavnom se radi o različitim vrstama aplikacija i drugih IT rješenjima, ali i proizvodima koji se temelje na suvremenim tehnologijama, ili im one daju dodanu vrijednost.

Potporne funkcije centra za predinkubaciju uključuju:

- podršku iskusnih mentora i poduzetnika u ranim fazama razvoja inovativnih i poduzetničkih koncepata, u pripremi za komercijalizaciju,
- edukacije različitih oblika o tehnologijama, poduzetništvu, marketingu, financijama i drugim važnim temama koje su potrebne za uspješni razvoj inovativne i poduzetničke ideje te pokretanje tvrtke,
- pružanje prostora, infrastrukture, platformi i ostale opreme za rad i razvoj projekata,
- osnovno financiranje te pomoć pri pribavljanju financijske potpore i poticaja za razvoj inovativnih i poduzetničkih koncepata te pokretanje njihovih tvrtki

Ovakva zgrada zahtijeva suvremeno oblikovanje, posebno oblikovanje interijera. Primjer sličnog oblikovanja interijera u blizini je *Tehnološki park Varaždin*.



Slika 2: Interijer Tehnološkog parka Varaždin izvor:
<https://www.flickr.com/photos/98311828@N07/albums/72157718910002209>

3. KATASTARSKI PLAN I VLASNIŠTVO

U starom katastarskom planu naziv katastarske čestice na kojoj je smještena Vila Oršić je k.č. 1369 k.o. Varaždin, a to je danas k.č. 14031/1.

Dogradnja se smješta na dio k.č. 14031/1 i na k.č. 1348/12. Dio k.č. 14031/1 na kojoj se može graditi označen je u *Urbanističkom planu uređenja povijesne jezgre grada Varaždina* kvadratnom markicom površine $P = 600\text{m}^2$.

Odlukom gradskog vijeća Grada Varaždina od 28.6.2023. (*Službeni vjesnik grada Varaždina broj 8/2023*) prošireno je pravo građenja osnovano u korist *Sveučilišta u Zagrebu, Fakulteta organizacije i informatike* radi izgradnje *Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji* na dvije susjedne katastarske čestice 14031/2 i 1348/12. Sukladno ovoj odluci, glavni projekt *Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji* izradit će se na novoj jedinstvenoj čestici koja obuhvaća današnje katastarske čestice:

- k.č. 14031/1
- k.č. 14031/2
- k.č. 1348/12

Vlasnik susjedne k.č. 1348/10 je *Sveučilište u Zagrebu, Fakultet organizacije i informatike*. Na ovoj čestici nalaze se prostori FOI te je na njoj planiran novi Kampus FOI kao što je kasnije opisano.

Na svim katastarskim česticama vidljiva je zabilježba *PPR: Kulturno dobro*.



Stanje na dan: 15.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VARAŽDIN
k.č.br.: 14031/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:500





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 15.03.2023. 09:28

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 14541

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14996/2020

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	14031/1	126	ULICA PETRA PRERADOVIĆA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, VARAŽDIN, ULICA PETRA PRERADOVIĆA 15	4118 3718 400	KULTURNO DOBRO
UKUPNO:				4118	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14541 prenosi se sljedeći upis: Primljeno:06.07.2010. Z.4080/2010 1.1 Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 30. listopada 2006. godine broj Klasa: UP-I"-612-08/06-06-/0389 Ur.broj:532-04-01-1/4-06-02 zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na čkbr.14031/1 (prije čkbr.1369 (Vila Oršić)) upisane u A.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD VARAŽDIN, OIB: 13269011531, VARAŽDIN, TRG KRALJA TOMISLAVA 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 16.11.2020.g. pod brojem Z-14996/2020 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 15632, UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MELANIJE DUIČ IZ VARAŽDINA, BROJ OV-3992/2020OV-3993/2020 01.10.2020, ZAPISNIK O PREOBLIKOVANJU POSL. BR. Z-1874/2012/14541 U KOJEM JE SADRŽANA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.03.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 15.03.2023. 15:27

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 14542

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO

STANJE

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	14031/2	126	ULICA PETRA PRERADOVIĆA DVORIŠTE	1457 1457	KULTURNO DOBRO
UKUPNO:				1457	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD VARAŽDIN, OIB: 13269011531, VARAŽDIN, TRG KRALJA TOMISLAVA 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.03.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 15.03.2023. 11:27

