



**REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU  
SPOMENIKA KULTURE I PRIRODE**

KLASA: 612-08/21-28/61  
URBROJ: 251-14-02/03-22-02  
U Zagrebu, 11.1. 2022.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PROSTORNOGA  
UREĐENJA, GRADITELJSTVA I  
DRŽAVNE IMOVINE**  
Uprava za prostorno uređenje i  
dozvole državnog značaja  
Sektor lokacijskih dozvola i  
investicija  
10 000 Zagreb

**Predmet:** - cjelovita obnova zgrade posebne namjene B skupine - Rezidencija, *Palača Pongratz*, Visoka 22, k.č.br. 1408, k.o. Centar, dijela zaštićenog kulturnog dobra, *Palače Pongratz u Visokoj 22 i kuće u Mesničkoj 23 s pripadajućim vrtom*  
- posebni uvjeti, dostavljaju se

Grad Zagreb, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, na temelju članka 6. stavka 1. točke 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 69/99, 151/03 i 157/03-isp., 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20 i 117/21) i članka 19. Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko - zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko - moslavačke županije i Karlovačke županije (Narodne novine 102/20 i 10/21) povodom zahtjeva projektanta Saše Randića dipl.ing.arh., iz Rijeke, Janka Polića Kamova 70, podnesenog putem Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva, i državne imovine, Uprave za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja, Sektora lokacijskih dozvola i investicija, za cjelovitu obnovu Palače Pongratz, utvrđuje

**Posebne uvjete zaštite kulturnog dobra**

*Palača Pongratz*, Visoka 22, k.č.br. 1408, k.o. Centar, dijela zaštićenog kulturnog dobra, *Palače Pongratz u Visokoj 22 i kuće u Mesničkoj 23 s pripadajućim vrtom* za koju je rješenjem Ministarstva kulture, KLASA: UP/I 612-08/02-01/820 od 31.1.2003., utvrđeno svojstvo kulturnog dobra i upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod registarskim brojem Z – 0645, (Narodne novine 63/03), te zaštićenim pokretnim kulturnim dobrom, *Umjetničkim inventarom palače Pongratz*, Z-6766, Rješenje Ministarstva kulture RH, KLASA: UP/I-612-08/16-06/0057, URBROJ: 532-04-01-03-02/3-16-2 od 07.06.2016., te se stoga na istu primjenjuje Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

*Palača Pongratz* sastoji se od sklopa zgrada cjelovito oblikovanih u današnjem obliku od sredine 19. do početka 20. stoljeća. Sklop je slojevite povijesne strukture koje čine najviša

dvokatna zgrada južne Kule, Središnje i Sjeverno krilo. Kula je građena u sklopu izgradnje zapadnog obrambenog bedema Gradeca (za pretpostaviti u 13. stoljeću, odnosno 16. stoljeću popravci ili nova gradnja Mesničke Kule). Središnje krilo do Kule spominje se od 18. stoljeća kao stambeni prostor sa pet svođenih soba uz bedemski zid, a krajem 18. stoljeća nakon prestanka obrambene funkcije zgrade postaju objedinjene u vlasništvu (turopoljski plemić Mihovil Blažeković) i korištene kao reprezentativni stambeni kompleks.

