

OPIS ZAHVATA U PROSTORU

Državne nekretnine podnijele su dana 24.04.2021. godine prijavu na Poziv za dodjelu bespovratnih financijskih sredstava – Provedba mjera zaštite kulturne baštine oštećene u potresu 22. ožujka 2020. godine na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske i Zagrebačke županije, Ministarstvu kulture i medija, a za što su odobrena sredstva i potpisan Ugovor.

Državna rezidencija u Visokoj ulici 22, Zagreb, k.č.br. 1408 k.o. Centar, „Palača Pongratz“, zaštićeno je pojedinačno kulturno dobro upisano zajedno s pripadajućim vrtom u Registar kulturnih dobara RH, Listu zaštićenih kulturnih dobara pod brojem Z-645 te zaštićenim pokretnim kulturnim dobrom, Umjetnički inventar Palače Pongratz, Z-6766.

Zgrada ima 1.606,00m² korisne površine s 8.735,00m² dvorišta i perivoja.

Na 1. katu su 4 salona u kojima se uglavnom održavaju protokolarni programi: sastanci, svečane večere, ručkovi i razni prigodni domjenci te na 2. katu ukupno 8 apartmana s kupaonicama. Sve prostorije u zgradi uređene su vrijednim stilskim inventarom od kojih je 1894 artefakata registrirano kao zaštićeno pokretna kultura baština.

Za predmetnu zgradu - zgradu javne namjene i pojedinačno kulturno zaštićeno dobro klasificiranu kao neuporabljivu propisano je provesti cjelovitu obnovu zgrade prema odredbama Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-Zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije Karlovačke županije (NN 102/20, 10/21).

Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode donio je Rješenje od 21.04.2020. kojim su utvrđene mjere zaštite za Palaču Pongratz:

1. Provesti statičku ekspertizu građevinsko-konstruktivnog stanja zgrade i utvrditi opseg i vrstu potrebnih radova za cjelovitu građevinsku sanaciju zgrade.
2. Tehnička dokumentacija sanacije treba obuhvatiti sve potrebne građevinske, obrtničke i restauratorske radove za cjelovitu sanaciju potresom oštećene nosive konstrukcije i sklopova, zidova, stropova, pregradnih zidova, lukova i svodova u hodnicima zatim popravak oštećenja na nosivoj krovnoj konstrukciji uz sva potrebna protupotresna ojačanja uz ishođenje zakonom propisanih odobrenja. Sondiranjem izvršiti snimanje postojećih slojeva konstrukcije.

Grad Zagreb, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode je 11.01.2022. dostavio Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Posebne uvjete zaštite kulturnog dobra, za Palaču Pngratz, Visoka 22 kao kulturno dobro, a za potrebe izrade glavnog projekta cjelovite obnove zgrade, povodom zahtjeva projektanta Saše Randića dipl.ing.arh. iz Rijeke.

Dana 17.02.2022. Grad Zagreb, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode je izdao Rješenje KLASA: UP/I 612-03/22-06/73, URBROJ: 251-14-02/03-22-02 kojim se izdaje prethodno odobrenje Državnim nekretninama d.o.o. za pripremne radove i razgradnju , nulta faza projekta sveobuhvatne obnove Palače Pongratz u Zagrebu, Visoka 22, koja uključuje uklanjanje unutarnje i vanjske žbuke, razgradnju zidnih i podnih obloga, demontažu sanitarne opreme i strojarskih instalacija, prema glavnom projektu, Arhitektonski projekt, Pripremni radovi i razgradnja, 0. faza projekta sveobuhvatne obnove, izrađen od Randić i suradnici d.o.o. od veljače 2022. godine, prema kojem će se izvoditi predmetni radovi.

U sklopu glavnog projekta, koji je sastavni dio izrade projektne dokumentacije za cjelovitu obnovu palače Pongratz, Visoka 22, Zagreb, je Projekt uklanjanja nenosivih dijelova građevine, kojim su obuhvaćeni radovi koje je prethodno potrebno provesti, odnosno koji su preduvjet za izvođenje radova na konstruktivnom ojačanju zidova i stropova, a prema Elaboratu ocjene postojećeg stanja konstrukcije.