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 15578

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1348/10		PRILAZ FAUSTA VRANČIĆA	10939	KULTURNO DOBRO
			DVORIŠTE	9415	
			GOSPODARSKA ZGRADA	6	
			GOSPODARSKA ZGRADA	7	
			JAVNA ZGRADA, VARAŽDIN, PRILAZ FAUSTA VRANČIĆA 3	1511	
			UKUPNO:	10939	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15578 prenosi se sljedeći upis:	
	Zaprimljeno 13.12.2019. broj Z-18239/19	
1.1	Sukladno čl.149 Zakona o gradnji (NN br.153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da je javna zgrada od 1511 m2 je već od ranije evidentirana u katastarskom operatu, sukladno čl.40 st.4. Pravilnika o katastru zemljišta (NN br.84/07 i 148/09).	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	FOI, OIB: 02024882310, PAVLINSKA ULICA 2, 42000 VARAŽDIN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 15.03.2023. 09:28

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 15554

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1348/12		PRILAZ FAUSTA VRANČIĆA	647	KULTURNO DOBRO
			DVORIŠTE	647	
			UKUPNO:	647	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD VARAŽDIN, OIB: 13269011531, VARAŽDIN, TRG KRALJA TOMISLAVA 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.03.2023.

4. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Unutar obuhvata zahvata na snazi su dva prostorna plana:

- Generalni urbanistički plan grada Varaždina (GUP)
- Urbanistički plan uređenja povijesne jezgre grada Varaždina (UPU)

Granica između UPU i GUP prolazi međom između katastarskih čestica k.č. 14031/1 i k.č. 1348/12 k.o. Varaždin.

4.1. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA POVIJESNE JEZGRE GRADA VARAŽDINA

Zapadni dio obuhvata zahvata nalazi se u bloku 34.



Slika 4: Prikaz prostornih jedinica u UPU

Slika 5: UPU: način i uvjeti gradnje bloka 34

KARTOGRAFSKI PRIKAZ
BLOK BR. 34 (dio)

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA:

- | | |
|---|--|
|  | GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG
PLANA UREDENJA |
|  | REGULACIJSKI PRAVAC |
|  | OBAVEZNI GRAĐEVNI PRAVAC |
|  | GRADSKA ULICA, PARKIRALIŠTA |
|  | PRIKLJUČENJE NA JAVNU POVRŠINU |
|  | PRIKLJUČENJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE |
|  | POSTOJEĆA GRAĐEVINA |
|  | POSTOJEĆE GRAĐEVINE BEZ
MOGUĆNOSTI REKONSTRUKCIJE |
|  | ZONA NOVE IZGRADNJE |
|  | NAMJENA GRAĐEVINE |
|  | KATNOST POSTOJEĆE GRAĐEVINE |
|  | KATNOST PLANIRANE GRAĐEVINE |
|  | UKLANJANJE POSTOJEĆE GRAĐEVINE |

[illegible]

Izvod iz *Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina:*

Prostorna jedinica (blok) – 34 (dio)

- granicom obuhvata UPU-a povijesne jezgre obuhvaćen je zapadni dio bloka 34. odnosno prvi red parcela uz istočnu stranu ul. P. Preradovića. Postojeće stanje prostora govori o specifičnom prostomom uređenju netipičnom za blokovsku izgradnju. Naime, ova prostorna jedinica nastala je uz dva bitna prometna pravca kojim se ulazilo u grad s njegove istočne strane, a to su ul. I. Kukuljevića i ul. Petra Krešimira IV. Na to ukazuju dvije uglovnice na sjeveru i jugu prostora. Prostor prema Preradovićevoj ulici najvećim dijelom zauzela je uvučena vila s parkom na parceli k.č.br. 1369, a ostatak do sjeverne uglovnice dvije prizemnice.

Planom su predviđeni slijedeći zahvati za urbanističko uređenje ovog prostora: povijesno značajna postojeća izgradnja uglovnica i vile zadržava se uz dozvoljene sanacijske i rekonstrukcijske zahvate vezane uz prenamjenu prostora, poboljšanje standarda ili vraćanje izvornom oblikovanju. Nova izgradnja planirana je na parcelama k.č.br. 1383 i 1381 i to kao dvorišna, visine po+P+pt, maksimalne površine određene Idejnim rješenjem stambeno-poslovne namjene.

