

Investitor:
SVEUČILIŠTE U ZAGREBU
FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE VARAŽDIN
Pavlinska 2
42000 Varaždin
OIB 02024882310

Građevina:
ZAŠTIĆENO KULTURNO DOBRO br. Z 0571 „VILA ORŠIĆ“
- SANACIJA POSTOJEĆE GRAĐEVINE I ADAPTACIJA U
ISTRAŽIVAČKI ODJEL

Lokacija:
VARAŽDIN, Preradovićeve 15, k.č.br. 1396, k.o. Varaždin

Zajednička oznaka projekta: **110-1/20-K2b**

Redni broj mape i razina razrade/ namjena projekta:

MAPA 1-1/1 IZVEDBENI SEPARAT FAZE 1
- KONZERVACIJA POSTOJEĆEG KROVA

Strukovna odrednica/ naziv projektiranog dijela građevine:

MAPA T ARHITEKTONSKI NACRTI + TROŠKOVNIK
PROJEKTIRANIH RADOVA

Varaždin, listopad 2020.

Glavni projektant/ projektant:
Sanda Gavranović, dipl.ing.arh.
ovlaštena arhitektica, A 1326

SANDA
GAVRANOVIĆ

Digitally signed by SANDA
GAVRANOVIĆ
Date: 2020.10.21 20:05:17 +02'00'

A21 d.o.o. *Direktorica:* Sanda Gavranović

Projektant ovlašten za zaštitu kulturnih dobara:
Željko Trstenjak, dipl.ing.arh.
ovlašteni arhitekt, A 4655
Upisnik MK br. 3141

ŽELJKO
TRSTENJAK

Digitally signed by ŽELJKO
TRSTENJAK
Date: 2020.10.21 20:02:55 +02'00'

ARHITEKTURA 21 d.o.o.
za arhitektonske djelatnosti, inženjerstvo i tehničko savjetovanje
Varaždinska 16 - Jalkevec, HR - 42000 Varaždin
OIB 38258518766
IBAN HR042340091110357896 - PBZ
M: +385 99 355 33 66
E: a21@a21.hr
www.a21.hr

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070086514

OIB:

38258518766

TVRTKA:

- 1 ARHITEKTURA 21 društvo s ograničenom odgovornošću za arhitektonske djelatnosti, inženjerstvo i tehničko savjetovanje
- 1 A21 d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Jalkovec (Grad Varaždin)
Varaždinska 16

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Arhitektonske djelatnosti, inženjerstvo te s njima povezano tehničko savjetovanje
- 1 * - Tehnička priprema i savjetovanje u pripremi investicija inženjerstva
- 1 * - Promidžba (reklama i propagadna)
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Zastupanje inozemnih tvrtki
- 5 * - Pružanje usluga iznajmljivanja letaćkog osoblja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Ivan Petrović, OIB: 78825523701
Čakovec, Vukovarska 5
- 3 - član društva
- 3 Sanda Gavranović, OIB: 03767793885
Varaždin, Vatroslava Kolandera 30
- 3 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Sanda Gavranović
Varaždin, V. Kolandera 30
- 1 - direktor

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 - zastupa društvo samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor o osnivanju trgovačkog društva od 23.10.2008.
5 Odlukom članova društva od 17.05.2017. izmijenjen je Društveni ugovor od 23.10.2008. u čl. 5. koji se odnosi na predmet poslovanja društva te je donesen potpuni tekst Društvenog ugovora 17.05.2017.

OSTALI PODACI:

- 1 Sukladno odredbi članka 7. Društvenog ugovora o osnivanju od 23.10.2008. osnivači su uplatili ukupni iznos temeljnog kapitala od 10.000,00 kn, dakle svaki osnivač iznos od 5.000,00 kn prije prijave osnivanja društva u registar suda, dok će preostalu svotu u ukupnom iznosu od 10.000,00 kuna i to svaki osnivač u iznosu od 5.000,00 kn uplatiti u novcu najkasnije do 23.04.2009., te su u tu svrhu dali osiguranje u aktu o osnivanju u vidu opće ovršne klauzule.
2 Sukladno odredbi članka 7. Društvenog ugovora o osnivanju od 23.10.2008. osnivači su uplatili ukupni iznos temeljnog kapitala od 10.000,00 kn, dakle svaki osnivač iznos od 5.000,00 kn prije prijave osnivanja društva u registar suda, te preostalu svotu u ukupnom iznosu od 10.000,00 kuna i to svaki osnivač u iznosu od 5.000,00 kn, osnivači su uplatili dana 17.04.2009., tako da su time osnivači u cijelosti ispunili obvezu uplate temeljnog kapitala u cijelosti u društvo u novcu u ukupnom iznosu od 20.000,00 kn.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.06.18	2017	01.01.17 - 31.12.17	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-08/1806-2	04.11.2008	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-09/512-3	09.06.2009	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-10/1743-2	09.11.2010	Trgovački sud u Varaždinu
0004 Tt-13/231-2	29.01.2013	Trgovački sud u Varaždinu
0005 Tt-17/2249-2	26.05.2017	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	26.06.2012	elektronički upis
eu /	21.06.2013	elektronički upis
eu /	27.06.2014	elektronički upis
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	29.06.2016	elektronički upis
eu /	30.06.2017	elektronički upis
eu /	28.06.2018	elektronički upis

U Varaždinu, 14. ožujka 2019.



Ovlaštena osoba



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE

Klasa: UP/I-612-08/19-03/0019

Urbroj: 532-04-01-01-01/6-19-6

Zagreb, 1. ožujka 2019.

Ministarstvo kulture rješavajući o zahtjevu Željka Trstenjaka, dipl. ing. arh. iz Varaždina, na temelju članka 100. stavka 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine br. 69/99, 51/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17 i 90/18) i članka 11. stavka 1. Pravilnika o uvjetima za dobivanje dopuštenja za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine, br. 98/18), u postupku izdavanja dopuštenja za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, na prijedlog Stručnog povjerenstva za utvrđivanje uvjeta za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, donosi

RJEŠENJE

1. Utvrđuje se da je **Željko Trstenjak, dipl. ing. arh. iz Varaždina, OIB: 72192084506**, stručno osposobljen za obavljanje poslova zaštite i očuvanja kulturnih dobara iz **članka 2. stavka 1. točaka 5., 6. i 7. Pravilnika o uvjetima za dobivanje dopuštenja za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i to za izradu konzervatorskih elaborata za nepokretno kulturno dobro, izradu arhitektonske snimke postojećeg stanja nepokretnog kulturnog dobra i izradu idejnog, glavnog i izvedbenog projekta za radove na nepokretnom kulturnom dobru** te mu se izdaje dopuštenje za obavljanje navedenih poslova.
2. Osoba iz točke 1. ovoga Rješenja dužna je o svakoj promjeni glede ispunjenja propisanih uvjeta za obavljanje poslova iz točke 1. ovoga Rješenja, pisano obavijestiti Ministarstvo kulture u roku od 8 dana od nastale promjene.
3. Po izvršnosti ovoga Rješenja, osoba iz točke 1. ovoga Rješenja, upisat će se u Upisnik specijaliziranih fizičkih osoba koje imaju dopuštenje za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara pod rednim brojem **3141**.

Obrazloženje

Ovlašteni arhitekt Željko Trstenjak, dipl. ing. arh. iz Varaždina podnio je Ministarstvu kulture zahtjev za izdavanje dopuštenja za obavljanje poslova zaštite i očuvanja kulturnih dobara.

Navedenom zahtjevu priložene su preslike diplome Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu od 21. studenog 1979., rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata s danom upisa 10. siječnja 2019., popis obavljenih poslova na kulturnim dobrima te Izjava o poduzimanju potrebnih mjera sukladno članku 7. Pravilnika. Sukladno članku 10. stavku 1. i 2. Pravilnika, u postupku izdavanja dopuštenja, zatraženo je stručno mišljenje nadležnoga tijela.

Stručno je povjerenstvo na temelju priložene i dopunjene dokumentacije te stručnog mišljenja Konzervatorskog odjela u Varaždinu od 7. veljače 2019., a sukladno članku 11. stavku 1. citiranog Pravilnika, utvrdilo da postoje propisani uvjeti za obavljanje poslova iz čl. 2. st. 1. toč. 5., 6. i 7. citiranog Pravilnika: izrada konzervatorskih elaborata za nepokretno kulturno dobro, arhitektonske snimke postojećeg stanja nepokretnog kulturnog dobra te idejnog, glavnog i izvedbenog projekta za radove na nepokretnom kulturnom dobru.

Fizička osoba kojoj je Ministarstvo kulture izdalo dopuštenje, dužna je poslove zaštite i očuvanja kulturnog dobra obavljati sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i propisima donesenim na temelju toga Zakona, sukladno članku 13. stavku 1. citiranog Pravilnika.

Fizička osoba kojoj je Ministarstvo kulture izdalo dopuštenje, dužna je o svakoj promjeni glede ispunjavanja uvjeta propisanih citiranim Pravilnikom i drugih podataka vezanih uz njezino poslovanje, pisano obavijestiti Ministarstvo kulture u roku od osam dana od nastanka promjene radi unošenja izmjena u Upisnik, sukladno članku 12. stavku 1. citiranog Pravilnika.

Sukladno članku 100. stavku 5. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i članku 11. stavku 3. citiranog Pravilnika, a po izvršnosti ovoga Rješenja, upisat će se Željko Trstenjak, dipl. ing. arh. u Upisnik specijaliziranih fizičkih osoba koje imaju dopuštenje za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, u kojemu će se evidentirati za koje je poslove ista dobila dopuštenje.

Iz gore navedenih razloga riješeno je kao u izreci ovoga Rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog Rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom nadležnom Upravnom sudu. Tužba se podnosi u roku od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Tužba se predaje nadležnom Upravnom sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Uz tužbu se dostavlja izvornik ili preslika ovoga Rješenja za Upravni sud, prijepis tužbe i priloga za tuženika, a ako ih ima i za svaku zainteresiranu osobu.

POMOĆNIK MINISTRICE



Davor Trupković, dipl. ing. arh.

Dostavlja se:

1. Željko Trstenjak, d.i.a., Miroslava Krleže 3, 42000 Varaždin (s povratnicom)
2. Konzervatorski odjeli Ministarstva kulture, svi
3. Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode u Zagrebu
4. Upisnik fizičkih osoba koje imaju dopuštenje za obavljanje poslova zaštite i očuvanja kulturnih dobara, ovdje
5. Pismohrana, ovdje

Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeve 15, k.č.br. 1396, k.o. Varaždin - sanacija postojeće građevine i adaptacija u istraživački odjel
Investitor: Sveučilište u Zagrebu - Fakultet organizacije i informatike Varaždin, Pavlinska 2, 42000 Varaždin
Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b
Glavni projektant/ projektant: Sanda Gavranović, dia
Projektant ovl.zkd: Željko Trstenjak, dia

1

10/ 2020,

Podnositelj zahtjeva/ Investitor:

**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU - FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE VARAŽDIN,
Pavlinska 2, 42000 Varaždin**

Predmet Izvedbenog separata:

**ZAŠTIĆENO KULTURNO DOBRO br. Z 0571 "VILA ORŠIĆ", Preradovićeve 15, Varaždin
- SANACIJA POSTOJEĆE GRAĐEVINE I ADAPTACIJA U ISTRAŽIVAČKI ODJEL:**

Faza 1 - KONZERVACIJA POSTOJEĆEG KROVA

- u listopadu 2011. godine, za vlasnika nekretnine Grad Varaždin, izrađen je Izvedbeni projekt i troškovnici za sanaciju predmetnog kulturnog dobra, i to temeljem prethodno ishođenih posebnih uvjeta Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Varaždinu (klasa: 612-08/11-23/2123, kopija u privitku lista 1)
- **zahvat koji je predmet ove mape je temeljen na sprečavanju propadanja kulturnog dobra, odnosno ugroze temeljnih zahtjeva za građevinu (ugroza drvene konstrukcije krova i tavana radi mogućeg procurijevanja), nužan je u kratkom roku, uz Prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Varaždinu**
- zahvat koji je planiran temeljem projektne dokumentacije iz 2011.godine, se time odgađa za neku iduću fazu, dugoročnije, sa primjerenim financiranjem istraživanja i restitucijom svih povijesnih detalja na krovu

Katastarska općina:

Varaždin

Katastarske čestice zemljišta:

1396 (jedna k.č. - postojeća građevna čestica)

Sadržaj mape 1-1/1 T - Arhitektonski nacrti + troškovnici projektiranih radova

Predmet/ sadržaj, izvadak iz tehničkog opisa (radovi konzervacije),
procjena troškova

list 1-3

Tehnički tekstualni / grafički dio - uvid:

Izvedbeni projekt z.o.p. 013/11-SG, listopad 2011. godine - Mapa A1+H1 - Arhitektonsko-građevinski projekt, iz istog

Fotodokumentacija zatečenog stanja

nacrti u privitku, 2 lista

Prikaz planiranog zahvata - sažetak, opseg konzervacije

nacrti u privitku, 3 lista

Troškovnik građevinskih i građevinsko- obrtničkih radova

excel



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE
KONZERVATORSKI ODJEL U VARAŽDINU

KLASA: 612-08/11-23/2123
UBROJ: 532-04-03/3-11-2
Varaždin, 27.09.2011.