Radovi demontaža i uklanjanja obloga zidova i podova unutar zgrade i pročelja, te restauratorski radovi na evidentiranju profilacija i plastike, koji prethode radovima uklanjanja, obuhvaćeni su Projektom uklanjanja nenosivih dijelova građevine i predstavljaju 0. fazu cjelovite obnove konstrukcije i cjelovite obnove zgrade, te uključuju sljedeće grupe radova:

1. Restauratorski radovi
2. Rušenja i demontaže
3. Radovi na pročelju
4. Strojarski radovi

Provedbu restauratorskih radova

Restauratorski radovi uključuju sve nužne predradnje prije uklanjanja žbuke, odnosno snimanje profilacija vučenih elemenata pročelja i unutarnjih zidova, uzimanje otisaka elemenata plastike u interijeru i na pročelju i druge potrebne radove za sve dijelove građevine s arhitektonskom plastikom koja će se ukloniti i rekonstruirati tijekom radova cjelovite obnove.

Prije rušenja ili skidanja žbuke sa raznih profilacija vučenih elemenata pročelja i unutarnjih zidova potrebno je snimiti zatečeno stanje (izrada foto materijala i nacrti kao evidencija zatečenog stanja, radi povratka u prvobitno stanje) profilacija vučenih elemenata pročelja i unutarnjih zidova, te uzeti otiske elemenata plastike u interijeru i na pročelju. Izmjere i otisci uzimaju se s očuvanih profila, s kojih prethodno treba ukloniti sve slojeve prašine, smoga i drugih nečistoća, slojeve starih naliča, a u pojedinim slučajevima i slojeve naknadno nanese žbuke. Ukoliko pojedini karakteristični profil nije sačuvan potrebno ga je rekonstruirati. Prema izrađenim otiscima rade se drvene ili metalne šablone. Drvene šablone treba izvesti iz zdrave i čvrste građe, a da se spriječe deformacije treba ih okovati.

Na uzete šablone i otiske kao i dokumentaciju zatečenog stanja, potrebno je ishoditi suglasnost odgovorne osobe za nadzor GZZZSKP.

Za evidentiranje boja zidova i stropova potrebno je izraditi ton karte boja zidova i stropova (uključuje izradu nacrti s oznakom boje po prostorijama), koje se uzimaju iz izrađenih sondi, koje je izradio Hrvatski restauratorski zavod, a iste potvrđuje predstavnik GZZZSKP.

Osluke na stropovima (u velikoj prostoriji kule i predprostor stubišta u južnom krilu) koje se nalaze ispod nekoliko slojeva naknadnog naliča naknadnih boja, potrebno je dokumentirati radi kasnijeg povrata u prvobitno stanje, s obzirom da stanje stropne konstrukcije ne omogućava njihovo zadržavanje u prostoru. Neophodno je napraviti snimak zatečenog stanja, orto-foto snimak stropa, nakon uklanjanja naknadnih naliča do originalnog oslika, snimiti zatečeno stanje, preslikati zatečeno stanje na paus, te izraditi ton karte prema zatečenom stanju.

Nakon postave skele sve otvore na pročelju zaštititi PVC folijom, kako prilikom obijanja žbuke ne bi došlo do oštećenja.

Vrše se konzervatorska istraživanja žbuke i boje pročelja, nakon postave skele, a prije rušenja, radi utvrđivanja izgleda pročelja u raznim povijesnim razdobljima, te radi utvrđivanja stanja obrada i

konstrukcija. Izrađuju se ton karte boja vanjske žbuke, koje se uzimaju iz sondi koje je izradio Hrvatski restauratorski zavod. To podrazumijeva izradu nacрта s oznakom boja po pročeljima.

Svi restauratorski radovi se moraju izvoditi po pravilima i uzusima konzervatorsko-restauratorske struke, te je tijekom izvođenja radova potrebno konzultirati i tražiti odobrenje nadležnog predstavnika GZZZSKP.

Za sve stavke kojima se nakon demontaže elementa, planira njihova ponovna ugradnja, potrebno je snimiti zatečeno stanje radi evidentiranja zatečene strukture, zbog povratka u prvobitno stanje, te elemente označiti. Demontirani elementi se propisno čuvaju do njihove ponovne montaže (ugradnje) na privremenom deponiju koji osigurava Investitor, sukladno ponudbenom Troškovniku, a prema dobivenom odobrenju konzervatora, Prethodni uvjeti.

Detaljan opis konzervatorsko restauratorskih radova dan je u pripadajućim opisima troškovničkih stavki grupe radova A I Restauratorski radovi.