Vilu na parceli k.č.br. 1369 planirano je preurediti za potrebe nove gospodarske namjene pretežito uslužne (K1), a moguće su i namjene M2, D1, D6. Planom je predviđena dogradnja vile, visine po+P+1, ukupne bruto površine 600 m² (bez podruma) koja po sadržaju mora biti u funkciji vile. Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju parka oko vile sadnjom autohtonog zelenila, uređenju pješačkih staza i upotrebi urbane opreme. Cjelokupno uređen prostor predstavljao bi portal za ulaz iz smjera povijesne jezgre u središte bloka u kojem je započeta izgradnja kulturnog centra Varaždina. Nova izgradnja uz postojeću palaču planirana je i dozvoliti će se isključivo ako se ocijeni da je ona potrebna kao prostorno-funkcionalna nadopuna budućoj namjeni vile koja mora biti odobrena od strane nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara, s tim da nova građevina ne može biti autonomne funkcije. Za planiranu intervenciju potrebno je raspisati arhitektonsko-urbanistički natječaj prema Pravilniku strukovne komore ili udruge arhitekata (HKAIG, UHA).

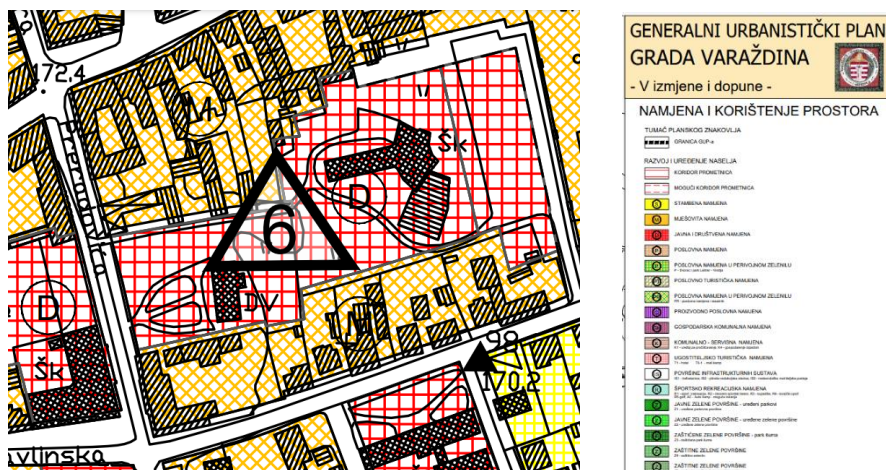
Na parceli k.č.br. 1368 planirana je nova izgradnja uz sjevernu i istočnu granicu parcele, dozvoljene visine po+P+1+pt i maksimalne bruto površine objekta 1200 m², koja bi se dogradila uz rekonstruirani postojeći dvorišni objekt sa mogućnošću stambene i poslovne namjene. Postojeća namjena (autoelektričar) zamijenila bi se adekvatnijom prihvatljivom stambenoj namjeni postojećeg i novog objekta. Građ. linija novog objekta uvučena je, u odnosu na regulacijsku liniju, na građ. liniju ostalih objekata u ul. Petra Krešimira IV.

Sve postojeće građevine u bloku moraju se sanirati, rekonstruirati i adaptirati u skladu s oznakom na karti br. 4 u okviru postojećih gabarita (horizontalnih, vertikalnih i oblikovnih) bez mogućnosti većih intervencija na pročeljima ili preoblikovanja ako ona nisu rezultat konzervatorskih istraživanja.

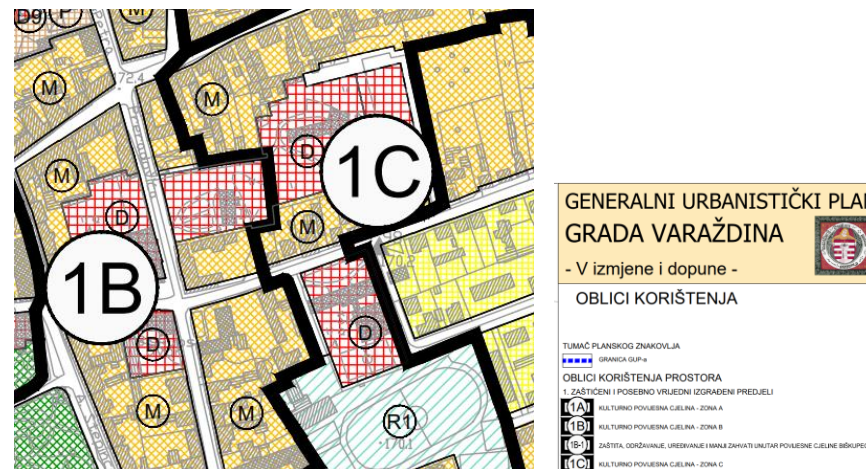
Ulice oko bloka planirane su za jednosmjerni (Preradovićeva ul.) i dvosmjerni (ul. Petra Krešimira IV) promet uz zadržavanje postojećih parkirališta u Preradovićevoj ulici.