Arhitektura 21 d.o.o.
Varaždinska ulica br.16, Jalkovec
42000 Varaždin

Predmet: Varaždin, Preradovićeve br.15, Villa Oršić
- sanacija postojeće građevine i adaptacija u galerijski prostor,
izgrađene na k.č.br. 1396 k.o.Varaždin

Za ocjenu predmetnog zahvata dostavljeno nam je gotov prijedlog zahvata definiran „Idejnim projektom – Sanacija postojeće građevine i adaptacija u galerijski prostor“ kojeg su za investitora, Grad Varaždin, u poduzeću “Arhitektura 21” d.o.o. iz Varaždina, u srpnju 2011. godine, kao projektanti izradili Ivan Petrović, dipl.ing.arh., ovlaštenu arhitektu A 198 i Sanda Gavranović, dipl.ing.arh., ovlaštena arhitektica A 1326. Nakon pregleda situacije na licu mjesta, uvida u dostupnu dokumentaciju i temeljitog razmatranja dostavljenog prijedloga stručna služba ove Uprave ocjenjuje da je **m o g u ć a** rekonstrukcija i prenamjena unutrašnjosti predmetne građevine, načelno u okvirima predloženog rješenja „Sanacije postojeće građevine i adaptacije u galerijski prostor“ definiranog dostavljenim grafičkim prijedlozima. „Idejnim projektom“ definirani su i određeni zahvati i rješenja koje prije konačne odluke treba svakako preispitati, dopuniti i uskladiti s konzervatorskim principima obnove i prezentacije spomeničkih građevina.

Predmetna građevina se nalazi unutar povijesne urbanističke cjeline grada Varaždina koja je upisana u Registar kulturnih dobara (spomenika kulture) Republike Hrvatske, na Listu zaštićenih kulturnih dobara pod brojem Z 0571, i predstavlja kvalitetan primjer skladne, reprezentativne, jednokatne, historicističke – neoklasicističke vile, samostojeće unutar slobodnog prostora ozelenjene parcele koja je nekada bila uređena kao park (vrt – perivoj). Prema dostupnim povijesnim podacima današnji oblik vila dobiva u drugoj polovici 19. stoljeća (oko 1860. god.), iako je vjerojatno izgrađena na starijim temeljima jer postoje podaci o postojanju ranije građevine iz 1837. god. na istoj lokaciji. Svojom urbanističkom postavom unutar prostrane parkovno uređene parcele na uličnom potezu vrijednog urbanog ansambla, koji u neposrednom susjedstvu čine klasicistička palača Erdödy-Oršić, tzv. Horvatičina kuća i varaždinska Gimnazija preko puta ulice itd., ona je njegov nedjeljivi dio i nositelj karakterističnog povijesnog urbaniteta ovog dijela grada.

Ne ulazeći ovom prilikom u detaljnu analizu strukture same građevine i opise njenih karakterističnih povijesnih arhitektonsko - oblikovnih karakteristika i vrijednosti, koje su evidentne, osim što se nalazi unutar zaštićene povijesne cjeline grada Varaždina ona neosporno ima značajnu povijesno - dokumentarnu vrijednost u sagledavanju kontinuiteta njegovog urbanog razvoja, a zajedno s ostalim građevinama unutar uličnog niza Preradovićeve ulice čini jedan od očuvanih uličnih poteza nesumnjive ambijentalne vrijednosti. Arhitektonska vrijednost građevine, osim u očuvanim povijesnim karakteristikama oblikovanja vanjštine (volumen i proporcije - korpus, krov, visinski gabariti, ritam i proporcije otvora, materijali, oblikovanje i raščlamba pročelja itd.), očituje se i u očuvanim elementima konstrukcije u unutrašnjosti intaktnih dijelova, tj. u izvornim dijelovima tlocrta. Zatečeni elementi interijera i raspored prostorija na katu u prizemlju i podrumu ukazuju na većim dijelom očuvano stanje karakteristične (izvorne) tlocrtne dispozicije iz vremena nastanka građevine.

Tijekom svog vijeka građevina je mjenjala vlasnike i korisnike, te nije uspjela zadržati kontinuitet izvorne namjene za koju je građena (reprezentativna stambena obiteljska kuća). Uvođenjem novih namjena višekratno je prilagođavana njihovim specifičnim potrebama i novim, uvijek višim (suvremenijim) standardima korištenja, što danas čitamo kao njenu povijesnu slojevitost. Međutim, nedostatnim održavanjem u duljem vremenskom periodu te nizom zahvata i intervencija relativno niske oblikovne i tehničke razine ona je u pojedinim segmentima izgubila svoje izvorne karakteristike i izražajnost. Ovo se posebno odnosi na vanjštinu građevine – pročelja i krov, koji su kroz nestručno održavanje i obnavljanje značajno devastirani i osiromašeni. Isto vrijedi i za elemente unutrašnjosti, koji su dobrim dijelom dotrajali ili uništeni (podovi, stolarija, završne obrade stropova, zidova itd.) nekritičkim korištenjem, “čišćenjem” interieura, te uvođenjem novih neprimjerenih materijala i rješenja. Temeljem zatečenog stanja može se dakle ustvrditi da održavanje i prilagođavanje građevine novim potrebama kroz vrijeme uglavnom prati funkciju, ali ne i stvarne potrebe i poželjne metode za očuvanje njenih povijesnih značajki, čime su direktno uzrokovane određene štete i narušen njen izvorni integritet. Današnje građevinsko stanje građevine je dosta dobro. Vizualnim pregledom nisu uočena bilo kakva veća oštećenja konstrukcije ili njenih vitalnih dijelova, koja bi upućivala na potrebu planiranja posebnih zahvata statičke sanacije. To međutim tek treba potvrditi kroz provedbu temeljitih građevinskih istraživanja. Određena oštećenja krovne konstrukcije usljed degradacije drvene građe krovšta uzrokovane procurijevanjem pokrova ili degradacija podrumskih i donjih dijelova zidova prizemlja građevine pod utjecajem vlage još nisu dosegla kritičnu razinu, ali ih vlasnik treba odmah spriječiti interventnim zahvatima (popravicima), kako nebi prouzročili moguće veće štete!

Za pravilan pristup bilo kakvim radovima na obnovi ove građevine treba prije svega osigurati odgovarajuću tehničku i drugu potrebnu dokumentaciju. Odluke o pojedinim tehničkim rješenjima pri rješavanju konkretnih problema, u svrhu obnove, očuvanja i funkcionalne prenamjene građevine, ne mogu se donositi paušalno, već trebaju biti rezultat kompleksnog sagledavanja cjelokupne problematike koja je za svaku povijesnu građevinu specifična. Parcijalno rješavanje pojedinih problema, kakvome se do sada uglavnom pribjegavalo prije svega zbog nedostatnih priprema, nedostatka relevantnih studija, osnovne tehničke dokumentacije te česte samovolje investitora, moglo bi i nehotice ponovno rezultirati lošim rješenjima, a time i opravdanim kritikama.

U tom smislu treba prije svega izraditi kvalitetnu studiju povijesnih istraživanja, što će uz arhitektonski snimak postojećeg stanja građevine, koji je već izrađen, poslužiti kao osnova za studiju konzervatorskih i građevinskih istraživanja. Rezultati ovih studija odredit će osnovne smjernice i modalitete zaštite i buduće prezentacije građevine u cjelini i to na osnovu

vjerodostojnih i provjerenih povijesnih podataka, prikupljene dokumentacije, stvarnih nalaza na građevini i argumentiranih stručnih ocjena. Navedena istraživanja potrebno je svakako povjeriti kvalificiranim stručnjacima (stručnim timovima) koji dobro poznaju ovu problematiku i koji su sposobni sustavno istražiti, prikupiti materijale i svrsishodno obraditi podatke i nalaze te ih staviti na raspolaganje investitoru, projektantu i službi zaštite kojima će to biti podloga za rad i donošenje pojedinih odluka tijekom projektiranja i izrade tehničke dokumentacije za izvođenje. Ovaj dio posla treba rezultirati elaboratom obnove i prijedlogom prezentacije kompletne vanjštine i unutrašnjosti građevine. Temeljem prihvaćenog elaborata razradit će se i projekt obnove pročelja (vanjštine) i unutrašnjosti građevine te po potrebi, od strane ove stručne službe, propisati dodatni detaljni konzervatorski uvjeti.

Samo takav pristup može rezultirati kontroliranom obnovom i ispravnom prezentacijom građevine u konačnici, čime će ona, prostor oko nje i širi prostor Preradovićeve ulice nesumnjivo dobiti na arhitektonskoj i ambijentalnoj vrijednosti!

Budući da zbog nametnute dinamike realizacije planiranog zahvata u ovom trenutku ne raspolazemo rezultatima povijesnih, konzervatorskih i svih drugih potrebnih istraživanja, kako je gore navadeno, pokušali smo temeljem dosadašnjih spoznaja i iskustva sagledati i ocijeniti u kojoj mjeri predložene intervencije na ovoj građevini predstavljaju prihvatljivo rješenje s konzervatorskog gledišta, odnosno ocijeniti do koje mjere planiranini zahvati definirani dostavljenim Idejnim projektom mogu utjecati na očuvanje (ili promjenu) njenih primarnih spomeničkih svojstava i ranije utvrđenu povijesnu valorizaciju.

Tijekom suradnje i provedenih konzultacija na osnovi predloženih varijanti idejnog rješenja, stručna služba Konzervatorskog odjela u Varaždinu zajedno s projektantom, razmatrala je problematiku predloženog zahvata te su sugerirana i najvećim dijelom usuglašena određena rješenja koja trebaju kompromisno zadovoljiti iskazane stavove. Namjera je bila da se dođe do zajedničkog, jedinstvenog stava prema mogućem rješenju, odnosno da se mogućnosti intervencija na građevini najprije ispituju kroz zajedničke stručne analize i provjere, i definiraju izradom prihvatljivog, konačnog idejnog rješenja.

Slijedom gore navedenog ocjenjujemo da je predloženo idejno rješenje rekonstrukcije i prenamjene građevine u definiranom obimu s gledišta zaštite njenih osnovnih povijesnih karakteristika u načelu prihvatljivo. Rješenjem se pretpostavlja cjelovito očuvanje vanjštine građevine uz određene intervencije na nužnim korekcijama i poboljšanjima, i relativno „mekano“ zadiranje u tlocrtnu dispoziciju prostora prizemlja i I kata, te aktiviranje prostora potkrovlja i podruma. Sva primjenjena rješenja moguće je određenom doradom i optimalizacijom kroz daljnju razradu tehničke dokumentacije dovesti do nivoa konačno prihvatljivog. U tom smislu predložena rješenja definirana Idejnim projektom predstavljaju dobru osnovu za daljnju razradu.