Radovi rušenja i demontaže - razgradnje dijela građevinskih elemenata

Po provedenim pripremnim radovima, rušenja se vrše po utvrđenom redosljed u dogovorenom sa nadzornim inženjerom. Demontaže i rušenja izvode se u pravilu od krova prema podrumu. Sva rušenja, probijanja, bušenja i dubljenja treba u pravilu izvoditi ručnim alatom, sa osobitom pažnjom. Radovima razgradnje dijela nekonstruktivnih građevinskih elemenata razgrađuju se podovi, uključujući završne obloge i sve slojeve do nosive konstrukcije te završne obloge stropova, svodova i zidova, također do nosive konstrukcije. Radovi uključuju demontaža kamina, rasvjetnih tijela interijera, i drvenih/metalnih karniša, njihovo deponiranje i čuvanje do ponovne ugradnje na privremenom deponiju koji osigurava Investitor, sukladno ponudbenom Troškovniku, a prema dobivenom odobrenju konzervatora, Prethodni uvjeti. Obijanje žbuke oko elemenata dekorativne plastike treba izvoditi naročito pažljivo kako se ne bi dodatno oštetili ili ispali iz ležaja.

Svi prijenosi materijala dobiveni rušenjem i demontažom, odvoz na privremeni gradilišni deponij ili odgovarajuće reciklažno dvorište s čišćenjem gradilišta i dovođenjem javne površine u prvobitno stanje, trebaju biti uključeni u jediničnoj cijeni radova i neće se posebno priznavati.

Detaljan opis radova razgradnje nekonstruktivnih građevinskih elemenata dan je u pripadajućim opisima troškovničkih stavki grupe radova A II Rušenja i demontaže.

Radovi na pročelju

Pročelje građevine dekorirano je ukrasnim elementima (restauratorski, vučeni profili), za koje je, prije pregleda sa skele i ispitivanja postojećih materijala, teško dovoljno precizno definirati način i veličinu sanacionog zahvata, pa je prilikom uvođenja u posao obavezan detaljan pregled i utvrđivanje pravog stanja elemenata i načina sanacije.

Radove obijanja žbuke sa ploha pročelja izvoditi pažljivo, naročito u blizini profilacija i dekoracija, kako se ne bi oštetili dekorativni elementi od štukatura ili žbuke.

Prije početka radova treba ispitati sve instalacije koje se nalaze na pročelju ili krovu građevine te ih po stručnoj osobi zaštititi u skladu s propisima.

Sve elemente s pročelja (tablice s kućnim brojem, reklame i sl.) treba skinuti i privremeno – do završetka radova kada će se ponovno postaviti – pohraniti na gradilištu ili mjestu koje se dogovori s nadzornim inženjerom investitora. Izvoditelj će snositi troškove ukoliko se navedeni elementi oštete ili otuđe.

Sve radove treba izvoditi isključivo s vanjske strane, tj. sa skele.

Detaljan opis radova na pročelju dat je u pripadajućim opisima troškovničkih stavki grupe radova A III Radovi na pročelju.

Radovi strojarske instalacije – pripremno - demontažni radovi

Radovima demontaže dijela sustava instalacija predviđena je demontaža toplinske stanice, rashladne stanice, ventilokonvektora, radijatorskog grijanja i ventilacije.

Pripremno demontažne radove obavljati pažljivo, uz provođenje svih mjera zaštite na radu, kako ne bi došlo do nepotrebnih oštećenja opreme i situacija opasnih po život i zdravlje ljudi.

Neposredno prije strojarskih demontažnih radova obvezno obaviti, od strane ovlaštenog električara, sva elektro otpajanja strojarske opreme.

Svu opremu i instalacije na kojoj se obavljaju radovi demontaže rashladne stanice prethodno temeljito isprazniti od freona R 22 i ulja te izvršiti ekološko zbrinjavanje istih od strane ovlaštenog servisera upisan u registar **Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja** i ima pravovaljano rješenje za obavljanje djelatnosti prikupljanja, provjere propuštanja, ugradnje i održavanja ili servisiranja rashladnih i klimatizacijskih uređaja i opreme koji sadrže kontrolirane tvari ili fluorirane stakleničke plinove ili o njima ovise Kategorije I. Postojeći dio instalacije koji se ne demontira osigurati na način da se zaustavi protok medija.

Demontažu opreme i instalacija s ogrijevno/rashladnim medijem vodom također pažljivo izvesti na način da se ista isprazni i onemogućiti dotok medija iz instalacije koja se zadržava.

Odvoz i zbrinjavanje sve demontirane opreme, uređaja, cijevi i armature je uključeno u predmetne stavke troškovnika, isto obavljati sukladno Zakonu o održivom gospodarenju otpadom (NN 94/13), te ostalim zakonskim aktima, a sve u dogovoru sa investitorom.

Detaljan opis radova strojarskih instalacija je u pripadajućim opisima troškovničkih stavki grupe radova A IV Strojarske instalacije.

