

Технички извештај

о стању објекта Венизелосова бр. 30 и Гундулићев венац бр. 39

О објекту

Зграда на углу улица Венизелосове и Гундулићевог Венца је стамбено-пословни објекат, а састоји се од подрума, приземља, три спрата и подкровља. Објекат има две уличне фасаде, потпуно наслоњеног суседа у улици Венизелосовој који скоро у целости покрива забат и откривену забатну фасаду према суседној парцели у улици Гундулићев венац.

Положај и облик парцеле на углу улица Венизелосове и Гундулићев венац, које се сучи под углом од приближно 135 степени, диктирали су заснивање основе објекта са два главна тракта чије су осе под углом од 135 степени и два споредна тракта који се пружају у дубину парцеле под правим углом у односу на главне трактове. Оријентација осовина главних трактова је приближно запад северозапад – исток југоисток и север северозапад – југ југоисток. Таквом конфигурацијом објекта и потребом остављања светларника према очекиваном суседу из Венизелосове улице изведена је врло разуђена дворишна фасада обилно снабдевена прозорским и балконским отворима. Када се има у виду и потпуно откривен забат из улице Гундулићев венац, мада он није предмет овог пројекта, поред велике квадратуре за обраду секундарних фасада, уочава се и очигледан услов за велике топлотне губитке.

Објекат је изграђен у првој половини прошлог века, пројектовао га је инж. Никола Матејић за власника Владимира Дојчиновића, а каснији власник, Веселин Лучић, завештао га је Београдском универзитету.

Зграду су према првобитном пројекту требало да сачињавају подрум, приземље, два спрата пуне висине и мансарда са дворишне стране, али је пројекат, највероватније у фази реализације, дорађен једноставним додавањем трећег спрата тако да је коначно остварен објекат са приземљем и четири етаже. Исправка и допуна се лако уочава на уличној фасади на којој је главни венац обликован испод трећег спрата. Приземље је са уличне стране у потпуности намењено локалима, а са дворишне стране је остварено као стамбено високо приземље, дајући подрумима са дворишне стране карактер сутерена. Зграда има улазе из обе улице, односно два улаза и два степенишна тракта.

Зграда је обликована у неокласицистичком маниру са структуром уобичајеном у београдској архитектури између два светска рата. У обликовном погледу истиче се достојанствена улична фасада обрађена вештачким каменом са израженом декоративном фасадном пластиком: пиластрима и архитравним венцем јонске асоцијације, балконима и парапетима са балустрадама – декорацијом која доприноси амбијенту овог дела градског центра. Објекат је у обликовном смислу унеколико изгубио „калемљењем“ трећег спрата, али је пројектант успео да одржи извесно достојанство и у тако накалемљеној форми.

Зграда је зидана опеком у кречном малтеру са „хербст“ међуспратним конструкцијама. Дворишна фасада је у продужном малтеру са ниском соклом од

вештачког камена. Сокла није изведена у делу према суседу из Венизелосове улице. Балкони и лођије на дворишној фасади су са једнообразно и једноставно обликованом оградом од кованог квадратног гвожђа. Кровна тераса која је формирана на једном делу главној тракта има балустраду са профилисаним балустерима квадратног пресека која се истиче на иначе једноставним платнима дворишне фасаде. Прозорски и балконски отвори, изузев оних на степенишним трактовима, претежно су затворени оригиналном двоструком столаријом, а на извесном броју отвора станари су оригиналну столарију заменили пластичном.

Главни део дворишта зграде је у два нивоа. Ниво ± 0.00 , ближи згради, бетонiran је и снабдевен одводном решетком. Виши ниво (+0.60) на којем се налази мањи помоћни објект, је башта са травњаком два разграната дрвета и пар реквизита који се могу сматрати мањим дечјим игралиштем. Мали део дворишта у пределу предвиђеног светларника према суседу из Венизелосове улице је спуштен (- 0.35) и формира трећи ниво.

На згради је са дворишне стране извршено неколико мањих адаптација.

Приземље дворишног тракта према улици Гундулићев венац проширено је дозиђивањем, односно додавањем просторије у облику мање приземне зграде са кровом на једну воду чија је горња линија у висини међуспратне конструкције првог спрата..

Балкони првог и другог спрата на главном тракту који је према Венизелосовој улици у потпуности су застакљени, односно претворени у затворене просторије помоћу елемената пластичне столарије што је изведено прилично једнообразно и уредно, а горњи балкони снабдевени су надстрешницама од валовитог материјала на металним носачима.

Лођије на тракту који је према улици Гундулићев венац застакљене су на различите начине и разнородним материјалима. Застакљивањем алуминијумском столаријом постојећи трем-светларник са дворишним улазом у високо приземље претворен је у затворену просторију.

Затечено стање

Бетонски под главног дела дворишта у који се слободно изливају олучне вертикале, мада са добрим падом према једној одводној решетки, знатно је испуцао и оштећен. У узаном најнижем делу дворишта према суседу из Венизелосове, у који се излива једна од олучних вертикала, бетонски под је потпуно оштећен, а одводна решетка није у функцији чиме су угрожени подруми који са ове стране имају прозоре, а нижи део фасаде је оштећен влагом.

Малтер на свим платнима дворишне фасаде је оштећен или подклобучен, а на највећем делу површине фасаде зидови су потпуно огољени до опеке.

Балконске плоче су већим делом без малтера, а чеони делови и углови плоча су дубоко окрзани са видљивом арматуром и морају се санирати.

Сокла дворишне фасаде од вештачког камена висине 60 цм је у релативно добром стању и треба санирати напрслине и ивице. На деловима фасаде према суседима треба израдити нову соклу од вештачког камена истоветну каква је на осталим деловима фасаде ради заштите доњег појаса фасаде, а нарочито у простору најнижег дела дворишта (- 0.35).

Степеници дворишних улаза су оштећени – неки окрњени, а неки напрсли.

Венац дворишне фасаде је највећим делом у добром стању са очуваним профилом, али је потребна делимична оправка и уграђивање биксни.

Олучна лимарија је обнављана и одржавана и делимично се може употребити и после реконструкције фасаде уз адаптацију на услове термо фасаде. Хоризонтални олук кровне терасе је кородирао и мора се заменити. Вертикалне олучне цеви су скоро мењане, односно оправљане тако да се већим делом могу користити, уз уобичајено додавање због замене дотрајалих и у демонтажи оштећених делова као и због адаптације на термо фасаду.

Остала лимарија (солбанци, окапнице, ветерлајсне) је делом дотрајала, а сва се мора прилагодити термо фасади те се мора израдити нова и заменити.

Фасадна браварија - ограде тераса и лођија су у добром стању, потребно их је прегледати, местимично поправити и комплетно површински обрадити

Фасадна столарија је, с обзиром на старост, у добром стању, али је потребна замена дотрајалих делова и окова, анпасовање и потпуна површинска обрада. Подрумски прозори већином недостају или су неупотребљиви па је потребно израдити и уградити нове.

На дворишној зидној чесми одвод је оштећен и неисправан, а лавабо је кородирао и потребно га је или заменити или пескирати па обрадити одговарајућим премазима.

Саставио:

Радивоје Динић, дипл. инж. арх.