Uz ocjenu zatečenog stanja i provedenu analizu dosad predloženih rješenja, vodeći računa o činjenici da se radi o vrijednoj povijesnoj građevini u okvirima grada Varaždina, koju treba integralno čuvati i prezentirati na najbolji mogući način, pri daljnjoj razradi dokumentacije za dobivanje prethodnog odobrenja i izvođenje planiranog zahvata treba uvažiti i primijeniti slijedeće uvjete i rješenja:

- da bi očuvali osnovne spomeničke karakteristike građevine i elemenata koji se obnavljaju, pri bilo kakvom zahvatu potrebno je držati se jednog osnovnog principa, a to je da se svi zatečeni elementi konstrukcije, oblikovanja i završnih obrada, u unutrašnjosti građevine i na vanjštini, obnavljaju u njihovom izvornom obliku, materijalima i tehnologiji. Poštivanje ovog jednostavnog principa treba rezultirati njenom kvalitetnom obnovom i ispravnom prezentacijom u konačnici, sukladno konzervatorskim principima.

- načelni je stav službe zaštite da pri uvođenju novih sadržaja i funkcija u povijesne građevine (ili reorganizaciji i modernizaciji postojećih) prije svega treba poštivati zatečeno stanje, te nove funkcije i zahvate prilagođavati prostornim mogućnostima i drugim prisutnim ograničenjima konkretne situacije, ističući njihove primarne, izvorne povijesne komponente. Daleko je ispravnije funkciju prilagođavati karakteru i optimalnim mogućnostima zatečenog prostora, nego li u prostore povijesnih građevina pod svaku cijenu uvoditi takve funkcije i sadržaje koji zahtjevaju preradikalne intervencije i promjene njihovih izvornih komponenti. Rješenja koja ne poštuju barem osnovnu povijesnu prostornu strukturu građevine s konzervatorskog gledišta nisu prihvatljiva iz više razloga. Rezultat čitavog zahvata biti će to bolji i vrijedniji što više izvorne strukture građevine uspijemo očuvati. Stoga upućujemo projektanta i investitora na suzdržanost u odnosu na postojeću strukturu građevine i kritički odnos prema mogućem pretjerivanju u destrukciji i zamjeni postojećih struktura. Za razradu treba odabrati takvu varijantu rješenja korištenja i uređenja unutarnjeg prostora koja će najmanje utjecati na promjenu izvorne prostorne organizacije i koncepcije osnovnih tlocrtnih shema, te osigurati njihovo očuvanje i čitkost unutar buduće funkcionalne sheme. Varijante koje negiraju izvornu organizaciju unutarnjeg prostora s gledišta spomeničke zaštite nisu prihvatljive. Dakle, što više izvorne strukture građevine treba očuvati, a intervencije svesti samo na najnužniju mjeru prilagodbe novim potrebama.
- obzirom da se radi o zahvatu kojim se zadire u postojeće stanje relativno stare građevine specifičnog, povijesnog konstruktivnog sustava i strukture gradnje nije moguće unaprijed, sa sigurnošću predvidjeti i razriješiti sve situacije na koje će se prilikom rekonstrukcije naići, stoga je nužno pojedina rješenja predvidjeti na temelju pretpostavki koje će se kroz razradu tehničke dokumentacije i tijekom samog izvođenja preispitati i potvrditi, a konačnu odluku o njihovoj realizaciji treba donijeti uz suglasnost ove stručne službe.
- predviđena rušenja i probijanja otvora u sklopu planirane rekonstrukcije i adaptacije prostora ukazuju na mogućnost narušavanja statičke stabilnosti postojeće građevine. Takve radnje mogu utjecati na preraspodjelu opterećenja (unutar jedne relativno stare i konsolidirane konstrukcije) što obzirom na karakter, primjenjenu tehnologiju i strukturu postojeće gradnje (cigla, kamen, vapneni mort, drvo, čelik) može rezultirati određenim neželjenim posljedicama (pojava pukotina, deformacija ili drugih oštećenja na zidovima, stropovima i slično). Stoga je u sklopu tehničke dokumentacije za izdavanje građevne dozvole potrebno konstruktorskim dijelom projekta predvidjeti takva rješenja koja će u potpunosti osigurati stabilnost građevine tijekom izvođenja i u budućnosti nakon realizacije čitavog zahvata. **Konstruktorskim dijelom projekta potrebno je potvrditi da se predviđenim zahvatima neće narušiti niti pogoršati zatečena statička stabilnost građevine!**
Nove elemente konstrukcije potrebno je prilagoditi i uskladiti sa zatečenim konstruktivnim sustavom i elementima postojeće građevine s kojima i konačnici trebaju činiti uravnoteženo i kompatibilno rješenje. Pri odabiru i unošenju novih konstrukcija i konstruktivnih elemenata u postojeći nosivi sustav građevine prednost uvijek treba dati "mekanim" i reverzibilnim metodama i rješenjima. Napominjemo da uvođenje i upotreba suvremenih materijala (beton, čelik itd.) u rekonstrukcijama povijesnih građevina nije sporna, ali tek u slučajevima kada nijedno drugo rješenje nije moguće niti opravdano, a što treba podkrijepiti komparativnim analizama primjenljivih varijantnih rješenja. Pri tome ekonomski faktor može utjecati na odluku, ali ne može biti odlučujući.

- sve radove na razgradnjama, rušenjima i skidanju žbuke treba izvoditi max. pažljivo, isključivo ručno, bez upotrebe teške mehanizacije, kompresora ili drugih alata koji izazivaju snažnija potresanja i mogu biti uzročnikom drugih oštećenja konstrukcije građevine. Upozoravamo da je građevina pretežito građena od cigle, kamena, vapnenog morta i drva te je naročito osjetljiva na potresanja. Štemanje svodova, lukova i nadvoja od cigle nije dozvoljeno (što troškovnikom treba posebno naglasiti)! Kako bi se nedvosmisleno moglo sagledati stvarne razmjere zadiranja u zatečeno stanje projekt mora sadržavati jasan plan rušenja i građenja.
- naročito osjetljiv dio zahvata odnosi se na uspostavu okna dizala tj. osiguravanje prostora za izvedbu dizala koje u konačnici treba omogućiti kvalitetnije povezivanje prostora po vertikali i omogućiti njegovu dostupnost osobama smanjene pokretljivosti. Pri uvođenju dizala u građevinu treba odabrati takva tehnička rješenja koja traže najmanje intervencija i zadiranja u postojeću građevnu strukturu. Najbolje je dizalo uvesti kao intaktni element u za to određen prostor, zajedno s vlastitom nosivom konstrukcijom (čelik), koja ni na koji način neće opterećivati postojeće konstruktivne dijelove građevine. Izvedba armirano betonskog okna za dizalo nije dozvoljena!
Posebno pažljivo treba oblikovati i eventualni prodor okna lifta kroz istočnu (dvorišnu) krovnu plohu. Provedenim analizama zajedno s projektantom zaključili smo da je najbolje dio okna koji će izlaziti iz krovne ravnine minimalizirati odabirom primjerene vrste dizala koja zahtijeva što manji prostor iznad zadnje etaže, a sam prodor izvesti odgovarajućom modulacijom krovne konstrukcije i završno natkriti (obložiti) limom tj. istovrsnim pokrovom kakvim će se pokrivati krovne plohe.
- sve nove pregrade u unutrašnjosti treba izvoditi kao lagane montažne pregradne stijene (od gips-kartonskih ploča) koje omogućavaju fleksibilnost i reverzibilnost prostora u budućnosti bez novih šteta na izvornim dijelovima građevine (zidovi, stropovi).
- popravak krovišta na građevini moguć je izmjenom svih dotrajalih elemenata drvene građe (letve i grede) u okvirima postojećeg nosivog sustava, rasporeda krovnih nosača i geometrije krova, i to tek nakon stručne procjene konstruktera, vodeći računa o stabilnosti čitave konstrukcije. Postojeći pokrov „dvostrukim utorenim“ crijepom koji je dotrajavao treba ukloniti a za izvedbu novog pokrova razraditi predloženu varijantu „B“ koja pretpostavlja izvedbu klasičnog pokrova limom (cinkotit), kakvim su nekada krovne plohe već bile pokrivene. Svu loše izvedenu i dotrajalu građevnu limariju (žljebove s limenom maskom, vertikale itd.) treba popraviti ili zamijeniti novom u istom obliku kao postojeća, izvorna o čemu postoji dovoljno podataka.
- postojeće dimnjake treba odgovarajuće urediti i po potrebi ponovno koristiti. Dimnjake treba prema potrebi prezidati i to isključivo ciglom starog formata, a u dijelu izvan krovnih ravnina (naročito njihove završetke - dimnjačke kape) i oblikovno prilagoditi njihovom izvornom izgledu (rekonstruirati prema dostupnim fotografijama). Završnu obradu dimnjaka treba predvidjeti žbukanjem (jednoslojnom grubom žbukom) ili zamazivanjem sljubnica cigle i bojenjem vapnenim bojama. Izvedba dimnjaka u suvremenoj fasadnoj cigli nije dozvoljena!
Napominjemo da dimnjaci na povijesnim građevinama nemaju samo funkcionalnu važnost, nego i estetsko oblikovnu komponentu upotpunjavanja slike krova kuće (naročito u sklopu cjelovite slike karakteristične konfiguracije krovova, tzv. "pete fasade ili krovnog krajolika" povijesnih dijelova grada), pa ih i u tom pogledu treba respektirati. Nije dozvoljena izvedba

limenih dimnjaka, odušnih cijevi, ventilacija i sl. na povijesnim građevinama, a ako je to stvarno potrebno oni moraju izvan krovnih ravnina biti obzidani i uklopljeni u klasičnu formu dimnjaka kako je gore opisano. Također nije dozvoljena izvedba bilo kakvih drugih instalacija ili postrojenja (klima uređaja, ventilacija ili sl.) na kosim dijelovima krova tj. vidljivo izvan ravnina krovnih ploha.