4.2. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA VARAŽDINA

Dio buduće zgrade koji se smješta izvan granica obuhvata UPU podliježe zadanim prostornim parametrima iz GUP.



Slika 6: GUP: Namjena i korištenje prostora



Slika 7: GUP: Oblici korištenja

5. ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKI NATJEČAJ

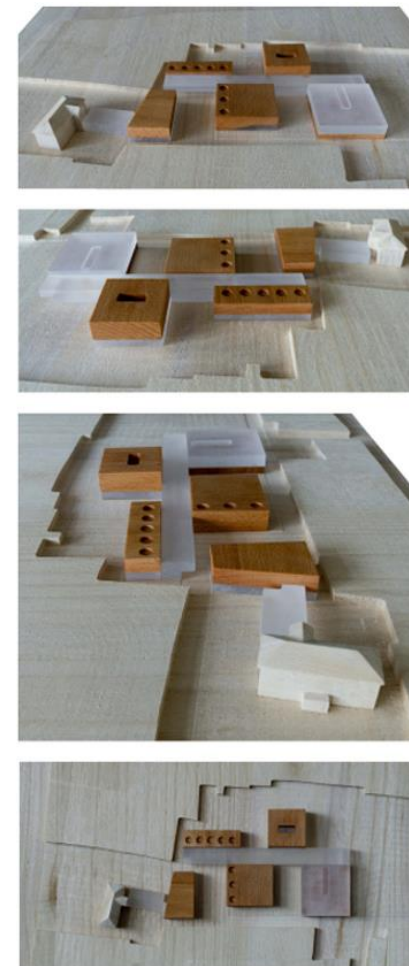
Godine 2013. *FOI* je proveo arhitektonsko - urbanistički natječaj za izradu idejnog rješenja *Nove zgrade Fakulteta organizacije i informatike, javno prometne površine i hotela visoke kategorije*. Na anketnom nivou je analiziran hotel visoke kategorije kao istočna dogradnja Vile Oršić.

U međuvremenu su se izmijenile okolnosti te se odustalo od gradnje hotela visoke kategorije. Prvonagrađeni rad koji je u provedenom arhitektonsko – urbanističkom natječaju definirao prostorne parametre i oblikovanje dogradnje Vile Oršić je okvir za projektiranje *Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji*.

Grad Varaždin je 19. lipnja 2023. iznio *Mišljenje* (→ u nastavku) *da bi novi sadržaj trebao biti prostorno i oblikovno usklađen s propozicijama provedenog arhitektonsko – urbanističkog natječaja i u tom slučaju nije potrebno provoditi novi*.

Projektanti *Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji* ne smiju zadirati u autorstvo prvonagrađenih autora.

Arhitektonsko – urbanistički natječaj je temeljen i na *Konzervatorskim propozicijama za provedbu arhitektonsko – urbanističkog natječaja* koje je izdalo *Ministarstvo kulture RH, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu* u travnju 2013., a koje su prilog ovom projektnom zadatku.



Slika 8: Prvonagrađeni rad na arhitektonsko urbanističkom natječaju 2013.g.



KLASA: 350-01/23-01/5
URBROJ: 2186-1-05-03/1-23-2
Varaždin, 19. lipanj 2023.

GRAD VARAŽDIN
Upravni odjel za gospodarske djelatnosti
P. Preradovića 10
42000 Varaždin

PREDMET: Dogradnja vile Oršić u svrhu provedbe projekta „Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji –mišljenje– dostavlja se

Veza: Vaš dopis KLASA: 640-01/23-01/2, URBROJ: 2186-01-06-02/7-23-5 od 7. lipnja 2023.