Veće pregradnje sklopa kojima je definiran današnji izgled, rađene su od sredine i kraja 19. stoljeća, u glavnini za vrijeme novog vlasnika, industrijalca Guide Pongratza (od 1861.-1930.), kada se kompleks preoblikuje i formira u reprezentativnu palaču sa uređenim perivojem. Središnje krilo i Kula značajno se preoblikuju uz formiranje katnih salona i blagovaonice kao i nadogradnjom drugog kata Središnjeg krila sa spavaonicama. Sjeverno krilo formira se kao servisni dio sklopa, s dogradnjama i adaptacijama za zapadnom pročelju s vrtne strane, kada su izvedene i dogradnje Središnjeg krila 1891. godine prema projektu Kune Waidmanna, 1902. prema projektu atelijera *Fellner i Helmer*, te 1911. prema projektu Ignaca Fischera, kad je dvostrešno krovništvo preoblikovano u mansardno sa izgradnjom spavaćih soba. Razvedeno zapadno pročelje rezultat je spomenutih dogradnji mansarde koja se protegla po cijelom sjevernom dijelu sklopa kao cjelovita krovna kapa, dok je dvokatna Kula s višim katnim prostorijama pokrivena četverostrešnim krovom. Grad kupuje palaču od obitelji Pongratz i adaptira je u kraljevsku rezidenciju 1930./1931. godine. Nakon toga, tijekom vremena palača je unatoč promjenama državnih uređenja kontinuirano održala funkciju rezidencijalnog i protokolarnog prostora koja je zadržana do današnjih dana kada je prilagođena potrebama državne rezidencije za protokolarnu svrhu i održavanje aktivnosti vezanih za promidžbu Republike Hrvatske. Unutar zaštićenog sklopa zgrada zaštićeno je i pokretno dobro, *Umjetnički inventar palače Pongratz*.

Mjerama zaštite za pojedinačno zaštićena kulturna dobra određena je obveza očuvanja svih očuvanih zatečenih obilježja u vanjštini i unutrašnjosti građevine, mjerila, oblikovanja graditeljskih i konstruktivnih elemenata, posebno pročelja, krovništva, stubišta te osnovnog konstruktivnog sustava kao i očuvanih vrijednih izvornih elemenata oblikovanja i opreme u interijeru. Svi zahvati trebaju omogućiti očuvanje, sanaciju i obnovu svih izvornih, tipoloških i oblikovnih karakteristika građevine i uređenja pripadajuće parcele. Nisu dopuštene intervencije koje mogu ugroziti spomenički karakter, bilo da se radi o rekonstrukciji, preoblikovanju ili prenamjeni. Eventualna preinaka za suvremene potrebe, treba se prilagoditi očuvanoj građevnoj strukturi. Nije dopuštena ugradnja i zamjena građevnih elemenata, materijala i opreme koji nisu primjereni povijesnom i spomeničkom karakteru građevine. Za rekonstrukcijske i sanacijske zahvate te adaptacije koje zadiru u konstruktivni sustav povijesnih građevina, posebno onih spomeničke vrijednosti, obvezna je provedba detaljnijih istražnih radova (konzervatorskih, restauratorskih, arheoloških) i statička ekspertiza građevinsko - konstruktivnog stanja i ugroženosti od vlage.

S obzirom na oštećenja kulturnog dobra u potresu od 22. ožujka 2020. ovo je tijelo utvrdilo je **mjere zaštite kulturnog dobra** rješenjem KLASA: 612-08/20-14/19, URBROJ: 251-18-02-20-05 od 21. 4. 2020.

Zavod je za provođenje hitnih mjera sanacije nakon potresa i izvanrednog održavanja na zgradi *Palače Pongratz* u Zagrebu, Visoka 22 izdao prethodno odobrenje investitoru, *Državnim nekretninama d.o.o.* iz Zagreba, Planinska ulica 1, prema priloženom *Izvedbenom projektu, Izvanredna održavanja, Hitne mjere sanacije* za podupiranje svodne konstrukcije i sanaciju pokrova i dimnjaka izrađenom uz konzultacije s ovlaštenim projektantom koji ima odobrenje *Ministarstva kulture i medija* za radove na kulturnim dobrima, Gorana Vareškog dipl.ing.arh., *Armort d.o.o.* iz Zagreba, Ladučka 34, broj T.D. 14/20, od lipnja 2020.

Za provedbu konzervatorsko - restauratorskih istraživanja unutrašnjosti i pročelja kao i provedbu istražnih radova na nosivoj konstrukciji ovaj Zavod izdao je rješenje, KLASA: UP/I 612-08/21-06/467, URBROJ: 251-18-02/03-21-03 od 16.6.2021.