- obzirom na prostorne mogućnosti tavana kroz rekonstrukciju krovništva i pokrova moguće je predvidjeti izvođenje radova koji će omogućiti njegovu adaptaciju u koristan prostor za predloženu novu namjenu – uredi kustos, kancelarije, kabineti, klubski prostori itsl.. Nije dozvoljeno betoniranje poda tavana na drvenoj stropnoj konstrukciji. Novi pod tavana treba izvesti neovisno od postojeće stropne konstrukcije (uvođenjem intaktne podne konstrukcije) na klasičan način, završno kao daščani podovi, parket ili sl.). Samo na mjestima budućih mokrih čvorova moguće je predvidjeti izvedbu odgovarajućeg čvrstog poda i to na način koji će osigurati očuvanje stropne konstrukcije i onemogućiti njeno vlaženje (kondenzacijom, procurjevanjem ili sl.) i propadanje. U tom smislu rješenje predloženo idejnim projektom ocjenjujemo u cijelosti prihvatljivim. Pregrađivanje tavanskog prostora predvidjeti isključivo stijenama od laganih građevinskih ploča (gips-kartonskim pločama ili sl.) bez nepotrebnog zidanja. Na isti način preporuča se izvesti oblaganje kosina i stropa tavana.
- nova namjena potkrovlja rezultirati će određenim intervencijama na krovnim ploham (otvaranje prozorskih otvora!). Spretnom organizacijom nove funkcije i tlocrtnom dispozicijom tavanskih prostora potrebu za otvaranjem krovnih ploha treba svesti na minimum tj. na optimalno prihvatljivu mjeru. Način otvaranja krovnih ploha treba predvidjeti u mjeri i izvedbi koja će osigurati očuvanje njihovog cjelovitog izgleda i vizualnu dominantu krovnog pokrivača. Ocjenjujemo da rješenje otvaranja uličnih krovnih ploha definirano idejnim projektom (crtežima pročelja) u načelu prihvatljivo. Na uličnim krovnim ploham u ovom slučaju dobro rješenje predstavlja rekonstrukcija povijesnih limenih krovnih kućica kakve su prema dostupnoj fotodokumentaciji još početkom prošlog stoljeća bile na krovu ove vile, a služile su za ventilaciju tavanskog prostora. Na zapadnoj, uličnoj krovnoj plohi izvest će se četiri takve krovne kućice. Rekonstrukciju ovih kućica projektom treba definirati u detalju. Na ostalim krovnim ploham najprihvatljivije rješenje predstavljaju suvremeni ležeći krovni prozori (izvedeni u ravnini krovnog pokrivača) u optimalnoj veličini (max. 70/100 cm) uz napomenu da treba poštivati princip da jedna prostorija ima samo jedan prozor (što vrijedi samo one prostorije koje služe za boravak ljudi), dok depoi, sanitarni čvor i drugi pomoćni prostori u kojima ljudi borave kratko ili samo povremeno ne trebaju imati prirodno osvjetljenje. U tom smislu treba ipak unaprijed predvidjeti konačnu (ili barem hipotetičku) dispoziciju tavanskog prostora kako bi se moglo optimalizirati broj ležećih krovnih prozor i njihova pozicija na krovu. Obzirom da se radi o pretvaranju tavanskog u koristan prostor investitor i korisnik moraju prihvatiti određena kompromisna rješenja. U slučaju stvarne potrebe za više svijetla u prostoru tavana, boljim rješenjem smatramo izvedbu jedne veće staklene plohe u krovnoj ravnini (koja će osigurati bolje prirodno osvjetljenje većem dijelu tavanskog prostora), umjesto nekritičkog nizanjanja krovnih kućica ili ležećih krovnih prozora.
Konačne varijante otvaranja krovnih ploha, rekonstrukcije izvornih krovnih kućica, oblikovanja prodora okna lifta, završetaka dimnjaka i drugih odušaka i prodora, treba svakako još jednom ispitati i potvrditi kroz konkretne grafičke prikaze koji će se naknadno prihvatiti kao sastavni dio tehničke dokumentacije.

- postojeću stolariju na pročeljima građevine (očuvane povijesne prozore i vrata) treba obnoviti u zatečenom obliku. Obnovom treba predvidjeti zamjenu samo stvarno dotrajalih dijelova novima, izvedenih identično prema postojećim uzorima. Stare mehanizme za zatvaranje (kompletan stari okov) koji je očuvan, treba očistiti, popraviti i dovesti u funkciju, a elemente koji eventualno nedostaju treba nadomjestiti novima izrađenim identično prema postojećim uzorima. Ako se utvrdi potreba izmjene kompletne vanjske stolarije, onda nove prozore treba izvesti identično prema postojećem povijesnom uzoru i u dogovoru s ovom službom. Prozori i vrata na pročeljima građevine predstavljaju njihov dominantan oblikovni i funkcionalni element koji bitno određuje povijesni vizualni identitet građevine (kako vanjštine tako i unutrašnjosti), pa nikakve improvizacije u smislu njihovog eventualnog pojednostavljivanja ili preoblikovanja, koje nisu utemeljene na vjerodostojnim povijesnim podacima, a mogu rezultirati promjenom izgleda i karaktera građevine nisu prihvatljiva.
Navedeno vrijedi i za unutarnju stolariju koja je bila vrlo kvalitetna (naročito velika sobna dvokrilna vrata i ostali očuvani povijesni elementi stolarije) i koju također treba samo obnoviti i koristiti u novoj organizaciji unutarnjeg prostora. Unutarnju stolariju koja nedostaje ili će se uvoditi u izvorne otvore u zidovima treba oblikovno i izvedbom uskladiti sa zatečenom i prilagoditi povijesnom karakteru unutrašnjosti građevine.
- prije izvođenja soboslikarskih radova svakako treba provesti barem minimalna konzervatorska istraživanja i sondiranja zidova i eventualno prisutnih dekorativnih elemenata zidnih ploha i stropova (stratifikacija slojeva, bordure, uglovi i sl.). Sukladno nalazima zajednički će se odabrati boje i davati smjernice za njihovu obnovu i novu završnu obradu.
- nove podove prostora na katu u prizemlju (i u podrumu) treba predvidjeti u tradicionalnim oblicima izvedbe. Nakon uklanjanja dotrajalih podnih obloga i konstrukcija treba svakako pokušati izbjeći izvedbu novih čvrstih betonskih podloga ili završnih obloga poda, te primijeniti podnu konstrukciju od suhog nasipa i suhog estriha od višeslojnih gipskartonskih ploča (kako je idejnim projektom predloženo). Nakon uklanjanja postojećih podnih podloga u podrumu treba predvidjeti zamjenu podložnih materijala te obavezno istražiti izvornu kotu podova (za koju pretpostavljamo da je u većem dijelu podruma bila niža od današnje). Uz zidove podruma, detalj spoja poda sa zidom dobro je riješiti na način koji omogućava izmjenu zemne vlage. Podove prostorija na katu građevine na postojećoj međukatnoj konstrukciji obavezno treba izvesti u obliku klasične podne konstrukcije. Pritom treba pokušati sačuvati sve podove odnosno njihove dijelove (završne obloge) koji su još fizički očuvani i oblikovno interesantni (stubišni prostor, podesti, hodnici itd.). Pravi drveni podovi od kvalitetnog materijala, osim što su povijesno opravdani, u suvremenoj reinterpretaciji i u novoj namjeni prostora mogu biti izuzetno atraktivni.
Nije dozvoljeno betoniranje podnih podloga na drvenu stropnu konstrukciju ili na svodove zidane od cigle!
- posebnu pažnju treba posvetiti projektiranju i vođenju novih instalacija te primijeniti takva rješenja kojima se na najmanji mogući način oštećuje izvorno tkivo građevine. Preporučamo maksimalno moguće korištenje postojećih instalacija ili trasa. Nove elektro, telefonske i druge instalacije treba izvoditi podžbukno, ali isključivo kablovima i podžbuknim vodovima (bez ugrađivanja PVC cijevi za naknadno uvlačenje žica). Kablove je moguće postaviti pod žbuku u fuge zida, čime izbjegavamo nepotrebna štemanja i oštećivanja zida i zidanih nosivih elemenata, a dobivamo kvalitetnije rješenje. **Štemanje lukova i svodova od**

cigle nije dozvoljeno! (što troškovnikom treba posebno naglasiti). Obzirom na opseg zahvata moguća su i druga rješenja koja neće ugrožavati zatečenu strukturu građevine kao što su vođenje instalacija u podu (podnim kanalima ili cijevima), uz zidove pod kutnom lajsnom ili slično što svakako preporučamo. Nove razvodne ormare treba uklopiti u interieurska rješenja ili ugrađivati u nove zidove (bez uštemavanja u staru zidanu strukturu!). Isto se odnosi i na vertikalne kanalizacije koje nije dozvoljeno uštemavati u stare zidove. Instalacije treba grupirati uz zidove, u uglove ili slična pogodna mjesta, te ih naknadno obzidati ili na drugi način zatvoriti (gips kartonskim pločama ili sl.). Sve vidljive instalacije (plin, grijanje) voditi na način kojim će biti najmanje uočljive i u najmanjoj mjeri smetati vizualnom doživljavanju prostora. Nije dozvoljeno postavljanje bilo kakvih elemenata instalacija vidljivo na pročeljima građevine (alarmni uređaji, vanjske jedinice klima uređaja ili sl.). Projektom treba predvidjeti odgovarajuća tehnička rješenja kojima će se takve situacije u potpunosti izbjeći!

- Dostupne fotografije s prijelaza 19/20 stoljeća na kojima je jasno vidljiv izgled građevine iz tog vremena, svjedoče nam da je ulično pročelje do danas očuvano u svim bitnim elementima. Zbog te činjenice ne treba očekivati ni posebne, nove spoznaje o građevini, njenoj povijesnoj strukturi i izgledu vanjštine, a koje bi eventualno mogle utjecati na pojedine odluke u realizaciji predloženog zahvata. Pažljivim promatranjem uočeno je da pojedini dekorativni elementi, raščlambe ploha i tekstura završnih obrada nedostaju ili su kroz ranije nestručne obnove pojednostavljeni. Vizualnim pregledom ocijenili smo da su završne obrade pročelja većim dijelom dotrajale a oštećenja su prisutna uglavnom na dijelovima koji su bili najizloženiji utjecajima atmosferilija. Ipak fizičko stanje određenog dijela očuvanih oblikovnih elemenata pročelja je relativno dobro. Dakle, iako postoji dovoljno elemenata za vjernu rekonstrukciju, oblikovna struktura kompletne vanjštine građevine je relativno složena, bogato raščlanjena i dekorirana pa radovima na obnovi neće biti moguće pristupiti bez korektnih priprema i tehničke dokumentacije!

Sve oblikovne elemente pročelja koji su oštećeni ili nedostaju, dakle kompletnu vanjštinu građevine treba obnoviti u izvornom obliku, tradicionalnim materijalima i tehnologijom. Dozvoljava se skidanje samo stvarno dotrajalih dijelova oštećene vapnene ili neodgovarajuće (prejake produžne ili cementne) žbuke, dok čvrste i zdrave dijelove izvorne žbuke nije potrebno dirati. Prije početka otucanja stare žbuke potrebno je na licu mjesta "skinuti" šablone za sve karakteristične profilacije pročelja, izrezati ih u drvu ili nekom drugom čvrstom materijalu. Isto tako treba sačuvati originalne uzorke svih karakterističnih elemenata i površinskih obrada pročelja što će omogućiti kontrolu šablona i njihovu ponovnu izvornu interpretaciju. Izvedbu novih dijelova završne obrade pročelja treba predvidjeti čistom vapnenom žbukom. Naročito pažljivo treba očistiti i obnoviti očuvane dekorativne elemente pročelja (profilacije potkrovnog vijenca, kordonske vijence, prozorske bordure i klupčice, oblikovne elemente i detalje ulaznog trijema, središnje krovne atike, itd.) koje nije potrebno u cijelosti izvoditi nove, već treba predvidjeti samo njihov popravak u dijelovima na kojima su oštećeni ili dotrajali. Dakle, očuvani dijelovi pojedinih oblikovnih elemenata poslužiti će kao predložak za ponovnu rekonstrukciju dijelova koji su oštećeni ili nedostaju. Sve elemente koji nedostaju treba nadomjestiti novima izrađenim prema postojećim uzorcima, prihvatljivoj rekonstrukciji prema povijesnoj fotodokumentaciji ili komparativnom metodom.

Stvarno potrebni radovi na pročelju moći će se utvrditi tek nakon postave fasadne skele i temeljitog pregleda fizičkog stanja pojedinih dijelova pročelja. Tom prilikom izvršit će se i potrebna sondiranja radi utvrđivanja bojanih slojeva na temelju kojih će se odrediti nova završna boja. Dakle prije početka stvarnih radova na obnovi pročelja potrebno je ipak

izvršiti minimalna konzervatorska istraživanja (sondiranja) u svrhu određivanja bojanih slojeva te utvrđivanja optimalne tehnike čišćenja i obnove dekorativne plastike. Ovisno o nalazima davat će se upute za obnovu, a pojedine odluke donosit će se na licu mjesta (tijekom samog izvođenja).

Obnova vanjštine građevine moguća je jedino cjelovitim zahvatom, istovremeno na svim pročeljima.