Vila Oršić smještena je na nekadašnjoj k.č.br. 1469 k.o. Varaždin, koju danas čine dvije kat. čestice i to 14031/1 i 14031/2. Prostor se nalazi u obuhvatu UPU-a povijesne jezgre grada Varaždina. UPU-om je planirana dogradnja vile u stražnjem dijelu te obveza provedbe arhitektonsko-urbanističkog natječaja.

Sukladno točki 1.19. UPU-a povijesne jezgre određeno je: „za kompleks vile u ul. P. Preradovića sa dogradnjom i uređenjem parka na k.č.br. 1369 k.o. – prostorna jedinica (blok) 34“ određena je obveza raspisivanja arhitektonsko-urbanističkog natječaja prema Pravilniku o natječajima s područja arhitekture i urbanizma Hrvatske komore arhitekata, za izradu idejnog rješenja. Također je navedeno da UPU-om nisu određene granice zahvata za natječaj, već će se iste utvrditi tijekom utvrđivanja projektnog programa za natječaj.

Godine 2013. izrađen je „**Program natječaja** za izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja **Fakulteta organizacije i informatike** u Varaždinu i pratećih sadržaja i za izradu idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja na anketnoj razini **Hotela visoke kategorije i pratećih sadržaja**“ koji je izradio Fakultet organizacije i informatike (FOI) u suradnji s Društvom arhitekata Varaždin i Gradom Varaždinom. Obuhvat natječaja određen je Programom natječaja, a zona obuhvata (označena crveno) sa zonom moguće gradnje prikazana je na slici ispod (izvadak iz natječajnog Programa).

2186/01 - GRAD VARAŽDIN	
Primljeno: 2.8.06.2023.	1. jed.
Ured: 25.14	2. vrij.



Prema Programu natječaja, na prostoru vile Oršić (k.č.br. 14031/1 i 14031/2) zajedno sa susjednom k.č.br. 1348/12 planiran je Hotel visoke kategorije s pratećim sadržajima, a zadatak je bio uskladiti urbanističko rješenje hotela s rješenjem nove zgrade fakulteta. Funkcionalnom shemom trebalo je definirati gabarite te osnovni kapacitet i kategoriju hotela.

Iste, 2013. godine natječaj je proveden u organizaciji Udruženja hrvatskih arhitekata (UHA) i to: **arhitektonsko-urbanistički, javni, anonimni, za realizaciju (u jednom dijelu i anketni), otvoreni, u jednom stupnju**. Hrvatska komora arhitekata (HKA) dodijelila je natječaju registarski broj: 168-13-VZ-UA. Na temelju odluke Ocjenjivačkog suda 1. nagrada dodijeljena je autorskom timu: Tin Sven Franić, dipl.ing.arh. i Vanja Rister, dipl.ing.arh. sa suradnicima.

Kako je navedeno u dopisu, na prostoru k.č.br. 14031/1 i 1348/12 Grad Varaždin i FOI planiraju uspostavu Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji.

Iz navedenog može se zaključiti da je u zatečenom kontekstu **novoplanirani sadržaj primjereniji od sadržaja hotela**.

Prema Odredbama za provedbu UPU-a povijesne jezgre („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 13/2022 – pročišćeni tekst Odredbi) **takav sadržaj je moguć**.

Slijedom navedenog, predlaže se izraditi novi projektni zadatak za izradu Regionalnog centra za predinkubaciju.

Mišljenja smo da bi novi sadržaj trebao biti prostorno i oblikovno uskladen s propozicijama provedenog arhitektonsko-urbanističkog natječaja i u tom slučaju nije potrebno provoditi novi.

Priglaseni pročelnik
Vlado Podbrežnik dipl.ing.grad.

Dostaviti:
1. Naslovu
2. Pismohrana, ovdje

6. PROJEKTNI ZADATAK

Lokacija nove zgrade *Regionalnog centra za predinkubaciju u pametnoj industriji* je u zaleđu postojeće Vile Oršić, odnosno u njenoj neposrednoj istočnoj kontaktnoj zoni, i to:

- unutar kvadratne markice iz *Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina* površine 600m² koja označava zonu u kojoj je dozvoljeno graditi
- na katastarskoj čestici k.č. 1348/12 k.o. Varaždin prema *Lokacijskoj informaciji* koju će budući projektanti ishoditi u fazi projektiranja

Planirana dogradnja će stvoriti novu cjelinu s Vilom Oršić te istovremeno komunicirati funkcionalno i oblikovno sa zgradom Fakulteta organizacije i informatike na susjednoj istočnoj parceli.