Za provedbu istražnih geotehničkih radova, bušotina i sondažnih jama u perivoju Palače, KLASA: UP/I 612-08/21-15/30, URBROJ: 251-18-02/03-21-02 od 9.8.2021., za potrebe izrade projektno – tehničke dokumentacije, izrađenoj od *GeoKol* d.o.o. iz Varaždina Kozarčeva 41, od srpnja 2021.

Za sve istražne radove provođen je konzervatorski nadzor od strane Zavoda a u sklopu geotehničkih radova u blizini Kule i arheološki nadzor.

Nakon provođenja navedenih istražnih konzervatorsko - restauratorskih istraživanja unutrašnjosti i pročelja radova dostavljeni su rezultati istraživanja;

*Preliminarni stručni izvještaj o realizaciji programa prema ugovoru 26-13021* izrađene od *Hrvatskog restauratorskog zavoda*, voditeljice programa, Bernarde Ratančić konzervator povjesničar umjetnosti, i *Zagreb, Palača Pongratz, Visoka 22, Prijedlog konzervatorskih smjernica za izradu projektne dokumentacije*, izrađene od *Hrvatskog restauratorskog zavoda*, Bernarde Ratančić, konzervator povjesničar umjetnosti.

U provedbi utvrđenih mjera zaštite za predmetno kulturno dobro, zaključuje se da je vlasnik zgrade putem stručnih i ovlaštenih fizičkih osoba koje posjeduju propisano dopuštenje Ministarstva kulture i medija, proveo statičku ekspertizu građevinsko - konstruktivnog stanja zgrada kompleksa, te utvrdio opseg i vrstu potrebnih radova za cjelovitu statičku, odnosno građevinsku i arhitektonsko - restauratorsku sanaciju Palače Pongratz, te je dana 27.12.2021. Zavodu dostavljena slijedeća dokumentacija:

- ***Elaborat ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije***, broj projekta 115/11-21, od prosinca 2021., izrađeno od *Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Tarnik Krešimir*, d.o.o. iz Zagreba, Višnjica 29, projektanta konstrukcije Krešimira Tarnika dipl.ing.građ., koji posjeduje odobrenje za radove na kulturnim dobrima Ministarstva kulture i medija.
- ***Cjelovita obnova Palače Pongratz, Visoka 22, idejni projekt, oznaka projekta IP\_183/2021 - A***, od 6.12. 2021., izrađeno od *Randić i suradnici* d.o.o. iz Zagreba, Trg Vladka Mačeka 6, projektanta Saše Randića dipl.ing.arh., koji posjeduje odobrenje za radove na kulturnim dobrima Ministarstva kulture i medija.

*Državne nekretnine* d.o.o., iz Zagreba, Planinska 1, korisnik je sredstava za operacije koje se financiraju iz *Fonda solidarnosti Europske unije* za izradu projektne dokumentacije i provedbu mjera zaštite *Palače Pongratz* u Visokoj 22 za cjelovitu obnovu.

Na temelju dostavljenog ***Elaborata ocjene postojećeg stanja građevinske konstrukcije*** broj projekta 115/11-21, od prosinca 2021., izrađeno od *Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Tarnik Krešimir, d.o.o. iz Zagreba, Višnjica 29, i Cjelovite obnova Palače Pongratz, Visoka 22, idejni projekt*, oznaka projekta IP\_183/2021 - A, od 6.12. 2021. izrađeno od *Randić i suradnici d.o.o. iz Zagreba, Trg Vladka Mačeka 6*, utvrđuju se sljedeći posebni uvjeti zaštite kulturnog dobra:

- Sukladno mjerama zaštite za pojedinačno zaštićena kulturna dobra, predloženim zahvatom cjelovite obnove potrebno je planirati očuvanje, obnovu i prezentaciju

izvornih graditeljskih i oblikovnih karakteristika zgrade, u vanjštini i unutrašnjosti i obnovu pokretnog inventara. Preinake za suvremene potrebe trebaju se prilagoditi očuvanoj građevnoj strukturi, oblikovnim elementima pročelja i dispoziciji javnih prostora zgrade, a tehničko rješenje obnove i pojačanja seizmičke otpornosti prilagoditi posebnostima zatečenog konstruktivnog sustava zgrade, stupnju oštećenja postojeće konstrukcije, korištenjem primjerenih materijala za statička ojačanja povijesnih zgrada.

- Predloženo rješenje konstruktivne sanacije i ojačanja konstrukcije zgrada prihvatljivo je sa stajališta zaštite kulturnog dobra. Predmetnim zahvatom obuhvaćeni su slijedeći zahvati; **izvedba krutih diskova međukatnih konstrukcija, rasterećenje temeljnog tla proširivanjem temeljne konstrukcije podbetoniranjem i ojačanje dijela zidova armiranjem i statičkim žbukama te se predlaže izrada krutih jezgri dizala i AB stubišta.** Zidovi se pojačavaju ojačanom žbukom i CRM-om a u spojevima se ojačavaju čeličnim šipkama; postojeća svodna konstrukcija prizemlja izvodi se kao spregnuta ploča čelik-beton uz povezivanje luka sa postojećim zidom, ojačanjem luka svoda sa gornje strane i izbacivanjem šute; uz postojeće zidove trokrakog stubišta Kule (koje je jače oštećeno u potresu) razgrađuje se svodna konstrukcija i krakovi stubišta te se izvodi novi AB zid uz postojeće uz vezanje sidrenjem uz izvedbu novog AB stubišta; na dijelu ziđa predviđa se izvedba torkret betona - kod vanjskih zidova samo s unutarnje strane u sloju 10 cm; izvode se novi vertikalni AB serklaži; na zgradi Sjevernog krila na mjestu postojećeg stubišta izvodi se nova stubišna AB jezgra s krakovima i uz njega AB jezgra novog dizala; predviđa se izvedba novih AB okvirnih konstrukcija kroz sve etaže na novim temeljima, pojačanje ostalih zidanih svodova sprežanjem betonom; izvedba spregnute ploče drvo-beton za strop nad drugim katom.
- Uz navedeno, u Elaboratu se planira se i izvedba dodatnih istražnih i sondažnih radova na konstrukciji za što treba u posebnom postupku ishoditi prethodno odobrenje Zavoda.
- Kod definiranja zahvata na konstrukcijskoj obnovi potrebno je u glavnom projektu predvidjeti izvedbu i vraćanje svodne konstrukcije na trokrakom stubištu Kule te povezivanje lukovima sa postojećim stupovima kao i sondiranje konsolidaciju postojećih stupova. Također treba prikazati način sanacije zida na prvom katu uz vrijednog kamina s ogledalom i zahvate konstruktivne sanacije zrcalnog svoda prostora blagovaonice uz kamin kao i podupiranja postojeće konstrukcije. uz predviđanje svih zaštitnih radova u troškovniku.
- Prilikom izvedbe radova konstruktivne obnove zgrade, potrebno je u unutrašnjosti i na pročelju zaštititi sve dijelove zgrade koji se zadržavaju od mogućeg oštećenja. Izvođenje radova treba pratiti konzervatorski nadzor.
- Reprezentativni prostori Palače, posebno oni valorizirani u *Prijedlogu konzervatorskih smjernica za izradu projektne dokumentacije*, izrađene od *Hrvatskog restauratorskog zavoda*, obnavljaju se sukladno navedenim smjernicama, posebice završne obloge zidova, naliči, štuko dekoracije stropova, (posebno na prostorijama salon prvog kata i blagovaonice), prezentacija izvornih oslika na dijelovima protora Kule i stropa trokrakog stubišta drugog kata, stolarije i opreme interijera, oslika na zrcalnom stropu prostora blagovaonice, izrada vitrajnih stakala na prozorima blagovaonice kao i drvene oplata i kamina, prezentacija nalaza izvornog zida Kule u prizemlju, nalaza izvornih otvora u podrumu i ostalo.
- Predložena rekonstrukcija i interijersko rješenje prostora sa izmjenama u prostornoj organizaciji i prenamjenama dijelova zgrade uz uvođenje javnih sadržaja (mulimedijaska čitaonica, ugostiteljstvo, muzejski stalni postav, pristup podrumu Kule za vanjske posjetitelje, servisne prostorije na Sjevernom krilu), novim uređenjem