- pri obnovi pročelja povijesnih građevina nije dozvoljena upotreba cementnog morta koji ima višestruko negativne utjecaje na izvornu strukturu zida i materijale. Prema tome nakon čišćenja dijelova pročelja na kojima je postojeća žbuka dotrajala umjesto štrcanja cementnim mlijekom (cementni špric - kako se to uobičajeno radi) treba predvidjeti nanošenje rijetkog "laganog" produžnog morta. Novu završnu obradu pročelja treba izvesti žbukanim strukturama identično izvornima (uz poštivanje izvorne raščlambe ploha) pri čemu treba koristiti čisti vapneni mort, bez cementa, te završno bojanje bojama koje omogućavaju prirodnu parodifuziju i isušivanje zaostale vlage u zidovima („disanje zida“). Nije dozvoljeno gletanje fasada "fasadnim kitom" ili drugim materijalima koji zatvaraju površinsku strukturu zida, već je sasvim dovoljno glatke površine pročelja zagladiti finom glatkom žbukom ili primijeniti druge tehnike koje osiguravaju vjernu reinterpetaciju izvornih struktura. Za izvedbu i popravak donjih dijelova pročelja - sokla, moguća je upotreba odgovarajućih sanirajućih žbuka radi sprječavanja nastajanja mogućih šteta od zaostale vlage u zidovima. Preporučamo izvedbu drenaže po obodu vanjskih zidova građevine kao i izvedbu kontrolirane odvodnje oborinskih voda, što može bitno doprinijeti smanjenju vlage i fizičkom očuvanju donjih dijelova zida i podruma.
- sve kamene elemente na građevini (ako oni postoje) treba popraviti i konzervirati. Za popravak kamenih elemenata nije dozvoljena upotreba cementnog morta. Oštećene dijelove treba krpati materijalom iste kvalitete kao što je kamen (kamena prašina + vezivo), a samo stvarno dotrajale dijelove moguće je zamijeniti novima, identične izvedbe, materijala i obrade kao postojeći. Ovaj dio posla treba prepustiti stručnom izvođaču koji je obnovu sposoban izvesti prema uputama konzervatora (po restauratorsko - konzervatorskim principima) i koji ima iskustva i reference na takvim radovima. Za postojeće stubište (i podest) ulaznog trijema koje je sigurno bilo izvedeno u kamenu, ali je na žalost je uništeno u nekoj ranijoj nestručnoj obnovi u ovom trenutku nema podataka o izvornom izgledu i oblikovanju. Stoga projektom treba (ako se ne nađu drugi vjerodostojni podaci) komparativnom metodom, predvidjeti neko od mogućih rješenja tipičnih za vrijeme nastanka građevine a koja zadovoljavaju suvremene standarde korištenja. Neprihvatljivim rješenjem smatramo oblaganje betonskih stuba tankim kamenim pločama ili suvremenom keramikom!
- sve dekorativne i funkcionalne elemente bravarije (metalne elemente, prozorske i vratne rešetke, nosače gromobrana na krovu, ograde stubišta i balkona itd.) na građevini (u unutrašnjosti i na vanjštini), treba obnoviti temeljitim čišćenjem i odgovarajućom zaštitom. Sve dijelove koji nedostaju ili su uništeni potrebno je nadomjestiti novima izrađenim identično prema postojećim uzorima ili prihvatljivoj rekonstrukciji. Nove rešetke ili druge bravarske elemente za koje se pokaže potreba treba oblikom i kvalitetom uskladiti s povijesnom karakterom građevine.
- za sanaciju građevine od mjestimično uznapredovale vlage u zidovima ne dozvoljava se izvedba bilo kakvih krutih vertikalnih izolacija (kao npr. Aquatrill ili sl.) koje trajno

oštećuju površinsku strukturu zida i onemogućavaju prirodno "disanje" - parodifuziju. Isto vrijedi i za bušenje zidova radi presijecanja kapilarne vlage i tretiranje raznim kemijskim sredstvima, već se upućuju investitor i projektant na maksimalno korištenje prirodnih metoda isušivanja zida od vlage (drenaža, ventilacija, zamjena materijala itd.). Pravilna primjena ovih prirodnih metoda može dati iste ili često bolje rezultate od skupih "suvremenih" rješenja. Ako se ipak namjerava primijeniti neka suvremena metoda sanacije od vlage onda prednost treba dati onom rješenju kojim se u najmanjoj mjeri dira i oštećuje očuvana struktura zida. U svakom slučaju pri odabiru metode treba voditi računa da se takvim zahvatom ne narušava statička stabilnost građevine. Za izvedbu donjih dijelova pročelja - sokla, (ako sokl nije izveden od kamena) i dijelova iznad sokla koji su vlažni (kao i za žbukanje vlažnih zidova podruma), moguća je upotreba odgovarajućih industrijskih sanirajućih žbuka radi sprječavanja nastajanja šteta od zaostale vlage u zidovima. Obzirom da su donji dijelovi zida zapušteni i dulje vrijeme izloženi vlazi, bez obzira na metodu sanacije koja će biti primijenjena ne treba očekivati brze rezultate. Određene štete mogu se javiti još u fazi isušivanja zida, a pravilno odabrana metoda treba osigurati da one budu isključivo na završnoj obradi (boji), koja je promjenljiva i lako se sanira i održava, dok struktura zida - cigla i drugi materijal od kojeg je zid sastavljen pritom ostaju sačuvani. Isto tako je potrebno istražiti i sve druge moguće uzroke povećane vlažnosti pojedinih dijelova građevine, kao što su neispravne instalacije (vodovod, kanalizacija, oborinske vode i sl.) u zidovima ili u njihovoj neposrednoj blizini te ih u slučaju potrebe na odgovarajući način sanirati.

- arhitektonsku snimku postojećeg stanja treba doraditi i dopuniti prema stvarnom stanju na građevini i prema uobičajenim standardima za arhitektonsko snimanje i prikazivanje graditeljskog nasljeđa u mj. 1:50, za što će projektantu naknadno biti date detaljne upute.
- pripadajuće dvorište (slobodan prostor parcele oko građevine) danas nije niti primjereno održavano niti korišteno, a ulična ograda je potpuno devastirana i zapuštena (!?). Ovo dvorište ne može služiti za parkiranje automobila jer upravo to stvara ružnu sliku nebrige za prostor, nasuprot njegovih nesumnjivih potencijala unutar danas vrlo aktivne zone povijesnog središta grada. Ulaženje automobilima dnevno doprinosi degradaciji vrijednosti ovog prostora, što smatramo nedopustivim. Primjereno uređenje i održavanje dvorišnog prostora u izvornoj formi parka-perivoja omogućiti će njegovo oživljavanje i kvalitetnije korištenje te na taj način doprinijeti i atraktivnosti građevine (kao njen predprostor ili prostor vanjskih atrakcija - akcije, prigodnih izlaganja i prezentacije i sl.). Stoga tehničkom dokumentacijom za izvođenje obavezno treba obuhvatiti rekonstrukciju parka-perivoja tj. predvrta i vrta u svim njihovim izvornim povijesnim značajkama. Obzirom da u Varaždinu nemamo očuvan, odnosno odgovorajuće prezentiran niti jedan povijesni vrt ovo je prava prilika, obzirom na predispozicije prostora i novu namjenu (koja je kompatibilna), da se konačno jedan vrt gradske vile prezentira u njegovoj izvornoj povijesnoj maniri! Bez odgovorajuće valorizacije i respekta prema vrtnoj i parkovnoj arhitekturi grada zaštita i prezentacija graditeljske baštine – pa tako i ove vile bila bi nepotpuna a slobodno možemo reći i promašena!
- projektom obnove i hortikulturnog uređenja parka u dvorištu vile obavezno treba obuhvatiti i obnovu ulične ograde koja građevinski potpuno degradirala i odaje ružnu sliku nebrige vlasnika. Kao poseban elemenat kompozicije uličnog niza istočne strane Preradovićeve ulice ograda je vizualno vrlo eksponirana pa ju moguće obnoviti i odmah, zasebno (u prvoj fazi), kako nebi čekali završetak radova na uređenju vile. Gradske ograde

unutar uličnih nizova građevina, zajedno s očuvanom povijesnom arhitekturom grada predstavljaju jednakovrijedan i nedjeljiv povijesni urbanistički element u karakterističnoj slici ulice i njihovoj oblikovnoj artikulaciji. Zidane i bravarske (kovačke) elemente ograde treba obnoviti prema istim principima kako je propisano za iste elemente građevine. Potrebne radove na uređenju postojeće ulične ograde (kao i ostalih dijelova ograde na međama parcele) treba u sklopu tehničke dokumentacije nedvosmisleno definirati.

Pridržavanje ovih uvjeta može u konačnici rezultirati prihvatljivim rješenjem sanacije postojeće građevine i njene adaptacije u galerijski prostor te uređenja i reafirmacije pripadajućeg dvorišta (parka-perivoja), kojim će se zatečeno stanje trajno sanirati i omogućiti njihovo kvalitetno korištenje i prezentacija u budućnosti.

Zaključujemo da je dostavljenim idejnim projektom akceptirana većina postavki i preporuka utvrđenih kroz dosad provedene konzultacije i u skladu s konzervatorskim pristupom obnavljanju povijesnih građevina, pa ga u cijelosti prihvaćamo kao sastavni dio ovog mišljenja i dobru osnovu za izradu glavne i izvedbene tehničke dokumentacije. Obzirom na ranije utvrđenu valorizaciju povijesnih i spomeničkih vrijednosti same vile te ambijentalnih specifičnosti i drugih bitnih značajki šireg prostora jedne od značajnih i prepoznatljivih pozicija unutar povijesne jezgre grada na kojoj se ona nalazi, još jednom ističemo potrebu ispitivanja i primjene najkvalitetnijih rješenja u svim segmentima!

Za bilo kakve druge intervencije i zahvate na građevini koji nisu obuhvaćeni ovim mišljenjem, a kojima bi se dodatno zadiralo u njenu postojeću konstrukciju, oblikovanje, fizički ili spomenički integritet, treba ponovno zatražiti mišljenje ove Uprave. Na temelju ovih uvjeta nije moguće započeti s radovima već treba postupiti kako je propisano i zatražiti prethodno odobrenje ove Uprave. Za izdavanje prethodnog odobrenja potrebno je uz zahtjev dostaviti **najmanje dva primjerka** odgovarajuće tehničke dokumentacije za izdavanje građevinske dozvole i izvođenje, izrađene na temelju odobrenog idejnog rješenja i u skladu s ovim uvjetima, od kojih jedan ostaje u našoj pismohrani.

Tehnička dokumentacija mora biti izrađena stručno i korektno, te mora sadržavati:

- izvod iz katastra i dokaz o vlasništvu
- arhitektonski snimak postojećeg stanja - tlocrti (podrum, prizemlje, kat, krovište, krov), presjeci i pročelja u MJ 1:50
- tehnički opis i troškovnik svih radova koji se namjeravaju izvoditi
- projekt rekonstrukcije i adaptacije građevine s planom rušenja, građenja i potrebnim statičkim proračunom
- sve potrebne sheme i nacrti stolarije (prozori, vrata i sl.), s opisima
- svi potrebni detalji (prema potrebi u većem mjerilu)
- rješenje uređenja okoliša građevine (park-perivoj), hortikulture, hodnih i kolnih površina itd.
- projekt uređenja ulične ograde

Tijekom projektiranja i razrade tehničke dokumentacije po potrebi treba i dalje surađivati sa stručnom službom ove Uprave!

Po ovlasti ministra

Pročelnik:

Željko Trstenjak, dipl.ing.arh.



Dostavlja se:

1. Grad Varaždin
Trg kralja Tomislava br.1,
42000 Varaždin
2. Grad Varaždin
Upravni odjel za komunalni sustav
urbanizam i zaštitu okoline
Trg slobode br.12, 42000 Varaždin
2. Pismohrana, ovdje
3. Dokumentacija, ovdje

Izvadak iz **TEHNIČKOG OPISA** izvedbenog projekta iz 2011. godine - **OPSEG KONZERVACIJE KROVA:**

Predmetna građevina- Vila Oršić, Preradovićeve ulica, Varaždin, "...nalazi se unutar povijesne cjeline grada Varaždina, koja je upisana u Registar kulturnih dobara (spomenika kulture) Republike Hrvatske, na Listu zaštićenih kulturnih dobara pod brojem Z 0571, i predstavlja kvalitetan primjer skladne, reprezentativne, jednokatne, historicističke - neoklasičističke vile, samostojeće unutar slobodnog prostora ozelenjene parcele koja je nekad bila uređena kao park (vrt - perivoj)".