VILA ORŠIĆ nije predmet projekta. Vila je katnosti Po+Pr+1+Pt i tlocrtnje je površine P=400m² (markica prema ZK izvatku). To je zaštićena povijesna zgrada visoke kulturne i povijesne vrijednosti. Glavni ulaz u Vilu Oršić je sa zapadne strane. Zgrada je sa pripadajućim parkom izravno vezana na javno prometnu površinu, Ul. P. Preradovića, sa zapadne strane, odakle su formirani i kolni i pješački pristupi na parcelu. Parcela Vile Oršić je ograđena.

DOGRADNJA VILE ORŠIĆ

- Dogradnja je povezana sa svojom okolinom i kontekstom u kojem se nalazi, posebnom povijesnom Vilom Oršić te FOI istočno.
- Dogradnja nije vidljiva iz smjera zapada u najvećoj mogućoj mjeri, odnosno zaklanja ju Vila Oršić.



Slika 9: Pogled na Vilu Oršić sa zapada

- Katnost unutar obuhvata UPU je P+1, a unutar koje je moguća gradnja je 600m². Gradnja unutar obuhvata UPU ne smije prelaziti visinu Vile Oršić. Katnost unutar obuhvata GUP je P+3+Pt. Ne planira se gradnja podruma.
- Vila Oršić i njena buduća dogradnja su povezane toplom vezom, najmanje hodnikom.
- Glavni ulaz u dograđeni dio je neovisan od Vile Oršić.
- Konstrukcija dogradnje je racionalna i ekonomična.
- Projektirani strojarski, elektrotehnički i hidrotehnički sustavi moraju odgovoriti na zahtjeve nZEB. Očekuje se primjena najsuvremenijih sustava. Važno je zadovoljiti uvjete konzervatora pri oblikovanju i smještaju energetske sustava, ne samo u parternom oblikovanju već i iz vizure pete fasade.
- Projektirana zgrada mora zadovoljiti DNSH načela.
- Dogradnja mora odgovoriti na (zaštićeni) gradski kontekst, odnosno poštivati uvjete konzervatora u potpunosti.
- Posebna pažnja se posvećuje i oblikovanju pete fasade koja mora biti zeleni krov ili krov u potpunosti uklopljen u kontekst te u skladu s kontaktnom zonom, povijesnom gradskom jezgrom (crijep itd.)
- Dogradnja je oblikovana suvremeno. Materijali i prostorna struktura se koriste na način da osim visoke estetske razine budu u funkciji ekonomske, ekološke i društvene održivosti
- Dogradnje Vile Oršić je primjer održivosti i po svojoj izgradnji i po načinu korištenja.

PARCELA VILE ORŠIĆ

- Promet u mirovanju se rješava prema uvjetima *UPU povijesne jezgre Grada Varaždina* na najbližoj javno prometnoj površini. Ukoliko se razradom glavnog projekta utvrdi da je moguće parkiranje dijela automobila na samoj parceli, mogu se tako smjestiti parkirna mjesta.

- Parkiranje automobila u vrtu ispred glavnog pročelja Vile Oršić nije dozvoljeno.
- Teren unutar granica obuhvata zahvata je ravan, kao i neposredna kontaktna zona.
- Zadržava se postojeći pristup s javno prometne površine iz Ulice Petra Preradovića.
- Pristup *Regionalnom centru* za predinkubaciju u pametnoj industriji je kroz perivoj Vile Oršić i kroz parcelu u vlasništvu FOI sa istočne strane gdje se planira nova pristupna cesta.
- Pri planiranju parcele potrebno je osigurati pristup vatrogasnog vozila i dostavnih vozila.

Planira se krajobrazno rješenje cijele buduće parcele, no nije tema ovog projektnog zadatka, odnosno rješavat će se posebnim projektom.

Opremanje zgrade, odnosno projekt opreme, nisu tema ovog projektnog zadatka, odnosno rješavat će se posebnim projektom.

6.1. ISKAZ POVRŠINA

Prikazani iskaz površina može se u manjoj mjeri mijenjati tijekom projektiranja sukladno razradi i u dogovoru s investitorom. Izradom glavnog projekta definiraju se pozicije svog potrebnog namještaja i ostale opreme, sukladno čemu se mogu mijenjati površine pojedinih prostorija.