UVJETI GRADNJE

TEMELJNI ZAHTJEVI

Predmetnim projektom se ne utječe na način ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu mehaničke otpornosti i stabilnosti ili sigurnosti u slučaju požara.

OPĆI UVJETI

UVODNE ODREDBE

Ovi "Opći uvjeti" pojedinih grupa radova i "Opis zahvata u prostoru" sastavni su dio troškovnika i Ugovora o građenju. Sve odredbe ovih uvjeta smatraju se sastavnim dijelom opisa svake pojedine stavke ovog troškovnika. Svaki ponuđač će podnijeti svoju ponudu na primjerku troškovnika u kojeg je izvođač dužan upisati svoju jediničnu cijenu za svaku vrstu radova, ukupnu cijenu i ukupnu cijenu u rekapitulaciji za cijeli zahvat u prostoru.

Nacrti, tehnički opis i ovaj troškovnik čine cjelinu projekta. Izvođač je dužan proučiti sve gore navedene dijelove projekta, te u slučaju nejasnoća tražiti objašnjenje od projektanta, odnosno iznijeti svoje primjedbe.

Nepoznavanje crtanog dijela projekta i tehničkog opisa neće se prihvatiti kao razlog za povišenje jediničnih cijena ili grešaka u izvedbi.

Grafički prikazi i tekstualni dio projekta i ovaj troškovnik čine cjelinu projekta.

Ponuditelj prije davanja ponude treba provjeriti lokalne uvjete i ograničenja, odnosno eventualna posebna davanja i takse koje je potrebno platiti, te kojih se treba pridržavati prilikom izvođenja radova. Sve to potrebno je uključiti u jedinične cijene radova.

Za potrebe izvođenja radova, troškove dopreme kao i povrat, sveg potrebnog materijala, opreme, alata, osoblja, vozila, mehanizacije i svega drugog potrebnog za izvođenje radova na lokaciji gradilišta potrebno je uključiti u jedinične cijene. U stavke uključiti sav potreban transport, uključivo sve utovare, pretovare, istovare i raznošenja.

Prije unošenja cijena ponuđač je dužan detaljno se upoznati sa projektnim elaboratom i lokacijom.

Izvođač je dužan prije početka radova sprovesti sve pripremne radove da se izvođenje može nesmetano odvijati. U tu svrhu izvođač je dužan detaljno proučiti tehničku dokumentaciju, te izvršiti potrebne računске kontrole. Potrebno je proučiti sve tehnologije izvedbe pojedinih radova radi optimalne organizacije građenja, nabavke materijala, kalkulacije i sl.

Izvođač i svi njegovi podizvođači dužni su svaki dio tehničke dokumentacije pregledati, te dati primjedbe na eventualne tehničke probleme koji bi mogli prouzročiti slabiju kvalitetu, postojanost ugrađenih elemenata ili druge štete. U protivnom biti će dužan ovakve štete sanirati o svom trošku. Naročitu pažnju kod toga treba posvetiti usuglašavanju građevinskih i instalaterskih nacрта. Ako Izvođač ustanovi razlike u mjerama, nedostatke ili pogreške u podlogama dužan je pravovremeno obavijestiti nadležnu osobu te zatražiti rješenja. Nakon uvođenja u posao, a prije izvedbe pojedinih grupa radova ili stavki iz određene grupe radova, Izvođač se obavezuje dostaviti dokaz o ispunjenju traženih tehničkih i oblikovnih karakteristika definiranih projektno tehničkom dokumentacijom, a čiji je sastavni dio ovaj troškovnik. U svrhu kontrole ispunjenja uvjeta iz Ugovornog troškovnika, Izvođač je dužan dostaviti plan tehnologije izvedbe radova. Zbog ispunjenja zakonskih obaveza i osiguranja kontrole kvalitete radova Investitor će angažirati Stručni i Projektantski nadzor nad izvođenjem, a krovni nadzor će vršiti Konzervatorski odjel koji je i izdao Rješenje. Stručni nadzor sukladno zakonskim obavezama vrši tehničku kontrolu kvalitete izvedenih radova kao i prihvatljivost tehnologije izvedbe radova, prikupljanje dokaza kvalitete, odobrenja za uporabu ili sličnih dokumenata za predviđene materijale i tehnologije.

Projektantski nadzor i konzervatorski nadzor vrše kontrolu nad izvođenjem radova u pogledu pojedinosti oblikovanja i izvedbe, a sve u skladu s projektnom dokumentacijom i konzervatorskim smjernicama. Usklađenje izvedbe sa dokumentacijom koje sukladno propisima provode Stručni, Projektantski i Konzervatorski nadzor ne predstavljaju temelj za izmjenu jediničnih cijena. Po odobrenju tehnologije izvedbe, materijala i proizvoda od strane Stručnog, Projektantskog i Konzervatorskog nadzora, Izvođač započinje s radovima.

Svi radovi obuhvaćeni ovim troškovnikom moraju se izvesti u svemu po općim i pojedinačnim opisima iz troškovnika, po nacrtima, detaljima, uputstvima projektanta, konzervatora i nadzorne službe, a po važećim tehničkim propisima.

U tu svrhu nadzorne službe će zahtijevati prije početka radova sve uzorke definirane u restauratorskim radovima u troškovniku.

Ako opis koje stavke dovodi izvođača u sumnju o načinu izvedbe, treba pravovremeno prije predaje ponude tražiti objašnjenje od projektanta: naknadni se prigovori neće uvažiti.

Eventualne izmjene materijala te načina izvedbe tokom izvođenja radova moraju se izvršiti isključivo pismenim dogovorom sa konzervatorom, projektantom i nadzornim inženjerom.

Sve mjere i kote iz projekta provjeriti u naravi. Izvođač radova dužan je prije početka radova kontrolirati kote postojećeg terena i objekta. Ukoliko se ukažu eventualne nejednakosti između projekta i stanja na gradilištu, izvođač radova dužan je blagovremeno o tome obavijestiti investitora i projektanta i zatražiti pojedina objašnjenja. Sva kontrola vrši se bez posebne naplate.

Izvođač je dužan pridržavati se svih važećih zakona i propisa i to naročito Zakon o obnovi, Zakona o građenju, Zakona o zaštiti na radu, Tehničkih propisa, Hrvatskih normi itd. Svi radovi obuhvaćeni troškovnikom predviđeni su kao potpuno gotovi, sa svim potrebnim pripremnim i završnim radovima.

POSEBNI TEHNIČKI UVJETI OBNOVE I GOSPODARENJE OTPADOM GRAĐEVINSKOG PROJEKTA

Ovim projektom ne predviđaju se posebni tehnički uvjeti građenja, radove se predviđa izvesti prema općim tehničkim uvjetima sukladno zakonu i pravilima struke. Sav otpad nastao tijekom demontaže i uklanjanja zbrinuti će se na uređenom odlagalištu građevinskog otpada. Privremeno odlaganje otpada riješiti na uređenom mjestu na gradilištu predviđeno za tu namjenu. Skupljanje i sortiranje otpada riješiti na sanitarno-tehnički i higijenski način u skladu s mjerama zaštite na radu i mjerama zaštite od požara na gradilištu prije konačnog zbrinjavanja.

Prethodno prijavi gradilišta potrebno je izraditi Plan izvođenja radova kojim će se detaljno definirati način zbrinjavanja i postupanje sa otpadom nastalim tijekom demontaža i uklanjanja, uključivo i način zbrinjavanja opasnog otpada. Gospodariti građevnim otpadom nastalim tijekom građenja na gradilištu sukladno propisima koji uređuju gospodarenje otpadom. Zbrinuti građevni otpad nastao tijekom izvođenja radova na gradilištu sukladno propisima koji uređuju gospodarenje otpadom Upute za rušenje prilikom rušenja mora se u svakoj fazi osigurati stabilnost konstrukcije.

Rušenje se izvodi od vrha prema dnu. Izvoditelj radova mora prema svojoj raspoloživoj opremi izraditi tehnološki projekt rušenja u kojem će predvidjeti potrebne skele i alate, zaštitna sredstva za radnike, zaštitu prilaza gradilištu tijekom rušenja i sve druge mjere i rješenja prema Zakonu o zaštiti na radu. Sve elemente koji se uklanjaju prilikom rušenja potrebno je, prije utovara i odvoženja s gradilišta, uredno složiti na tlo, da se ne mogu urušiti i ugroziti ljude i imovinu.

Materijal nastao rušenjem postojeće građevine potrebno je, uz suglasnost investitora, odvesti na gradsku deponiju u skladu sa važećom zakonskom regulativom vezanom uz zbrinjavanje i gospodarenje otpadom.

Sve instalacije potrebno je isključiti uz prisustvo nadležne stručne osobe i u skladu s uputama javnopravnih tijela nadležnih za te instalacije. Sva rušenja treba izvoditi u skladu s mjerama zaštite na radu i uputama nadzorne službe. Priručna skela treba u svemu zadovoljiti potrebe rušenja, a posebno sigurnosti na radu.