Projektom sanacije i adaptacije nastojalo se očuvati osnovne spomeničke karakteristike građevine i elemenata. Na sreću, građevina nema vidljivih oštećenja i pukotina na konstrukciji (zidovi i stropovi), a ono što je dotrajalo ili prijeti ubrzanom propadanju građevine je pokrov, žbuka pročelja i vlaga u zidovima podruma i dijelom u prizemlju. Očuvanje je predviđeno tako da se u obnavljanju svi zatečeni elementi konstrukcije, oblikovanja i završnih obrada, u unutrašnjosti građevine i na vanjštini, obnavljaju u njihovom izvornom obliku, materijalima i tehnologiji.

Projektom adaptacije će biti predložena nova funkcija građevine na način da se poštuje povijesno stanje i sve nove funkcije treba prilagoditi prostornim mogućnostima građevine. U cijelosti treba zadržati izvornu prostornu organizaciju i koncepciju, odnosno očuvati i ostaviti čitkom osnovnu tlocrtnu shemu svih etaža. Manji zahvat predstavlja uređenje tavanskog prostora u koristan kabinetski prostor, a što će se riješiti na intaktan način.

Troškovnikom i nacrtima Izvedbenog projekta iz 2011. godine predložena su rješenja za sve vrste radova na sanaciji i adaptaciji građevine. Dio radova (rješenja) je pretpostavljen kako bi se dobili ukupni pokazatelji opsega i cijene investicije. Naime, kako nisu obavljani svi konzervatorski istražni radovi, projektom su pretpostavljena rješenja i troškovnikom specificirani istražni radovi (utvrditi dubinu temeljenja, utvrditi sastave podnih i stropnih konstrukcija, utvrditi izvorne boje stolarije, unutarnjih zidova i stropova, boju pročelja i boju stolarije pročelja, te utvrditi izvorne materijale ukrasnih elemenata na pročelju i unutar zgrade - kameni stupovi, stubi i ograde, elementi od terakote, lima ili drva). Nakon konzervatorskih istražnih radova i dopunjenih uvjeta konzervatora potvrdit će se konačno izvedbeno rješenje. Za dopunu izvedbenog projekta troškovnikom je predviđeno doraditi i dopuniti arhitektonsku snimku postojećeg stanja prema stvarnom stanju na građevini i prema uobičajenim standardima za arhitektonsko snimanje i prikazivanje graditeljskog nasljeđa u mjerilu 1: 50.

Sanacija krovišta na građevini je inicijalnim projektom planirana kao izmjena svih dotrajalih elemenata drvene građe na način da se zadržava postojeći nosivi sustav, raspored krovnih nosača i geometrija krova. Postojeći pokrov crijepom u fazi restitucije potrebno je ukloniti , te izvesti povijesni pokrov limom (cinkotit) na daščanoj podlozi, kao i četiri povijesne krovne kućice. Pokrov bi bilo potrebno izvesti na klasičan način kako su nekad krovne plohe bile pokrivene. Svu zatečenu krovnu limariju trebalo bi zamijeniti novom, na način da uklonjena limarija služi kao šablona za izradu zamjenske limarije, naročito to vrijedi za žlijeb s ukrasnom limenom maskom.

Međutim, prije opsežnijih istraživanja povijesnih detalja i primjerenog financijskog okvira, primijenjuje se primarno konzervacija postojećeg krovišta, na način da se detektiraju oštećenja i poprave istim (ili najbližim dostupnim) materijalima, sve uz prethodno odobrenje konzervatorskog odjela.

Postojeći dimnjaci ovim separatom su zadržani, odnosno sanirani na način da se dimnjačke kape iznad krovnih ravnina prezidaju kako bi se dobio izvorni izgled (restitucija prema dostupnim fotografijama).

Prezidavanje izvesti ciglom starog formata (ciglu je moguće dobiti uklanjanjem odobrenih pregradnih zidova in situ). Završna obrada dimnjaka je jednoslojnom grubom žbukom i bojenje vapnenom bojom. Uz vraćanje izvornog izgleda dimnjačkih kapa, projektirana je ugradnja izvornih vrhova gromobrana, po obliku blizu izvornom oblikovanju sudeći prema dostupnim fotografijama.

Radovi na konstrukciji krovišta Vile Oršić, su slijedeći:

- treba izvršiti pregled cjelokupne konstrukcije krovišta, odnosno svih nosivih drvenih greda i grednika, te utvrditi dali postoje neke od njih koje su djelomično ili potpuno trule- osobitu pažnju obratiti na ležajevima greda na zidove,
- u slučaju postojanja trulih ili djelomično trulih drvenih greda, potrebno je iste zamijeniti u izvornom obliku, odnosno iz istog materijala (hrast, crnogorica i sl.), i usvojenih istih geometrijskih dimenzija, te istih tesarskih spojeva tj. kao i postojeći spojevi.

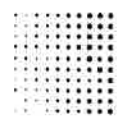
Svim gore navedenim radovima nije ugrožena niti smanjena mehanička otpornost i stabilnost postojeće građevine. Bitno je da se prilikom izvođenja radova ne koriste alati koji izazivaju velike vibracije, čime bi se mogla ugroziti mehanička svojstva vapnenog morta, te time smanjiti kompaktnost zidova što bi za posljedicu imalo smanjenu otpornost građevine na horizontalne sile.

PROCJENA TROŠKOVA

Projektantska procjena troškova iznosila bi cca 480.000 kn + PDV.

GRAFIČKI PRILOZI

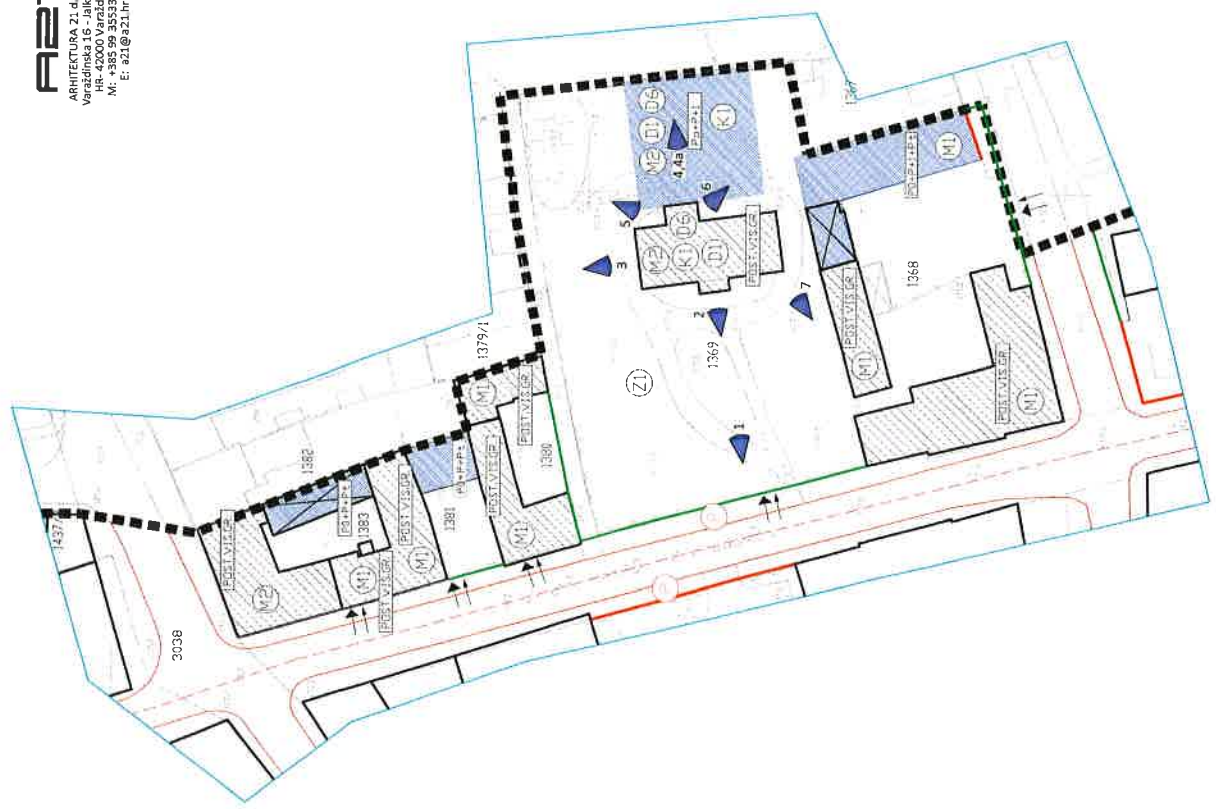
- Fotodokumentacija zatečenog stanja (2 nacrti)
- Prikaz planiranog zahvata - sažetak, opseg konzervacije (3 nacrti)



A21
ARHITEKTURA 21 d.o.o.
Varaždinska 16 - Jalkovec
HR-42000 Varaždin
M: +385 91 538 3866
E: a21@a21.hr

Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeve 15, k.č.br. 1396, k.o. Varaždin -
sanacija postojeće građevine i adaptacija u istraživački odjel
Investitor: Sveučilište u Zagrebu - Fakultet organizacije i informatike Varaždin, Pavlinska 2, 42000 Varaždin
Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b
Glavni projektant/ projektant: Sanda Gavranović, dia
Projektant ovjzdi: Željko Trstenjak, dia

09/2020.



fotografija 1



fotografija 3



fotografija 4



fotografija 4a



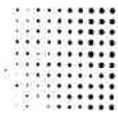
fotografija 5



fotografija 6



fotografija 7

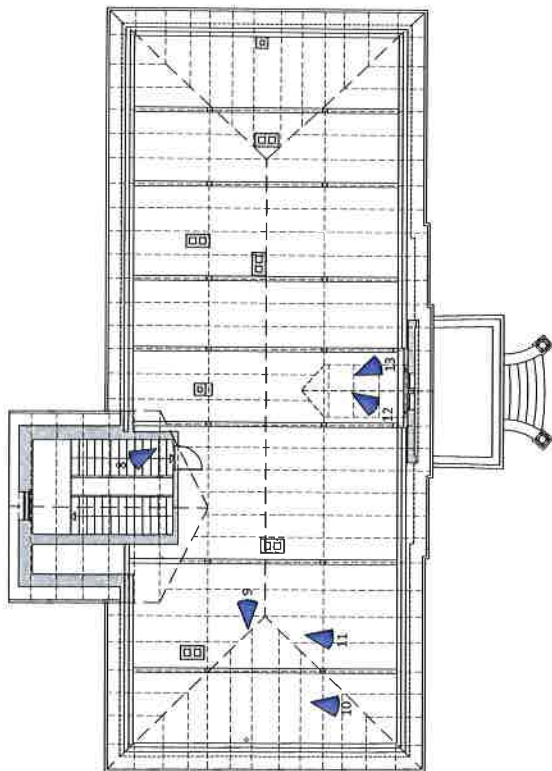


ARHITEKTURA 21

ARHITEKTURA 21 d.o.o.
Varaždinska 16 – Jakovce
HR- 42000 Varaždin
M: +385 99 3553366
E: a21@a21.hr

Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeve 15, k.č.br. 1396, k.o. Varaždin -
sanacija postojeće građevine i adaptacija u istraživački odjel
Investitor: Sveučilište u Zagrebu - Fakultet organizacije i informatike Varaždin, Pavlinska 2, 42000 Varaždin
Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b
Glavni projektant/ projektant: Sanda Gavranović, dia
Projektant ov.zld: Željko Trstenjak, dia

09/2020.