Prostor	Korisnika	m2 (neto)	komada	Namjena
Edukacijski prostori				
WBL učionica	60	90	1	suradnja s poslodavcima, WBL modeli edukacije
Pametna dvorana s mogućnošću BYOD	20	45	1	laboratorij za BYOD ili s računalima
Living Lab				
Living Lab 1	25	50	1	mogućnost spajanja ove dvije prostorije
Living Lab 2	25	70	1	
Predinkubacijski uredi				
Uredi 2 radna mjesta (16m2)	20	160	10	uredi za predinkubaciju
Uredi 3 radna mjesta (24m2)	30	240	10	
Dvorane				
Višenamjenska dvorana / Skills labs	180	220	1	edukacije, događanja
Coworking prostor	20	80	1	zajednički rad u otvorenom prostoru
Soba za sastanke	30	45	1	
Ostalo				
Pomoćne prostorije		200		Spremišta, čajne kuhinje, tehnika itd.
	NKP	1200		
Neto procjena 50% na NKP	NETO	1800		Dodatak podrazumijeva komunikacije i sanitarne čvorove
BRP procjena 15% na NETO	BRP	1980		

WBL: *Work based learning* - Učenje koje se odvija na radnom mjestu korištenjem zadataka ili poslova za podučavanje i praktične svrhe. Postoji niz različitih vrsta programa učenja temeljenih na radu. U centru za predinkubaciju planira se neformalan proces koji se događa slučajno, u procesu normalnog dnevnog rada, na primjer, kroz iskustvo, praksu, mentorstvo ili demonstraciju.

BYOD: *Bring your own device* - odnosi se na trend zaposlenika koji koriste osobne uređaje za povezivanje sa svojim organizacijskim mrežama i pristup sustavima povezanim s poslom i potencijalno osjetljivim ili povjerljivim podacima. Osobni uređaji mogu uključivati pametne telefone, osobna računala, tablete ili USB pogone.

LIVING LAB: mjesto gdje se okupljaju tvrtke i organizacije javnog sektora, no i građani, umjetnici, tehnolozi, kako bi zajedno kreirali ideje, alate i tehnologije.

COWORKING SPACE: aranžman u kojem različite tvrtke, start-upovi ili projektni timovi dijele uredski prostor. Omogućuje uštedu troškova i praktičnost korištenjem zajedničkih infrastruktura, kao što su oprema, komunalije i usluge osoblja. Privlačan je neovisnim poduzetnicima, neovisnim znanstvenicima, zaposlenicima na daljinu, digitalnim nomadima i ljudima koji često putuju.

SKILLS LABS: mjesto na kojem se treniraju stečena znanja.



Slika 10: Izvor: <https://www.forcepoint.com/cyber-edu/bring-your-own-device-byod/>



Slika 11: Izvor: <https://www.cloudroomseattle.com/>

6.2. NAMJERA INVESTITORA

Regionalni centar za predinkubaciju u pametnoj industriji gradi se kao aneks zaštićene povijesne zgrade Vile Oršić. Stoga je potrebno pažljivo pristupiti projektu kako bi se očuvala autentičnost i kulturna vrijednost zgrade.

Važan zadatak i izazov projektiranja je usklađivanje nove arhitekture s povijesnom Vilom Oršić i cjelokupnim okolišem s jedne strane, te parcelom FOI s druge strane.

Pritom namjera nije da nova zgrada bude nastavak ili kopija arhitektonskog i oblikovnog izričaja Vile Oršić, niti da se preuzimaju materijali i oblikovni elementi. Dapače, ideja je da nova arhitektura bude u skladu s postojećom povijesnom građevinom, ali stilski različita, suvremena u oblikovnom smislu, kao i korištenju suvremenih materijala i tehnologija. Kontrast suvremene i povijesne građevine ne treba skrivati. Štoviše, želja je da bude očigledan i upečatljiv, ali nenametljiv u odnosu na Vilu Oršić, koja u tom suživotu nedvojbeno ima primat i dominaciju.

Potrebno je pažljivo pristupiti ovakvom projektu kako bi se osiguralo da se sačuva kulturna i povijesna vrijednost cijelog kompleksa. Potrebno je surađivati s konzervatorima te poštivati njihove upute, pravila i standarde kako bi se osiguralo da nova arhitektura bude učinkovito integrirana u postojeću građevinu i da se kontrastiranjem stvori jedinstven i inovativan prostor centra za predinkubaciju.

6.3. MATERIJALI I OBLIKOVANJE

Oblikovanje mora biti suvremeno i ekonomično, racionalno i provedivo unutar zadanog budžeta. Materijali su suvremeni, no u skladu s okolišem, zahtijevaju minimalno održavanje i osiguravaju dugovječnost.

U izboru materijala i završnih obrada prednost treba, dakle, dati plemenitim, kvalitetnim i trajnim materijalima. Materijali moraju zadovoljavati principe održivosti u svim segmentima. Izričaj projektirane cjeline mora biti suvremen.

7. VRIJEDNOST INVESTICIJE

Temeljem projektnog zadatka, predviđa se investicija od:

$2000\text{m}^2 \times 1600\text{E}/\text{m}^2 = 3.200.000,00\text{E} + \text{PDV}$

Neki od parametara temeljem kojih je planiran minimalan trošak gradnje su:

- parkiranje je u pravilu na susjednoj čestici,
- zgrada neće biti podrumljena te zemljani radovi i temeljenje ne iziskuju zahtjevan financijski trošak.
- uređenje krajobraza rješavat će se u sklopu posebnog projekta zajedno s cijelom parcelom / posebno oko Vile Oršić,
- koriste se postojeći priključci
- opremanje zgrade nije predmet ovog projekta
- itd.

8. PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA

- Glavni projekt sa svim pripadajućim mapama, mjerama, podlogama i elaboratima temeljem kojih se dokazuje ispunjenje temeljnih zahtjeva za građevinu.

U svrhu izrade glavnog projekta kroz uobičajeni proces se izrađuje idejno rješenje temeljem uvjeta nadležnih institucija te kroz dogovore sa svim relevantnim dionicima. Nakon što idejno rješenje bude prihvaćeno od strane investitora, projektanti započinju razradu glavnog projekta.

Glavni projekt se izrađuje sukladno zakonskoj regulativi / *Zakonu o gradnji, Zakonu o prostornom planiranju, Pravilniku o obaveznom sadržaju i opremanju projekata građevina* te svim relevantnim podzakonskim aktima i pravilnicima /.

Glavni projekt uključuje izradu potrebnih mjera i elaborata, posebno:

- zaštita od požara
- zaštita na radu
- zaštita od buke

te ostalih mjera i elaborata koji su nužni za ispunjenje temeljnih zahtjeva za građevinu.

- Izvedbeni projekt

Izvedbeni projekt će biti izrađen sukladno glavnom projektu tj. njime se neće mijenjati tehničko rješenje dano glavnim projektom. Izvedbeni projekt će sadržavati prikaze koje je potrebno imati na gradilištu kako bi se dogradnja Vile Oršić mogla izvesti na način predviđen glavnim projektom.

Izvedbeni projekt se izrađuje sukladno *Pravilniku o obaveznom sadržaju i opremanju projekata građevina*.

- Troškovnici svih struka za procjenu troškova i nabavu radova

Izrađuje se troškovnik svih radova temeljem kojeg se nabavljaju i izvode radovi. Troškovnik je dio dokumentacije za javnu nabavu radova te on mora

biti izrađen u skladu sa *Pravilima o nabavi za obveznike Zakona o javnoj nabavi*.

Projektant glavnog i izvedbenog projekta mora posjedovati Rješenje *Ministarstva kulture o obavljanje poslova zaštite i očuvanja kulturnih dobara iz članka 2. stavka 1. točaka 6. i 7. Pravilnika o uvjetima za dobivanje dopuštenja za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i to za izradu arhitektonskog snimka postojećeg stanja nepokretnog kulturnog dobra i idejnog, glavnog i izvedbenog projekta za radove na nepokretnom kulturnom dobru*

9. PRILOZI I POVEZNICE

- Prvonagrađeni rad na arhitektonsko – urbanističkom natječaju za izradu idejnog rješenja nove zgrade Fakulteta organizacije i informatike, javno prometne površine i hotela visoke kategorije.
- Konzervatorske propozicije za provedbu arhitektonsko – urbanističkog natječaja, 2013.g.
- Nacrti i fotografije postojećeg stanja Vile Oršić
- GUP Grada Varaždina <https://varazdin.hr/generalni-urbanisticki-plan-grada-varazdina-gup/>
- UPU povijesne jezgre Grada Varaždina <https://varazdin.hr/urbanisticki-plan-uredenja-povijesne-jezgre/>