prostora apartmana, uvođenjem novog dizala na Sjevernom krilu, prikazano u idejnom projektu, *Cjelovita obnova Palače Pongratz, Visoka 22*, prihvatljive su sa stajališta zaštite. U arhitektonskom projektu treba definirati interijersko rješenje u detaljima i tonskoj obradi, predvidjeti sve potrebne konzervatorsko-restauratorske radove (obnovu stolarije, nove podne obloge, obradu zidnih površina, obnovu izvornih štuko dekoracija stropa na sjevernoj prostoriji salona prvog kata, prezentaciju nalaza i oslika, obnovu kamina u sjevernoj prostoriji katnog salona, izvedbu novog trokrakog stubišta sa detaljima obloge, ograde i spoja novog svoda prema izvornome).

- Sa stajališta zaštite prihvatljivo je i rješenje uklanjanja dijelova zidova u interijeru, radi zahvata konstrukcijske obnove te u cilju bolje i cjelovitije organizacije prostora
- Prije početka radova potrebno je sav pokretni inventar privremeno premjestiti u mikroklimatski i sigurnosno adekvatan prostor.
- Kod razrade glavnog projekta potrebno je izraditi projekt cjelovite prezentacije i stilskog unutrašnjeg uređenja Palače temeljenog na povijesnoj analizi opreme prostora na način da se istakne reprezentativnost, ambijentalna vrijednost i kulturno - povijesni i umjetnički značaj kako same palače tako i njenog zaštićenog inventara.
- Nove instalacije treba planirati paralelno s građevinskim zahvatom ojačanja kako bi se izbjeglo naknadno probijanje otvora te ih prilagoditi zatečenoj strukturi i povijesnom interijeru. Instalacije je potrebno, gdje god je to moguće, planirati podžbukno ili nad svodovima prizemlja, odnosno na pozicijama koje neće oštetiti izvorne elemente i vizualno narušiti integritet prostora.
- Potrebno je predvidjeti cjelovitu obnovu svih pročelja uz uklanjanje neadekvatnih recentnih intervencije i neprimjerenih materijala, prema *Prijedlogu konzervatorskih smjernica za izradu projektne dokumentacije*, izrađene od *Hrvatskog restauratorskog zavoda* i u suradnji sa stručnom službom Zavoda.
- Vanjsku stolariju potrebno je obnoviti i očuvati u skladu s prijedlogom konzervatorskih smjernica, a vraćanje starih otvora na zapadnom pročelju predvidjeti uz izvedbu nove stolarije prema izvornoj. Ukoliko se kod oštećene stolarije pokaže potreba za izradom nove potrebno je prije izrade nove stolarije od strane ovlaštene osobe provesti ekspertizu i izvještaj o ispitivanju uzoraka drvene građe povijesnih prozora te na osnovu toga pristupiti izradi zamjenske.
- Projektom obnove zgrade za cjelovitu obnovu potrebno je predvidjeti provedbu svih restauratorskih i obrtničkih radova kojima će kulturno dobro biti vraćeno u stanje prije potresa, kao i konzerviranje i prezentiranje slojeva u suradnji sa stručnom službom zaštite.
- Prijedlog obnove perivojne cjeline prihvatljiv je sa stanovišta zaštite i očuvanja kulturnih dobra i prirode prema metodi povijesne analize geneze prostora kao sastavnog dijela projekta uređenja iz koje treba proisteći prijedlog obnove. Polazeći od odredbe *Povelje o obnovi povijesnih perivoja* isti se mogu obnavljati na način da se cijeli perivoj ili njegov dio vraća u izvorno stanje ili u jednu od razvojnih faza. U prijedlogu obnove prema izvornom uređenju prilikom planiranja zahvata u ovaj zaštićeni prostor iznimno krajobraznog, kulturno – povijesnog i spomeničkog značaja treba uvažiti očuvane elemente krajobraznog oblikovanja, odnosno postojeće, zatečene vrijednosti.

U procesu cjelovite obnove zgrade, prije početka radova potrebno je izraditi zakonom propisanu projektno - tehničku dokumentaciju za cjelovitu obnovu kulturnog dobra.

Projekt obnove zgrade za cjelovitu obnovu potrebno je dostaviti ovom Zavodu na suglasnost kako bi se mogla utvrditi usklađenost projektne dokumentacije s izdanim posebnim

uvjetima i provoditi konzervatorski nadzor pri izvođenju radova. Istu suglasnost potrebno je ishoditi i za II. fazu cjelovite obnove kompleksa.

Projekt obnove zgrade za cjelovitu obnovu zgrade kojima se zgrada dovodi u stanje potpune građevinske uporabljivosti do razine koju zahtijevaju pozitivni propisi i s tim u vezi norme kao i pravila struke kulturnog dobra treba biti izrađen sukladno utvrđenim posebnim uvjetima i sadržavati sljedeće:

- arhitektonski projekt s troškovnikom svih građevinsko - obrtničkih i restauratorskih radova za zahvate u interijeru i pročeljima, s karakterističnim detaljima
- građevinski projekt s pripadajućom arhitektonskom mapom i s detaljnim obrazloženjem projektiranog načina konstruktivne sanacije i utjecaja istog na cjelovitu strukturu zgrade, a u grafičkom dijelu prikazati karakteristične detalje konstrukcije
- projekte instalacija s opisima i detaljima izvedbe.
- projekt krajobraznog uređenja perivoja izrađen po krajobraznom arhitektu

Za planirane zahvate rekonstrukcije koji nisu obuhvaćeni Zakonom o obnovi potrebno je ishoditi odgovarajuće dozvole odnosno potvrde putem nadležnog upravnog tijela.

Izdavanje posebnih uvjeta ovog Zavoda ne znači da je utvrđeno da su za izradu Projekta obnove za cjelovitu obnovu zgrade, ispunjeni i drugi uvjeti propisani drugim posebnim propisima, već da je predloženi zahvat u skladu s utvrđenim mjerama zaštite kulturnog dobra sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Izvođač radova mora osigurati osobu za izvođenje konzervatorsko - restauratorskih radova sukladno odredbama *Pravilnika o uvjetima za dobivanje dopuštenja za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara*.

Investitor je dužan pisanim putem obavijestiti Zavod o početku radova radi obavljanja konzervatorskog nadzora.

Izrađivač tehničke dokumentacije – projektant mora imati dopuštenje za izradu projekta za radove na nepokretnom kulturnom dobru, sukladno odredbama *Pravilnika o uvjetima za dobivanje dopuštenja za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* (Narodne novine 98/18).

  
PROČELNICA  
Marijana Sironić, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. Naslovu
- ② *Randić i suradnici* d.o.o., Trg Vladka Mačeka 6, Zagreb
3. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine  
10 000 Zagreb, Republike Austrije 20
4. Ministarstvo kulture i medija,  
Uprava za zaštitu kulturne baštine  
10 000, Runjaninova 2
5. Evidencija
6. Pismohrana, ovdje