P O T K R O V L J E



fotografija 8



fotografija 9



fotografija 10



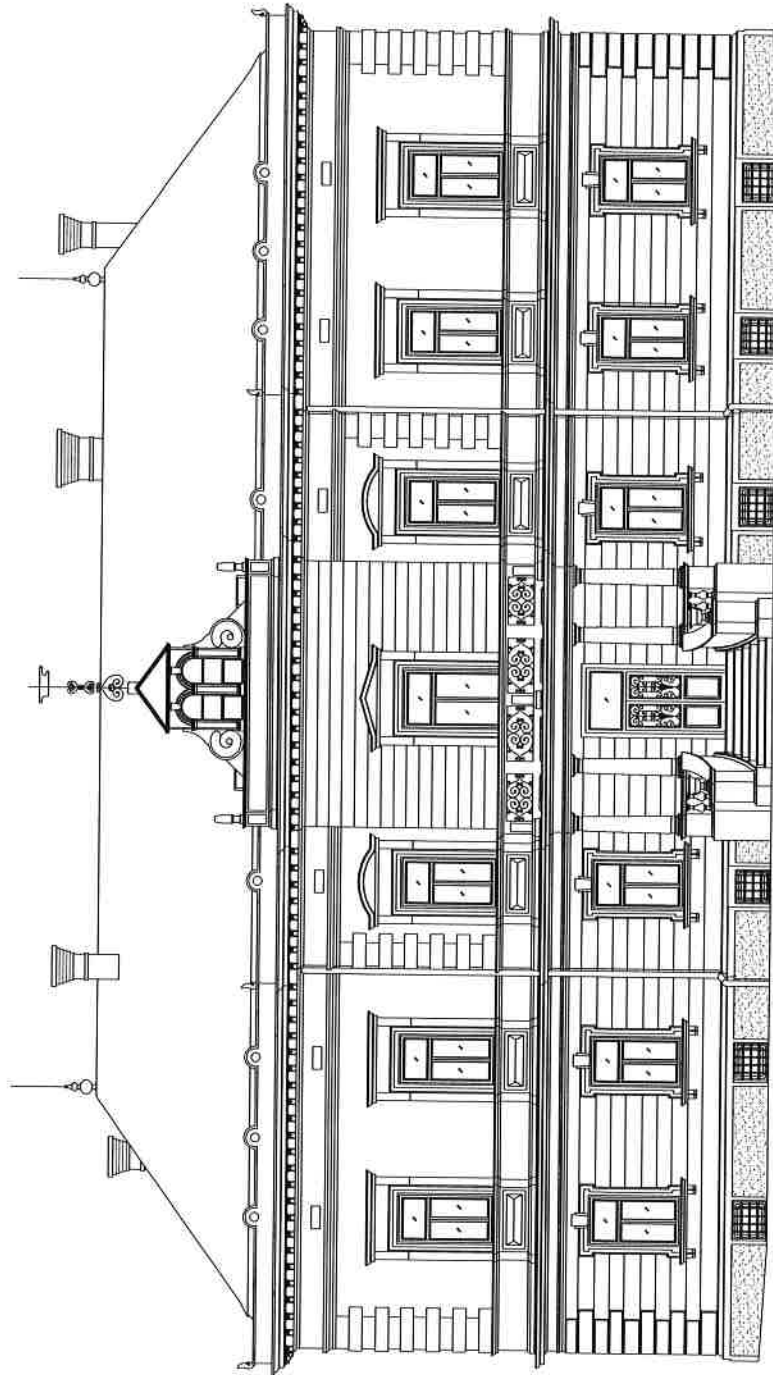
fotografija 11



fotografija 12



fotografija 13



1. Projektant: 2. Złoty Stok, ul. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ... 11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ... 21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...		1. Projektant: 2. Złoty Stok, ul. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ... 11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ... 21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...
--	--	--

Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeva 15, k.č.br. 1396, k.o. Varaždin -
sanacija postojeće građevine i adaptacija u istraživački odjel
Investitor: Sveučilište u Zagrebu - Fakultet organizacije i informatike Varaždin, Pavlinska 2, 42000 Varaždin
Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b
Glavni projektant/ projektant: Sanda Gavranović, dia
Projektant ovl.zkd: Željko Trstenjak, dia

10/2020.

Investitor:

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU
FAKULTET ORGANIZACIJE I INFORMATIKE VARAŽDIN
Pavlinska 2, 42000 Varaždin

Građevina:

ZAŠTIĆENO KULTURNO DOBRO br. Z 0571 "VILA ORŠIĆ" -
SANACIJA POSTOJEĆE GRAĐEVINE I ADAPTACIJA U ISTRAŽIVAČKI ODJEL

Lokacija:

VARAŽDIN, Preradovićeva 15, k.č.br. 1396, k.o. Varaždin

Zajednička oznaka projekta: **110-1/20-K2b**

Redni broj mape i razina razrade/ namjena projekta:

MAPA 1-1/1 **IZVEDBENI SEPARAT FAZE 1**
- KONZERVACIJA POSTOJEĆEG KROVA

Strukovna odrednica/ naziv projektiranog dijela građevine:

MAPA T **ARHITEKTONSKI NACRTI + TROŠKOVNICI PROJEKTIRANIH RADOVA**

TROŠKOVNIK GRAĐEVINSKIH I GRAĐEVINSKO OBRITNIČKIH RADOVA

Varaždin, listopad 2020.

Glavni projektant/ projektant:

Sanda Gavranović, dipl.ing.arh.
ovlaštena arhitektica, A 1326

Projektant ovlašten za zaštitu kulturnih dobara:

Željko Trstenjak, dipl.ing.arh.
ovlašteni arhitekt, A 4655
Upisnik MK br. 3141

Arhitektura 21 d.o.o. , Varaždin

Direktorica:

Sanda Gavranović, dipl.ing.arh.

A21 d.o.o. Jalkovec, Varaždin	Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeva 15 -konzervacija postojećeg krova	Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b	List: 1
	Investitor: Fakultet organizacije i informatike Varaždin Pavlinska 2, 42000 Varaždin	Glavni projektant: Sanda Gavranović, dipl.ing.arh.	Datum: 10.2020.

Redni broj	Opis	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
------------	------	---------------	----------	------------------	--------

REKAPITULACIJA

1. GRAĐEVINSKI RADOVI

- 1.1. UKLANJANJA
- 1.2. BETONSKI I ARMIRANO BETONSKI RADOVI
- 1.3. TESARSKI RADOVI
- 1.4. ZIDARSKI RADOVI

UKUPNO 1:

2. GRAĐEVINSKO OBRITNIČKI RADOVI

- 2.1. LIMARSKI RADOVI
- 2.2. BRAVARSKI RADOVI
- 2.3. SOBOSLIKARSKO-LIČILAČKI RADOVI

UKUPNO 2:

UKUPNO 1+2:

+ PDV 25%

SVEUKUPNO SA PDV-om:

A21 d.o.o. Jalkovec, Varaždin	Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeva 15 -konzervacija postojećeg krova	Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b	List: 2
	Investitor: Fakultet organizacije i informatike Varaždin Pavlinska 2, 42000 Varaždin	Glavni projektant: Sanda Gavranović, dipl.ing.arh.	Datum: 10.2020.

Redni broj	Opis	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
------------	------	---------------	----------	------------------	--------

1. GRAĐEVINSKI RADOVI

1.1. UKLANJANJA

Sve radove na razgradnjama, rušenjima i skidanju žbuke treba izvoditi maksimalno pažljivo, isključivo ručno bez upotrebe teške mehanizacije, kompresora ili drugih alata koji izazivaju snažnija potresanja i mogu uzročiti oštećenja konstrukcije građevine. Šlicanje (štemanje) svodova lukova i nadvoja od opeke nije dozvoljeno. Prije početka otucanja stare žbuke potrebno je na licu mjesta "skinuti" šablone za sve karakteristične profilacije pročelja, izrezati ili u drvu ili nekom drugom čvrstom materijalu. Također je potrebno sačuvati originalne uzorke svih karakterističnih elemenata i površinskih obrada pročelja što će omogućiti kontrolu šablona i njihovu ponovnu interpretaciju. Sve mjere potrebno je uzeti na građevini. Prije davanja ponude potrebno je pregledati građevinu i upoznati se sa uputstvima konzervatora.

- | | | | |
|----|---|----|--------|
| 1. | Djelomično skidanje pokrova od crijepa i lima sa kosih krovnih površina.
Cijena uključuje sav rad i transport otpadnog materijala na deponiju gradilišta. Obračun po m2 kose površine. U cijeni je i snimanje limarskih elemenata krova i deponiranje pojedinih elemenata - sve za potrebe izrade novih. | m2 | 100,00 |
| 2. | Djelomično skidanje letava sa kosih krovnih površina.
Cijena uključuje sav rad i transport otpadnog materijala na deponiju gradilišta. Obračun po m2 kose površine. | m2 | 100,00 |
| 3. | Skidanje limenih opšava dimnjaka, uvala, spoja više i niže krovne plohe.
Cijena uključuje sav rad i transport svega otpadnog materijala na deponiju gradilišta. | m' | 82,00 |
| 4. | Kompletno skidanje oplata i podkonstrukcije profiliranih krovnih vijenaca i žljebova sa transportom otpadnog materijala na deponiju gradilišta. | m2 | 55,00 |
| 5. | Ručno razgrađivanje dimovodnih kanala i betonske dimovodne kape van krovne površine. Cijena uključuje sav rad i transport otpadnog materijala na deponiju gradilišta. | m3 | 4,50 |
| 6. | Skidanje gromobrana sa sljemena i grebena. | m' | 60,00 |
| 7. | Čišćenje podne površine tavanskog prostora s odvozom šute. | m2 | 250,00 |

UKUPNO UKLANJANJA:

A21 d.o.o. Jalkovec, Varaždin	Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeve 15 -konzervacija postojećeg krova	Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b	List: 3
	Investitor: Fakultet organizacije i informatike Varaždin Pavlinska 2, 42000 Varaždin	Glavni projektant: Sanda Gavranović, dipl.ing.arh.	Datum: 10.2020.

Redni broj	Opis	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
------------	------	---------------	----------	------------------	--------

1.2. BETONSKI I ARMIRANO BETONSKI RADOVI

- | | | | | | |
|----|---|----|--------|--|--|
| 1. | Betoniranje arm. betonskih završnih dimovodnih kapa betonom C 25/30 (mali presjek do 0,12 m3 betona na m2 ili m'). | m3 | 0,65 | | |
| 2. | Izrada, postava i vezivanje srednje složene armature izrađene prema važećim propisima i statičkom proračunu. Dana količina je aproksimativna. | kg | 150,00 | | |

UKUPNO BETONSKI I ARM. BET. RADOVI:

A21 d.o.o. Jalkovec, Varaždin	Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeva 15 -konzervacija postojećeg krova	Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b	List: 4
	Investitor: Fakultet organizacije i informatike Varaždin Pavlinska 2, 42000 Varaždin	Glavni projektant: Sanda Gavranović, dipl.ing.arh.	Datum: 10.2020.

Redni broj	Opis	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
------------	------	---------------	----------	------------------	--------

1.3. TESARSKI RADOVI

NAPOMENA:

Radove na popravku krovišta na građevini izvesti izmjenom svih dotrajalih elemenata drvene građe (letve i grede) u okvirima postojećeg nosivog sustava, rasporeda krovnih nosača i geometrije krova i to tek nakon stručne procjene konstruktora, vodeći računa o stabilnosti čitave konstrukcije. Sve izvesti prema prethodno izvršenim istražnim radovima i odobrenju konzervatorske službe, uz obavezan pregled građevine prije davanja ponude.

Isto tako potrebno je prije izvedbe radova na popravku krovišta, izraditi daščane oplata i drvene podkonstrukcije za oplatu krovnih vijenaca i horizontalnih žljebova uz vijence, snimiti sve detalje i profilacije te uzeti mjere postojećih elemenata, za izradu novih identičnih postojećim.

1. Popravak postojećeg drvenog višestrešnog krovišta nagiba 33°, sistema dvostruka visulja, sa zamjenom dotrajalih elemenata novim, identičnim postojećim. Točna količina odredit će se detaljnim pregledom na građevini uz suglasnost nadzorne službe. Sve se izvodi od zdrave građe, isto drvo kao postojeće, s potrebnim materijalom za pričvršćenje. Cijena uključuje i zaštitni premaz građe sredstvom protiv truljenja i crvotočina. U cijeni je i zamjena dotrajalih letvi 5/3 cm.

-	drvena građa	m3	2,00
-	letve	m'	200,00

2. Izrada daščane oplata krovnih vijenaca i horizontalnih žljebova uz vijence, od dasaka d = 2,4 cm sa potrebnom drvenom podkonstrukcijom od gredica i letvi i materijalom za pričvršćenje, identično postojećem.

m2	55,00
----	-------

3. Dobava i ugradba sloja krovne ljepenke na daščanu oplatu krovnih vijenaca i horizontalnih žljebova uz vijence, s potrebnim materijalom za pričvršćenje. Obračun po m2 površine oplata (obloge).

m2	55,00
----	-------

A21 d.o.o. Jalkovec, Varaždin	Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeve 15 -konzervacija postojećeg krova	Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b	List: 5
	Investitor: Fakultet organizacije i informatike Varaždin Pavlinska 2, 42000 Varaždin	Glavni projektant: Sanda Gavranović, dipl.ing.arh.	Datum: 10.2020.

Redni broj	Opis	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
4.	Dobava, montaža i demontaža radne skele unutar objekta za radove na visinama većim od 3,0 m. Skelu je potrebno izvesti prema Pravilniku o zaštiti na radu u građevinarstvu. Cijena uključuje i amortizaciju skele. Obračun po m2 površine zidova za koju je potrebna skela.				
-	skela oko dimnjaka	m2	232,00		
5.	Dobava, montaža i demontaža zaštite krova na mjestima gdje se iznad krova izvode radova na višim dijelovima objekta (dimnjacima). Zaštitu izvesti od dasaka debljine 24 mm i mosnica debljine 48 mm, s potrebnom podkonstrukcijom.	m2	41,00		
6.	Dobava, montaža i demontaža zaštitnog zastora uz skelu oko dimnjaka, van krova.	m2	60,00		
7.	Izrada, montaža i demontaža glatke oplata arm. betonskih završnih dimovodnih kapa.	m2	5,50		
8.	Dobava, montaža i demontaža fasadne skele izrađene od čeličnih cijevi. Skelu je potrebno izvesti prema Pravilniku o zaštiti na radu u građevinarstvu. Skela će se koristiti za radove na krovu i treba imati radnu platformu samo za te radove. Cijena uključuje i amortizaciju skele.	m2	1376,00		
UKUPNO TESARSKI RADOVI:					

A21 d.o.o. Jalkovec, Varaždin	Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeva 15 -konzervacija postojećeg krova	Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b	List: 6
	Investitor: Fakultet organizacije i informatike Varaždin Pavlinska 2, 42000 Varaždin	Glavni projektant: Sanda Gavranović, dipl.ing.arh.	Datum: 10.2020.

Redni broj	Opis	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
------------	------	---------------	----------	------------------	--------

1.4. ZIDARSKI RADOVI

Prije skidanja unutarnje žbuke potrebno je pregledati postojeću žbuku. Dozvoljeno je skidanje stvarno dotrajalih dijelova oštećene vapnene ili neodgovarajuće (prejake produžne ili cementne) žbuke. Za novu unutarnju žbuku zidova i stropova treba koristiti čisti vapneni mort, bez cementa. Prije žbukanja zidova treba predvidjeti nanošenje rijetkog "laganog" produžnog morta. Novi zidovi zidaju se isključivo opekrom starog formata u vapnenom mortu. Svi radovi izvode se prema odobrenju konzervatora.

- | | | | |
|----|--|----|--------|
| 1. | Zidanje dimovodnih kanala van krova sa punom opekrom starog formata, veličine otvora dimovodnih kanala kao i postojeći.
Cijena uključuje izradu profilacije kape završetka dimovodnih kanala oblika prema projektu i uputstvu konzervatora. | m3 | 5,20 |
| 2. | Izrada završne obrade dimovodnih kanala van krova sa jednoslojnom grubom žbukom (ili zamazivanjem sljubnica opeke). Točna završna obrada utvrdit će se prema uputstvu konzervatora. | m2 | 26,00 |
| 3. | Dobava i postava dvostruko utorenog, glinenog crijepa, što sličnijeg postojećem, na mjesta gdje je skinut. | m2 | 100,00 |
| 4. | Pregled postojećeg crijepa sa zamjenom oštećenih komada i poravnavanjem. | m2 | 352,00 |
| 5. | Dobava i postava glinenih sljemenjaka u mort. | m' | 60,00 |
| 6. | Dobava i postava novog, linijskog gromobrana, identičnog postojećem i njegovo atestiranje. | m' | 60,00 |
| 7. | Čišćenje građevine za vrijeme građenja, priprema za tehnički pregled i primopredaju, te odvoz svega otpadnog materijala na gradsku deponiju. | m2 | 400,00 |

UKUPNO ZIDARSKI RADOVI:

A21 d.o.o. Jalkovec, Varaždin	Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeve 15 -konzervacija postojećeg krova	Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b	List: 7
	Investitor: Fakultet organizacije i informatike Varaždin Pavlinska 2, 42000 Varaždin	Glavni projektant: Sanda Gavranović, dipl.ing.arh.	Datum: 10.2020.

Redni broj	Opis	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
------------	------	---------------	----------	------------------	--------

2. GRAĐEVINSKO OBRTNIČKI RADOVI

2.1. LIMARSKI RADOVI

NAPOMENA:

Sve limarske radove izvoditi iz pocinčanog lima po pravilima struke, sa potrebnim materijalom za pričvršćenje. Svu postojeću građevnu limariju (žlijebove s limenom maskom, vertikalne cijevi, opšave dimnjaka, vijenca, uvala, dijelova pokrova i sl.) treba zamijeniti novom u istom obliku kao postojeća izvorna, o čemu postoje dovoljno podataka (snimke postojećeg stanja, stare fotografije). Sve karakteristične postojeće opšave i ukrase treba detaljno snimiti, pažljivo skinuti, deponirati u radionici i koristiti kao uzorak (šablone) za izvedbu nove limarije, što je uključeno u jediničnu cijenu pojedine stavke.

Sve mjere treba uzeti na građevini, radove izvesti prema postojećim opšavima, detaljima projektanta i uputama konzervatora. Prije davanja ponude potrebno je detaljno pregledati građevinu.

1. Izrada i montaža horizontalnih ležećih žlijebova polukružnog presjeka na istočnoj strani građevine, oblika identičnog postojećim, izvedenih od pocinčanog lima d = 0,8 mm, razvijene širine cca 75 do 100 cm, s pocinčanim kukama, i potrebnim materijalom za pričvršćenje. Gornji rub lima podvući pod pokrov limom.
m' 34,70
2. Demontaža postojećeg, izrada i montaža novih horizontalnih žlijebova pravokutnog presjeka na sjevernoj, južnoj i zapadnoj strani građevine oblika identičnog postojećim, izvedenih od pocinčanog lima d = 0,8 mm, razvijene širine cca 100 cm, s potrebnim materijalom za pričvršćenje. Gornji (unutarnji) rub lima podvući pod pokrov limom, a vanjski rub podvući pod povišeni opšav krovnog vijenca.
m' 51,00
3. Demontaža postojećeg, izrada i montaža novog opšava profiliranih krovnih vijenaca koji su ujedno i maske žlijebova, identičnih postojećem opšavu, izvedenih od pocinčanog lima d = 0,8 mm, razvijene širine cca 110 cm, s potrebnim materijalom za pričvršćenje i istovremenom izvedbom polukružnih ukrasnih elemenata. Rubove opšava izvesti u obliku okapnice.
- opšav m' 49,00
- ukrasni elementi kom 16,00

A21 d.o.o. Jalkovec, Varaždin	Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeve 15 -konzervacija postojećeg krova	Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b	List: 8
	Investitor: Fakultet organizacije i informatike Varaždin Pavlinska 2, 42000 Varaždin	Glavni projektant: Sanda Gavranović, dipl.ing.arh.	Datum: 10.2020.

Redni broj	Opis	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
4.	Izrada i montaža vertikalnih okruglih cijevi za odvod krovne vode, profila 125 mm, izvedenih od pocinčanog lima d = 0,8 mm, s pocinčanim kukama na šarnir i potrebnim materijalom za pričvršćenje. Cijena uključuje i izvedbu spoja sa horizontalnim žlijebom kao i izvedbu spoja, preko sifona, na odvodnu kanalizacijsku cijev u razini terena.	m'	78,00		
5.	Kao st. 4. samo izrada i montaža cijevi za odvod vode sa više na nižu krovnu plohu. Završetak cijevi izvesti u luku.	m'	3,60		
6.	Izrada i montaža vjetrovnih opšava izvedenih od pocinčanog lima d = 0,8 mm, razvijene širine 33 cm, s potrebnim materijalom za pričvršćenje.	m'	22,60		
7.	Izrada i montaža opšava krovnih uvala, izvedenih od pocinčanog lima d = 0,7 mm, razvijene širine cca 75 cm, s potrebnim materijalom za pričvršćenje.	m'	19,00		
8.	Izrada i montaža opšava dimnjaka na mjestu proboja kroz krov, izvedenih od pocinčanog lima d = 0,8 mm, razvijene širine 50+15 cm, s potrebnim materijalom za pričvršćenje i podložnom ljepenkom.	m'	24,70		
9.	Kao st. 8. samo izrada i montaža opšava spoja niže kose krovne plohe i više vertikalne plohe zida limom razvijene širine 50 cm i 50+15 cm.				
-	rš 50 cm	m'	10,80		
-	rš 50+15 cm	m'	27,40		

UKUPNO LIMARSKI RADOVI:

A21 d.o.o. Jalkovec, Varaždin	Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeva 15 -konzervacija postojećeg krova	Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b	List: 9
	Investitor: Fakultet organizacije i informatike Varaždin Pavlinska 2, 42000 Varaždin	Glavni projektant: Sanda Gavranović, dipl.ing.arh,	Datum: 10.2020.

Redni broj	Opis	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
------------	------	---------------	----------	------------------	--------

2.2. BRAVARSKI RADOVI

1. Obnova povijesnog stupa bogatije izvedbe sa stiliziranim ukrasima, izgleda kovanog željeza, na sljemenu krova "kućice" na ulaznom pročelju građevine.

Sve izvesti prema starim fotografijama u skladu s povijesnim karakterom građevine prema detalju projektanta, uz odobrenje konzervatora.

Jedinična cijena uključuje i sav potreban materijal za ugradbu kao i završnu obradu bojom u tonu po izboru projektanta uz odobrenje konzervatora.

Visina nosača cca 2,40 m. Sve komplet s potrebnim materijalom za pričvršćenje.

kom 1,00

UKUPNO BRAVARSKI RADOVI:

A21 d.o.o. Jalkovec, Varaždin	Građevina: Zaštićeno kulturno dobro br. Z 0571 "Vila Oršić", Varaždin, Preradovićeve 15 -konzervacija postojećeg krova	Zajednička oznaka projekta: 110-1/20-K2b	List: 10
	Investitor: Fakultet organizacije i informatike Varaždin Pavlinska 2, 42000 Varaždin	Glavni projektant: Sanda Gavranović, dipl.ing.arh.	Datum: 10.2020.

Redni broj	Opis	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
------------	------	---------------	----------	------------------	--------

2.3. SOBOSLIKARSKO-LIČILAČKI RADOVI

- Bojanje ožbukanih površina dimnjaka van krova vapnenom bojom u tonu po izboru projektanta uz odobrenje konzervatora. Cijena uključuje i prethodno brušenje površina. m2 33,00

UKUPNO SOBOSLIKARSKO-LIČILAČKI RADOVI:
