

## **Sadržaj:**

### **1. TEKSTUALNI DIO**

- 1.1. Uvod
- 1.2. Metodologija rada
- 1.3. Dostupni grafički izvori podataka
- 1.4. Dostupni pisani izvori podataka i bibliografija
- 1.5. Opis stanja građevine i kasnijih zahvata
- 1.6. Valorizacija građevine
- 1.7. Prijedlog mjera zaštite/sanacije/rekonstrukcije

### **2. GRAFIČKI DIO**

- 2.1. Stari kartografski izvori
- 2.2. Stare fotografije i razglednice
- 2.3.1. Arhitektonski snimak postojećeg stanja
- 2.3.2. Fotodokumentacija postojećih elemenata stolarije, podova, opreme
- 2.4. Grafička analiza faza gradnje/kasnijih zahvata
- 2.5. Grafički prikaz valorizacije
- 2.6. Grafički prikaz mjera zaštite/sanacije/rekonstrukcije

## TEKSTUALNI DIO

### 1. Uvod

Predmet ove konzervatorske podloge za potrebe rekonstrukcije i prenamjene je objekat vile Kupelwieser koji se nalazi na otoku Veliki Brijun. To je jedana sačuvana klasicistička građevina u sklopu nekadašnjeg turističkog kompleksa izgrađenog za vrijeme Paula Kupelwiesera krajem 19. stoljeća. Prvobitna namjena objekta je stambena sa vinskim podrumom, a nakon smrti nasljednika i prelaska pod talijansku, odnosno jugoslavensku vlast u funkciji je osoblja kompleksa.

#### Kratka povijest Brijunskog otočja

Brijunsko otočje sastoji se od 14 otoka i hridi od kojih je otok Veliki Brijun najveći. Najstarije naselje paleomediteranskog čovjeka nađeno je na rtu Gromače na Velikom Brijunu. Histarskih naselja na otočju ima nekoliko pa se može pretpostaviti da je bilo gusto naseljeno. U doba rimske vladavine provedena je parcelacija i organizirano veliko imanje sa kompleksom zgrada, palača, hramova, biblioteka, termi i sl. Padom rimskog carstva i ustoličenjem barbarskih vladara nastupa nesigurno razdoblje i stanovništvo se sklanja u gospodarski kompleks u uvali Dobrika koji utvrđuju te tako nastaje Kastum. Kroz rani srednji vijek otočni život obilježili su Benediktinci koji tu osnivaju opatiju i ponovno na otočju pokreću poljoprivredu, solanu i vađenje kamena sve do 1312. godine kada otočje opustoši kuga. Razdoblje Mletačke vlasti traje od 1331. do 1797. godine te se u tom razdoblju oživljava kamenoklesarstvo, poljoprivreda i proizvodnja soli. Tada je izgrađeno i novo naselje u današnjoj luci Brijuni. Uz postojeći donjon nadograđuju se zgrade današnjeg Kaštela. Nakon pada Mletačke republike Brijuni ulaze u sustav austro-habsburških zemalja. Između 1809. i 1814. godine su u sastavu Napoleonovih Ilirskih provincija. Maršal Marmont radi projekt melioracije zapuštenog dijela otoka Veliki Brijun koji se nikad nije stigao realizirati. Godine 1814. otočje je vraćeno u sustav Habsburške monarhije. Kako je 1850. godine Pula izabrana kao buduća austrijska glavna ratna luka i otočje preuzima vojnu funkciju. Na Malom Brijunu podignute su dvije, a na Velikom Brijunu pet vojnih utvrda.

Godine 1893. venecijanska obitelj Franghini koja je odselila u Lisabon, prodaje nasljedni posjed Brijunskog otočja tršćanskom industrijalcu Valdiju, a on ga ubrzo preprodaje austrijskom industrijalcu Paulu Kupelwieseru koji je u otočju vidio ostvarenje svoje zamisli da negdje na

austrijskom jugu kupi poveće imanje kojem bi se u starim danima posvetio. Na otočju je zatekao tek nekolicinu očuvanih građevina.



*Ulje na platnu Huga Chalermona iz 1908. koje prikazuje otok Veliki Brijun 1898. godine*

Njegov program uređenja Brijuna uključivao je pokretanje poljoprivredne proizvodnje čemu je prethodilo kultiviranje krajolika pošumljavanjem uz očuvanje autohtonog raslinja ali i sadnjom novih, saniranje obradivih površina i iskorjenjivanje malarije. Otpacima iz starih kamenoloma uređuje pristanište. Uz postojeću staru jezgru u luci organizira se život, a gradnja novih objekata locira se uz južni i zapadni rub uvale. Prvi objekti među kojima je i vila Kupelwieser, podignuti su između 1893. i 1900. godine i u službi su formiranja gospodarstva. Ideja o turističkom razvoju otoka sazrela je kasnije. Osim sanacije i uređenja kule i kaštela za smještaj vlasnika i upravitelja imanja prvih godina grade se cisterna za vodu, neki sanitarni objekti, vinski podrum i nekoliko zgrada za stanovanje radnika te „Crvena kuća“ za upravu imanja. Godine 1896. na zapadnoj strani obale dogradnjom kantine za radnike nastaje mali hotel Brijuni sa 14 soba. Iza hotela sagrađeni su popratni objekti, kuhinje, praonice, radionice, električna centrala, ledara i drugo.



*Panorama zapadne obale luke 1916. godine*

Kako je 1902. godine provedena melioracija i potpuna sanacija otoka te uz izgradnju infrastrukture (organizirana poljoprivredna proizvodnja, poštanski i telegrafski promet, proizvodnja električne energije, pomorski promet) stvoreni su preduvjeti za turistički razvoj. Opskrba tekućom vodom omogućena je izgradnjom vodovoda započetog 1903. a dovršenog 1908. godine. Projekti za gradnju i adaptaciju niza objekata nužnih za turistički razvoj rade se već 1904.-1905. godine. Do 1913. godine gospodarski objekti postupno se zamjenjuju luksuznim hotelima (Neptun I, II, III i Karmen), kavanom s restoranom, zimskim bazenom, a južni i zapadni sklop povezuje se ostakljenom šetnicom iz armiranog betona, također po projektu arhitekta Kramera, u sklopu koje je i akvarij. Zahvaljujući ogromnim ulaganjima i umijeću korištenja postojećih resursa Kupelwieser je od zapuštenog, malaričnog otočja stvorio najprivlačnije mondano turističko ljetovalište i lječilište u kojima se nudio i kongresni i zdravstveni turizam. Pohodila ga je europska aristokracija, visoki državni i vojni dužnosnici, industrijalci te pisci i umjetnici.

Nakon propasti Austro-Ugarskog carstva Brijuni potpadaju pod talijansku vlast. Smrću Paula Kupelwiesera 1919. godine imanje nasljeđuje njegov sin Karl koji, kako bi privukao novu klijentelu, prestrukturira zabavnu i sportsku ponudu. Brijuni između dva rata postaju najčuvaniji i najrenomiraniji sportski centar u Europi privlačeći svjetsku industrijsku i trgovačku elitu, ostatak aristokracije te brojna imena intelektualne elite. Niz požara, svjetska kriza 1929. godine te komplikacije s talijanskim vlastima i visoki porezi dovode do sloma posjeda te 1930. Paul Kupelwieser čini samoubistvo. Brijuni nakon pokušaja saniranja i spašavanja od strane raznih

konzorcija i banaka bankrotiraju te 1936. prelaze u državno vlasništvo. Secesijska niska prekinuta je gradnjom novog Hotela Karmen na mjestu starog koji je dovršen 1942. godine.

Za vrijeme II svjetskog rata na otočju boravi vojska, a padom Italije Nijemci preuzimaju vlast te pljačkaju hotelski inventar, muzejsku zbirku i ostalu imovinu. Pred sam kraj rata saveznici bombardiraju Brijune i oštećuju mnoge objekte na otoku, posebno u luci, a najviše stradavaju građevine na njenoj zapadnoj obali.



*Od bombardiranja oštećeni hotel Neptun 1945. godine*

Primopredajom Brijuna od strane talijanske države novoj jugoslavenskoj vlasti 1946. godine započelo je raščišćavanje ruševina i nužni popravci na na objektima. 1947. godine stručna komisija je dobila zadatak da utvrdi učinjene štete na otoku i predloži mjere za sprječavanje daljnjih šteta. Ona je utvrdila da se svi objekti mogu popraviti i dala smjernice za obnovu i vraćanje svih funkcija turističkog naselja. Međutim do 1952. godine na zapadnoj obalo luke popravljen je jedino Hotel Karmen, a ostali objekti su srušeni (vjerojatno iz neimanja razumijevanja za „buržajske“ građevine). Tako su nestali kavana sa restoranom i terasom, ljetne kuhinje, Hotel Brijuni, šetnica s akvarijem, plesna dvorana s muzičkim paviljonom a na njihovo mjesto zasađeno je zelenilo. Do 1959. ruši se i dotrajali hotel Neptun I s depadansama. Zbog promijenjenog izgleda ostalih hotela teško je naslutiti njihov nekadašnji sjaj. Tako su nestala posljednja obilježja nekadašnjeg živog hotelskog gradića u luci.

Iz izvješća posljednje komisije koja je bila na otoku 1955. godine vidljivo je da je Brijunsko otočje postalo zatvoreno područje kao rezidencija predsjednika Republike Jugoslavije Josipa



Broza Tita i pod strogom režimskom kontrolom. Renovirani hoteli i vile služe kao radni prostor i objekti za odmor ekskluzivne političke elite.

Godine 1983. Brijuni su proglašeni Nacionalnim parkom i memorijalnim područjem i otvaraju se izletnicima i stacionarnim gostima.

### **Vila Kupelwieser**

O vili Kupelwieser ima malo pisanih podataka, a njezina povijest dijelom se može iščitati putem starih razglednica i fotografija te analizom objekta na licu mjesta. Izvorni izvedbeni nacrti ne postoje.



Godine 1894. Ferdinand Geyer, poznati pulski arhitekt tog vremena, izradio je idejni projekt za vilu Kupelwieser. Po projektu zgrada je trebala imati podrum za skladištenje vina, prizemlje za dnevni boravak i stanovanje vlasnika i radnika te kuhinje dok je kat vjerojatno bio namjenjen posluži i radnicima jer je imao odvojeni ulaz preko vanjskog stubišta. Taj je projekt doživio promjenu odmah u početku jer je izgrađen velik ulaz u podrum sa sjeverne strane, a ne dvoja vrata sa istoka. Za pretpostaviti je da i prizemlje i kat nisu rađeni po projektu nego je samo zadržana osnovna konstrukcija nosivih zidova. Objekat je izgrađen tako da je funkcionalno podijeljen na istočni i zapadni dio u koje se ulazilo preko terasa sa sjeverne strane s ulazima u

veliki zajednički hol iz kojeg se išlo u istočni dio namijenjen stanovanju radnika i posluge dok je zapadni dio bio namijenjen stanovanju vlasnikove obitelji.

Dok su pročelja i otvori pročelja oblikovani simetrično, u unutrašnjosti se razlikuju istočni i zapadni dio. Imali su svoja zasebna stubišta na kat koja su do danas sačuvana u svom izvornom obliku. Centralni hol je služio kao reprezentativan ulaz, okupljalište, za prijeme. Ne zna se točan položaj vratiju koja su povezivala glavni ulazni hol i hol privatnog dijela vlasnika jer su ta vrata zazidana kad su probijena vrata sa terase koja vode direktno u hol vlasnikovog dijela, a tada su vjerojatno zazidana i zapadna ulazna vrata u glavni hol. U prizemlju privatnog dijela osim hola pretpostavka je da je bila i radna prostorija za koju se ne može sa sigurnošću reći kako je bila povezana sa ulaznim holom. Na katu su bile spavaonice i kupaonica. U dijelu radnika pretpostavka je da su u prizemlju bile kuhinja, blagovaonica, zajednički prostori radnika, a na katu spavaonice. Na katu je centralna velika prostorija koja je služila kao dnevni boravak vlasnika i bila je povezana vratima kako sa zapadnim dijelom tako i sa istočnim kako bi joj lakše mogla pristupiti posluga. Izgrađeno je i potkrovlje i vjerojatno je služilo za spavaonice posluge s obzirom na prozore zabata, ali nije moguće pretpostaviti gdje je bilo stubište koje je vodilo u potkrovlje.



Iz plana Brijuna iz 1896. godine objekat je ucrtan sa dvojim istacima sa južne, dvorišne strane. Također, južno pročelje vidljivo je na jednoj fotografiji nepoznatog datuma gdje se vide istaci te terasa između istaka sa drvenom profiliranom ogradom. Ne postoje nikakvi pisani podaci kad su oni i zašto srušeni. Pretpostavka je da su srušeni pri većoj obnovi objekta između dva rata kad

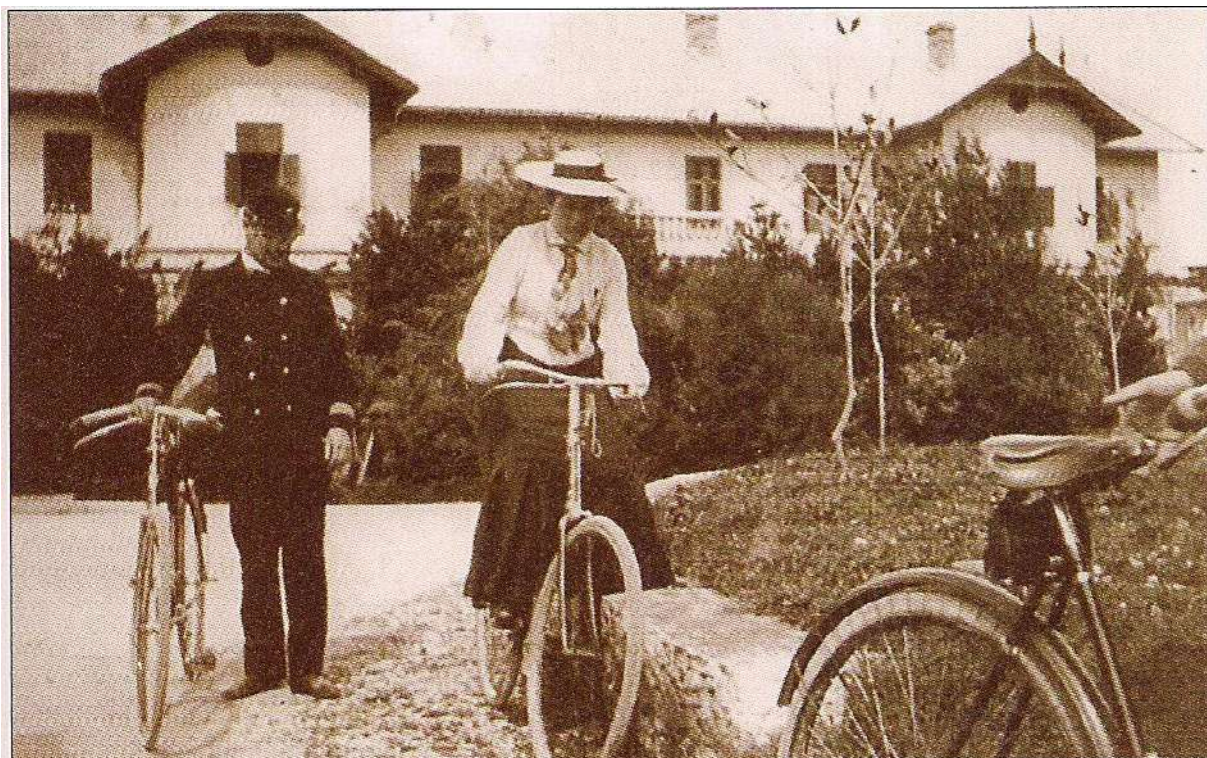


je izgrađen centralni erker na južnom pročelju te probijeni vrata i prozori u holu privatnog dijela. Tada je izgrađeno vanjsko stubište sa ulaznim vratima do unutarnjeg stubišta koje je zazidavanjem otvora u prizemlju sasvim zatvoreno i taako vodi direktno na kat (vjerojatno samo za pristup dijelu poslu ge).

Krov je dvostrešan, od eternita.



*razglednica iz 1908. godine - vrata sa terase još nisu probijena*



*nepoznata datacija - južno pročelje sa istacima i balkonom na prvom katu sa drvenom ogradom*





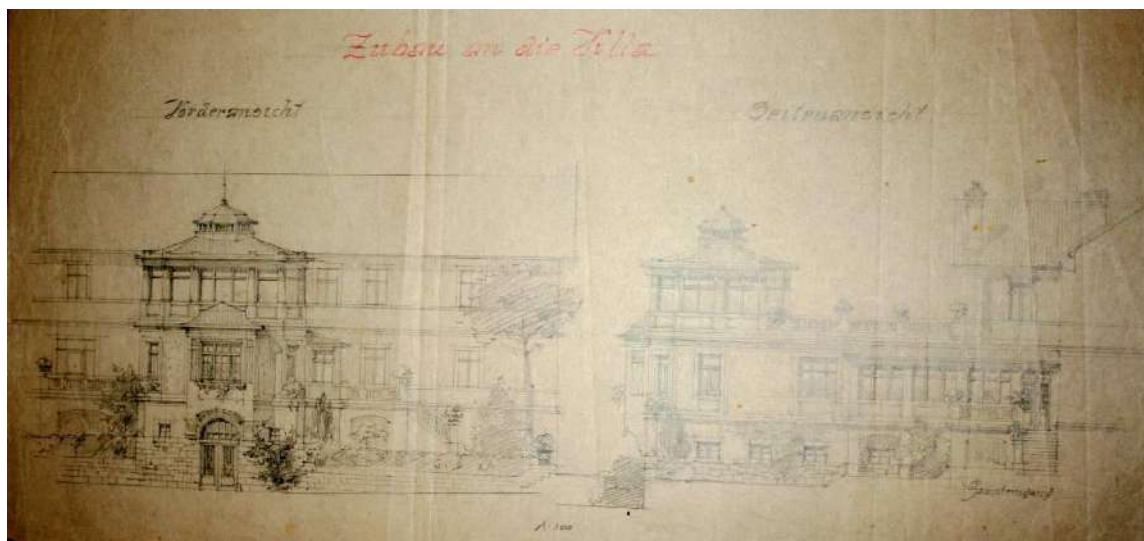
detalj razglednice iz 1899. godine - vidljivo zapadno pročelje s ulazom sa terase i istaci na južnom pročelju

Objekat je tijekom vremena doživio preinake. Prvi zahvati su bili probijanje vrata umjesto prozora sa sjevero-istočne terase te prozora na katu u sjevero-zapadnom dijelu pri čemu su izvedene jednake profilacije otvora kao i kod postojećih. Vrata su vidljiva na fotografiji iz 1910. godine.



detalj fotografije iz 1910. godine

Sačuvan je projekt stolarije iz 1921. godine i pretpostavka je da se to odnosi na rekonstrukciju stolarije tih vrata iz kasnijeg razdoblja.



nedatiran, neizveden projekt sjevernog pročelja

Sačuvan je nedatirani projekat pročelja za dogradnju sjeverne strane objekta koji nikad nije izveden. Iz njega se iščitava zapadna terasa.

Drugi veći graditeljski zahvat dogodio se vjerojatno kasnih 1920-ih ili tijekom 1930-ih (doba Italije). Tada su probijena vrata i otvori dva prozora u holu zapadnog dijela, prozori prizemlja na središnjem holu spojeni su u jedan jedinstven otvor (sva tri otvora su iste profilacije). Događen erker na južnom dijelu i terasa iznad njega imaju drugačije oblikovanje i profilaciju otvora ali je pretpostavka da su nastali ili u isto ili u blisko vrijeme (građa od opeke). Tada su izgrađena i 3 kamina.

Nakon drugog svjetskog rata vjerojatno pri novoj organizaciji prostora za potrebe osoblja koje boravi i radi na otoku, probijena su vrata na sjevernom pročelju pa je tada i dograđena sjevero-zapadna terasa i izmješteno stubište. Također su u istočnom dijelu sjevernog pročelja zazidana dva prozora a probijena nova 3, dok su za potrebe ventilacije sanitarija probijene rupe na sjevernom i južnom pročelju.

Nije poznato da li je objekat oštećen za vrijeme drugog svjetskog rata ali on gubi dvostrešni krov i korisno potkrovlje, zabati se ruše te krov poprima današnji oblik.

Vila Kupelwieser dobija ime vila Zagorka.

## Izvadak iz Prostornog plana Nacionalnog parka „Brijuni“ (NN 45/01)

### Polazišta

Prostornim planom Nacionalnog parka „Brijuni“ dano je stanje očuvanosti prostora i povijesnih elemenata te se navodi kako se veći broj objekata na otoku i dalje koristi za potrebe hotelsko-ugostiteljskog sadržaja i pratećeg pogona, a jedan dio je prilagođen muzejsko-galerijskim sadržajima, dok je nekoliko objekata bez sadržaja. Objekti koji su u funkciji su u dobrom stanju, a posebno su ugroženi objekti koji su bez odgovarajuće namjene ostali zapušteni i ostavljeni propadanju.

### Odredbe za provođenje

#### ► Članak 18

#### Pregled građevina i funkcionalnih cjelina središnje zone

(\*oznaka za moguće nove sadržaje - nove površine). Temeljem generalnih programskih smjernica utvrđuju se smjernice za grupu građevina-funkcionalne i prostorne cjeline. Građevinsko područje označava površinu postojećih građevina i pripadajući prostor oko građevina s mogućom dogradnjom na temelju stručnih podloga i prema posebnim uvjetima Državne uprave za zaštitu prirode i okoliša i Ministarstva kulture - Uprave za zaštitu graditeljske baštine.

#### E. Izletnička prihvatno raspodjelna zona

14. Kompleks srednjovjekovne kule  
(kula donžon i ljetnikovac - ugostiteljstvo)

15. Vila Magnolija

16. Etnografski muzej

#### 17. Vila Zagorka

18. Glavna stanica izletničkog vlaka i ljetna pozornica  
kao prostor s osnovnim informacijama o NP.

Zona se formira kao zaokružen ambijent zadržavanja i usluga izletnicima. Pretežita funkcija: uslužni kompleks za izletnike površine oko 1,70 ha. (Crkve: Sv. German i Sv. Rok)

#### Mjere zaštite i očuvanja graditeljske baštine (kulturno-povijesnih vrijednosti)

#### ► Članak 71

#### (1) Lokaliteti od izuzetnog značenja

Kastrum, Verige, Središnja zona, Vanga kojima se pridružuju sustav fortifikacija na Penedi, a prvoj se grupi objekata – lokaliteta od izuzetnog značenja (prehistorijsko naselje Gradina, antički kompleks na lokalitetu Verige, bizantski Kastrum, bazilika sv. Marije i crkva sv. Petra) također pridružuju:

- paleontološki nalazi na rtu Vrbanj (Barban) - po brojnosti utvrđenih nalaza (tridesetak otisaka stopala dinosaurusu) među najznačajnijim je paleontološkim lokalitetima u regiji.
- lokalitet Gromače - najvažniji lokalitet eneolita i ranobrončanog razdoblja u Istri
- tvrđava Tegetthoff i Veliki for na Malom Brijunu - "kuća za čamce" - čamčarnica -



vidikovci na Ciprovcu (Javornik) i Salugi -  
- hotel Istra -

Potrebno je objektivno vrednovanje i kategorizacija memorijalnih spomenika iz novijega doba, na državnoj razini vezanih uz osobu predsjednika J. B. Tita, pokret Nesvrstanih i Brijunski plenum (Vanga/Krasnica, Bijela vila, vila Brijunka, hotel Istra).

## ► Članak 72

### (2) Lokaliteti od visokog značenja

U uspostavljenoj vrijednosnoj hijerarhiji u tom specifičnom prostoru drugoj grupi objekata od visokog značenja

(kompleks srednjovjekovnog kaštela u Luci, vila Brijunka),

također se pridružuje nekoliko objekata:

- ranobrončani grob na Rankunu

- lokalitet Kolci

- crkva sv. Germana –

- fortifikacijski objekti na Penedi i baterija na Malom

Brijunu;

- “Kupelwieserov mir”-

- Hotel Karmen

- hotel Neptun - s dobro očuvanom izvornom tlocrtnom i funkcionalnom dispozicijom, a u dobroj mjeri i strukturom, dolično čuva i prenosi memoriju mjesta;

- zimski bazen –

- vila Jadranka –

## ► Članak 73

### (3) Lokaliteti od lokalnog značenja

Treću grupu čine preostali evidentirani objekti koji imaju usko lokalno značenje ili isključivo ambijentalne vrijednosti. U toj su grupi, uvjetno, i povijesni a neistraženi objekti. S aspekta kulturno-povijesnih vrijednosti značajan je prostor otoka Mali Brijun, a moguću visoku vrijednost imaju lokaliteta na otocima Gazi i Obljaku.

U valorizaciji ostalih otoka zasad su odlučujući čimbenici prirodne vrijednosti, a o kulturno-povijesnom značenju tih prostora odlučit će rezultati istraživanja.

## ► Članak 74

### Način i uvjeti zaštite

Značenjem kulturno-povijesnih vrijednosti ističe se pet otoka: Veliki i Mali Brijun, Vanga (Krasnica) te Gaz i Obljak.

Slijedom valorizacije na području arhipelaga uspostavljene su tri zaštitne zone: zona I stupnja zaštite ili potpune zaštite s najstrožim režimom, zona II stupnja cjelovite zaštite, ali s nešto ublaženim režimom i zona III stupnja gdje obavezuje djelomična zaštita.

Manji su otoci u pravilu obuhvaćeni jednim stupnjem zaštite.

Zbog svojega značenja i namjene potpuno je **zaštićen u sklopu zone I stupnja** otok Vanga (Krasnica). U tu istu kategoriju svrstan je i otok Gaz zbog pretpostavki o vrijednosti nalaza (bizantska fortifikacija). **U zonu II stupnja zaštite** svrstani su otoci Mali Brijun, Sv. Jerolim, Obljak i Vrsar (Orzera), a strogi režim upozorava, zbog zaštite vrijednosti ukupnoga prostora, na krajnji oprez u slučaju bilo kakvih intervencija. Zbog prilične devastacije otok Kozada (Kotež) obuhvaćen je **zonom III stupnja zaštite** što otvara mogućnosti sanacije stanja i odgovarajuće adaptacije za potrebe turističkih programa uz uvjet da se prethodno istraži. Rezultati istraživanja odlučit će o opsegu dopustivih intervencija.

Mjere zaštite ostalih otoka spadaju isključivo u nadležnost službe za zaštitu prirode.

## ► Članak 75

Otok Veliki Brijun: koncentrirani arheološki nalazi iz prethistorije, antike i ranoga srednjega vijeka koje prostorno zaokružuju dvije arheološke zone, uvjetno nazvane zona Verige (uključuje antički kompleks uz uvalu Verige, lokalitet Gradina – gradinsko naselje s kompleksom ilirskoga i rimskog bunara, lokalitet "Povrtnjak", neistraženi brežuljak Mrtvi vrh (Moribon) i neki manji lokaliteti, morska zona od Rta Kosirić do Rta Mrtvi vrh) i zona Kastum (uključuje bizantski Kastum, ostatke crkve sv. Marije i benediktinskog samostana, ostatke crkve sv. Petra, ilirske gradine Petrovac i Antunovac, prethistorijsko naselje Gromače, područje rimskih i mletačkih solana, područje ranosrednjovjekovnih groblja). Na navedene zone povijesno i funkcionalno nadovezuju se područja kulturno-povijesnih vrijednosti iz srednjega vijeka obogaćena istaknutim sadržajima iz novijeg doba.

Većina elemenata prostora i struktura od izuzetnog je značenja, a mogu se očekivati i važni novi nalazi pa taj prostor čini zonu I stupnja zaštite gdje obvezuje potpuna zaštita s najstrožim režimom. U zoni I stupnja zaštite ne smiju se unositi nikakve promjene u zatečeno stanje izuzev konzervatorskih i rekonstrukcijskih zahvata u smislu vraćanja u izvorno stanje i radova na održavanju i prezentaciji. Svi se zahvati moraju izvoditi prema konzervatorskim programima i projektima ili na temelju detaljnih konzervatorskih smjernica i uz stalan konzervatorski nadzor. Preostali prostor krajobraznog parka strukturalno i funkcionalno povezan sa zonom I stupnja zaštite i na njemu se nalaze brojni značajni kulturno-povijesni i prirodni elementi, a napose funkcionalno određena mikrocjelina središnje zone što taj čini prostor jedinstvenim.

Budući da bi se svaka sljedeća intervencija mogla negativno odraziti na očuvanje vrijednosti ukupnoga prostora, napose na ambijentalne vrijednosti središnje zone, to područje podliježe II stupnju zaštite. Istim je stupnjem zaštite obuhvaćen i najjužniji dio otoka, područje Peneda, osobito vrijedan i ugrožen fortifikacijski sklop u dijelu otoka.

Kontakti prostor između krajobrazno uređenih dijelova otoka i područja pod vojnom treba štititi prvenstveno sa stajališta zaštite prirodnih vrijednosti.

U toj zoni sve intervencije treba svesti na one koje se odnose na moguće očuvanje postojećega stanja s određenim rekultivacijskim zahvatima. To podrazumijeva da se osnovni zahvati u prostoru i na pojedinim prostornim elementima svode na mjere konzervacije, dekompozicije, integracije i rekonstrukcije (u smislu vraćanja uništenog, poznatog oblika, elementa ili njegova dijela), a građevinske aktivnosti ograničavaju na nužne korekcije zatečenoga stanja u smislu funkcionalnih poboljšanja. U zoni II stupnja zaštite svi se zahvati također moraju temeljiti na detaljnim konzervatorskim smjernicama i izvoditi samo uz konzervatorski nadzor.

## ► Članak 79

Potrebe turističke ponude u sklopu NP treba prvenstveno locirati u sklopu postojećih kapaciteta građevnog fonda.

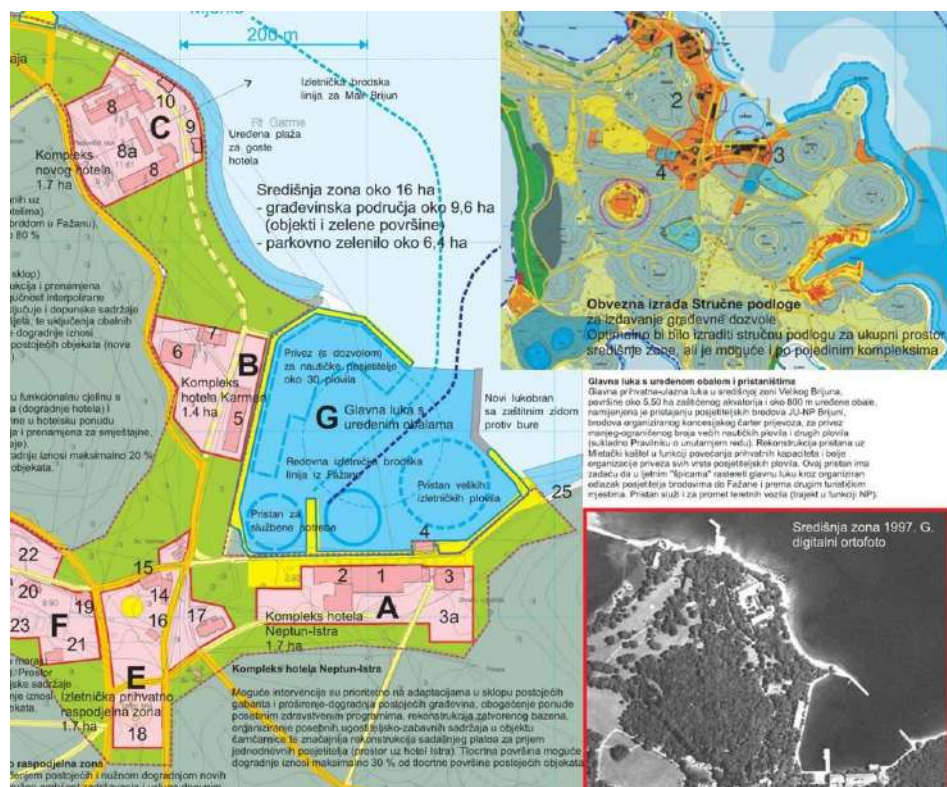
Valja sanirati postojeći građevni fond uz funkcionalno poboljšanje stanja objekata namijenjenih stacionarnom turizmu, osobito hotela. Pritom, u opravdanim su slučajevima na nekim objektima dopuštene određene modifikacije potpuno podređene izvornim vrijednostima (npr. hotel Karmen, kompleks gospodarskog centra), a neke je objekte, radi ranije loše izvedenih intervencija poželjno pažljivo preoblikovati (npr. zgradu bazena).

Sve neadekvatno korištene objekte u zoni stacionarnog turizma potrebno je prenamijeniti i staviti u funkciju turističke ponude. Objektima bez namjene odrediti namjenu u dogovoru s konzervatorom.

## ► Članak 81

Više građevina zbog lošega građevinskog stanja zahtijeva hitne intervencije. To se podjednako odnosi na građevine koje se nalaze u zoni intenzivnog korištenja (npr. crkva sv. Germana, crkva sv. Roka, čamčarnica, hotel Neptun, neke vile, kompleks gospodarskog centra i dr.), kao i na one na izoliranim lokacijama (vidikovci, fortifikacije i prateći objekti). Prioritet treba dati radovima na sanaciji dijelova koji ugrožavaju stabilnost objekata, osobito onih u funkciji, te uklanjanju uzroka daljnjoj destrukciji građevinske strukture objekata bez namjene.

Prioritetno valja riješiti pitanje napuštenih objekata koji mogu preuzeti neke od dopunskih sadržaja, a potom neekonomično korištenih lokacija, osobito u zoni stacionarnog turizma. Muzejske sadržaje potrebno je riješiti integralno, temeljem i odluka oko nadležstva nad pojedinim zgradama, i planiranim sadržajima u središnjoj zoni.







## **2. Metodologija rada**

Ova je Konzervatorska podloga učinjena u skladu sa smjernicama za zaštitu kulturnih dobara.

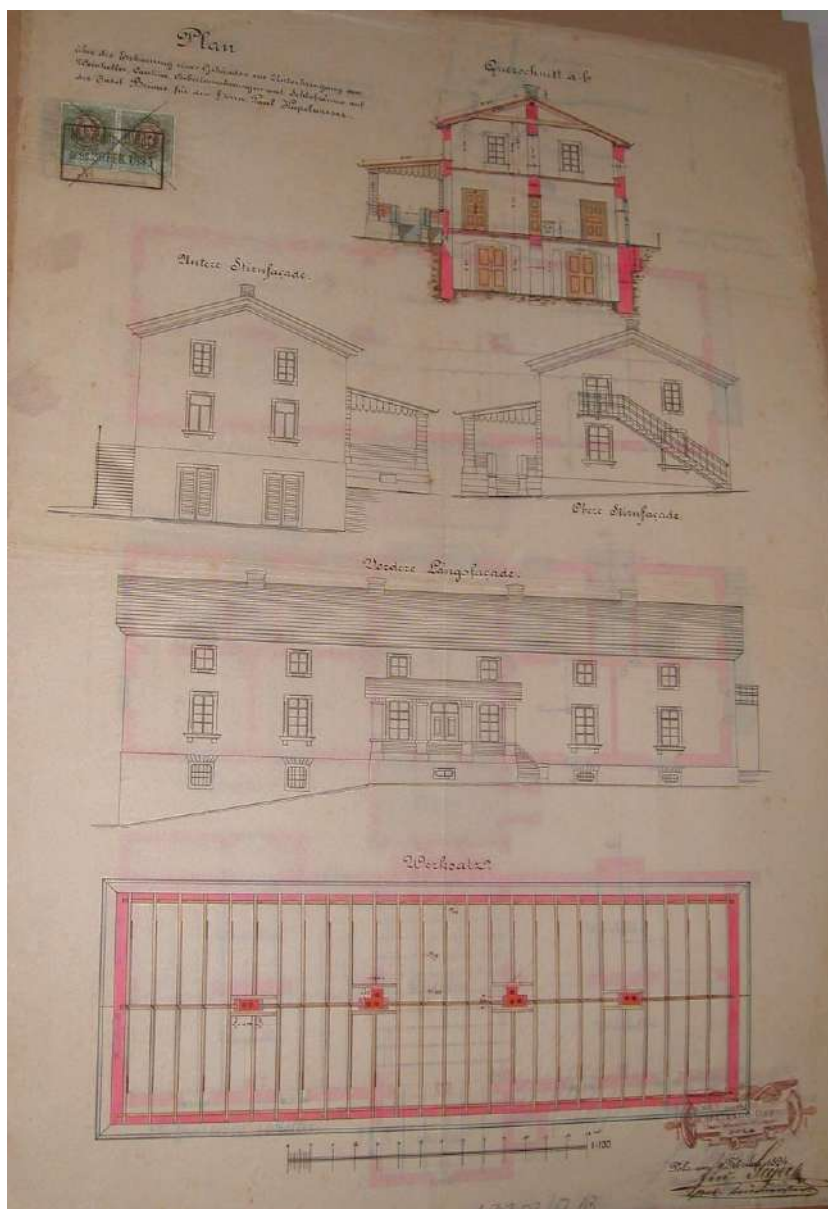
U toku pripremnihi radova za izradu ovog rada prikupljena je sva obrađena i objavljena arhivska građa te su provedena istraživanja opažanjima na licu mjesta i usporedba s datiranom izvornom tehničkom dokumentacijom.

Istraživanjem pisanih izvora utvrđene su osnovne činjenice vezane za širi ambijent nastanka objekta vile Kupelwieser. Također je prikupljena povijesna fototeka.

### 3. Dostupni grafički izvori podataka

U izradi ove konzervatorske podloge korišteni su grafički izvori podataka iz Muzejskog dokumentacijskog centra Pododsjeka za zaštitu kulturnih dobara Nacionalnog parka Brijuni te nacrti postojećeg stanja koje su ustupile službe Nacionalnog parka Brijuni.

**Treba napomenuti** da su preuzeti nacrti postojećeg stanja neprecizni te su djelomično ispravljani u konzervatorskoj podlozi međutim pri daljnjem radu treba sve dimenzije i otvore provjeriti.



idejni projekt iz 1894. godine



#### **4. Dostupni pisani izvori podataka i bibliografija**

1. Paul Kupelwieser: Brioni; Iz sjećanja starog Austrijanca; Amforapres 2006.
2. Monografija: Brijuni; Biseri Jadrana, Fabra d.o.o. 2003.  
(članci Mirka Uroševića, Mire Pavletić, Gordane B. Goldstein i Zofije Mavar)
3. Brioni; Azienda patrimoniale dello Stato 1939.
4. Armando Černjul: Brionsko - Pulski spomenar; Istarska naklada Pula, 1987.
5. Maria Lenz Guttenberg: Izgubljeni raj Brijuni / Mira Pavletić: Svijet Marije Lenz; Antibarbarus 2007.
6. Vlasta Begović, Ivančica Schrunk: Brijuni, prošlost, graditeljstvo, kulturna baština; Goldenmarketing – Tisak knjiga, Zagreb 2006.
7. Monografija: Pula sa starih razglednica; Sportska tribina Zagreb, 1988.
8. Prostorni plan Nacionalnog parka „Brijuni“ kojeg je izradio Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja - Zavod za prostorno uređenje (Narodne novine 45/01)
9. Fototeka Arhive JU Nacionalni park „Brijuni“

## 5. Opis stanja građevine i kasnijih zahvata

Nije izvršeno prethodno sondiranje osim sondiranja završne obloge pročelja.

Građevina je u upotrebi ali dugotrajnim neodržavanjem njeno je stanje loše te se u nekim njenim dijelovima uočavaju znakovi propadanja.

Vanjska stolarija je dotrajala, ali uglavnom sačuvana u svom izvornom obliku (osim kod probijenih prozora na katu). Stolarija na ulazima djelomično je preinačena. Bravarija na otvorima podruma je autentična dok je metalna ograda terasa i stubišta iz druge polovice 20. st.





Na vanjskoj ploštini vidljiva su oštećenja (oštećena ili propala žbuka, zazidani otvori, oštećena i propala bravarija). Krov i streha su srednjeg stanja.



U unutrašnjosti objekta zadržano je izvorno stanje nosivih zidova, tijekom vremena su zazidani ili probijeni neki otvori prozora i ulaza, a vjerojatno je i raspored nekih pregradnih zidova izmijenjen pri zadnjoj adaptaciji nakon drugog svjetskog rata.

Sačuvana su unutarinja izvorna drvena i kamena stubišta sa drvenom ogradom i u dobrom su stanju.

Sačuvana su i tri kamina koja nisu u uporabi (nedostaju dimnjaci).

Unutarnja stolarija je većim dijelom dotrajala usprkos održavanju.

U podrumu i na zidovima prizemlja vidljiva su oštećenja od vlage.







Stanje međukatne konstrukcije podruma je takvo da su ležišta čeličnih traverzi korodirala.



## **6. Valorizacija građevina**

Vila Kupelwieser je autentična građevina s kraja 19. stoljeća sa elementima klasicističkog oblikovanja te spada u građevine srednje graditeljske vrijednosti zbog činjenice da je jedna od izvornog sklopa Brijunskog otočja i da je uglavnom zadržala izvorna obilježja, ali s elementima interijera visoke graditeljske vrijednosti.

Cilj je svih zahvata na graditeljskom naslijeđu njegovo očuvanje u izvornom stanju, kao i očuvanje integriteta prostora u kojem se nalazi. To često puta znači revalorizaciju i rehabilitaciju njegovih izvornih prostornih vrijednosti i osobitosti, uz nužne i moguće promjene, koje su potrebne za poboljšanje uvjeta u suvremenom odvijanju funkcija u korištenju građevina, ali sve to na način da se ne ugroze izvorne vrijednosti takvih građevina.

## **7. Prijedlog mjera zaštite / sanacije / rekonstrukcije**

Osnovni postupak je očuvanje svih autentičnih elemenata vanjskog oblikovanja (pročelja, otvori, krov) sa svim detaljima. Ne predviđa se mogućnost dogradnje i nadogradnje.

### **Krov**

Krov se mora izvesti istog nagiba, uz očuvanje strehe a po obliku može biti mediteran a po boji eternit ili sličan pokrov bez udjela azbesta.. Varijanta je i škrlci.

### **Pročelja**

Ogradu terasa i vanjskih stubišta moguće izmijeniti (mogućnost približavanju autentičnom - kamena ograda).

Obnova strehe, vijenaca, sokla, limarije i ostalih izvornih dijelova.

S obzirom na karakter i boju pokrova prihvatljivo bi bilo da je limarija od cinkotita ili u slučaju da je prihvatljiv mediteran ev. bakreni lim.

### **Unutrašnjost**

Naknadno zazidani otvori u prizemlju i katu objekta, moraju se otvoriti i obraditi na način kao izvorni uz istovremeno zatvaranje naknadno probijenih otvora uključujući kružne otvore za ventilaciju sanitarija. Ventilaciju sanitarnih čvorova izvesti preko krova.

Kod drvene stolarije zadržava se tipologija dvostrukih prozora krilo na krilo. Stolarija je u relativno dobrom stanju i potrebno ju je oličiti.

Zadržavaju se i saniraju postojeća vrata na sjevernom pročelju istočnog krila dok se vrata zapadnog krila i stražnja vrata kako nisu autentična mogu izvesti nova od debljih profila.

U slučaju da se sondiranjem potvrde vrata koja spajaju zapadnu prostoriju sa ulaznim holom moguće je zazidavanje ulaznih zapadnih vrata i vraćanje terase u prvobitno stanje uz rekonstrukciju stubišta.

Pregradne zidove obnoviti uz mogućnost adaptacije. U slučaju da se sondiranjem dokaže postojanje vrata kojima je prostor istočnog stubišta bio povezan s prizemljem moguće ih je rekonstruirati.

Potrebno obnoviti 3 porušena dimnjaka središnjeg dijela u istom oblikovanju.

Kamine treba sanirati.

Unutrašnju autentičnu štukaturu potrebno je restauratorski obnoviti.

Pod u holu zapadnog krila je potrebno sanirati a teraco u sadašnjim sanitarijama zamijeniti keramičkim pločicama ili suvremenim materijalom. Ostale podloge koje nisu autentične zamijeniti sličnima ili sličnog oblikovanja.

### **Podrum**

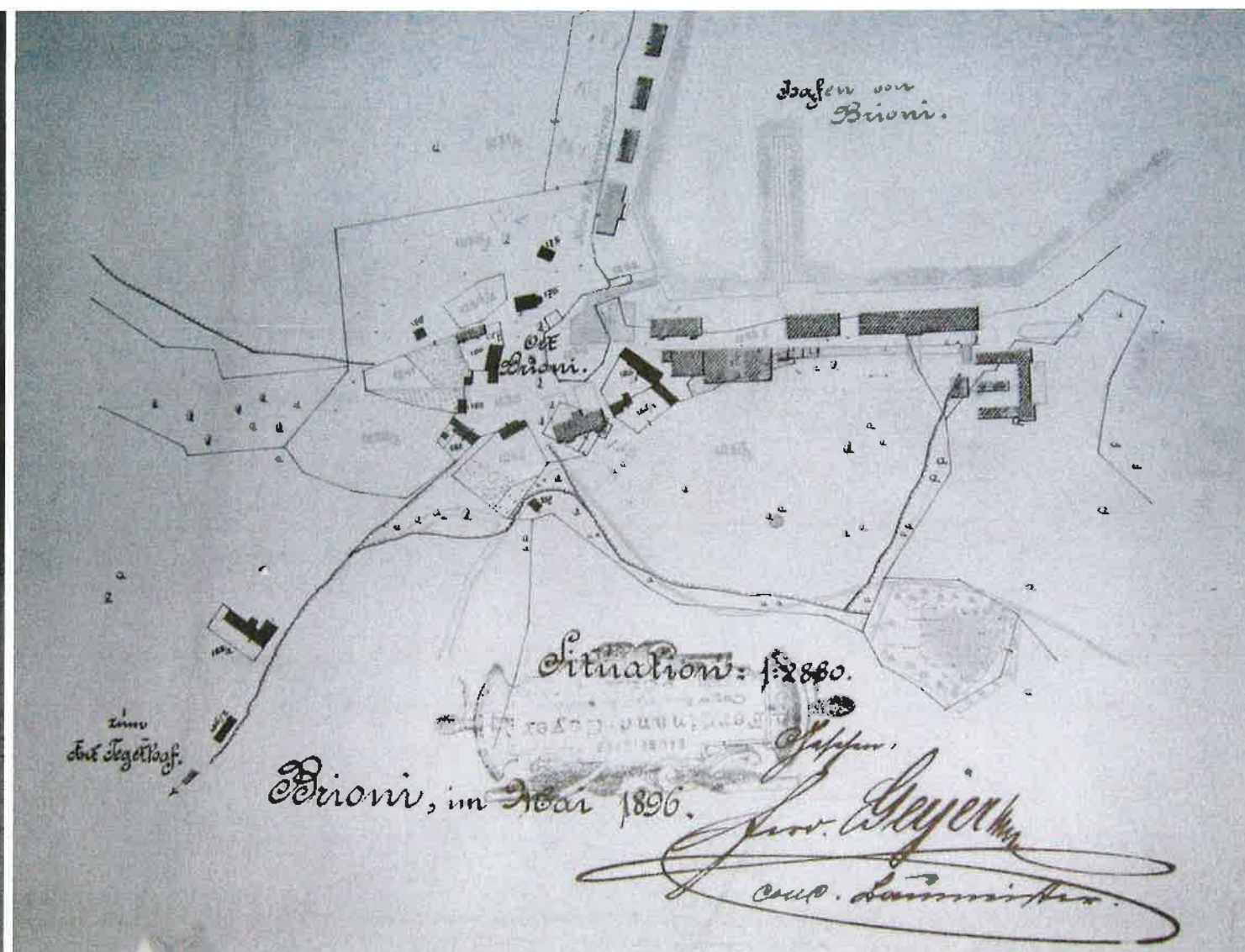
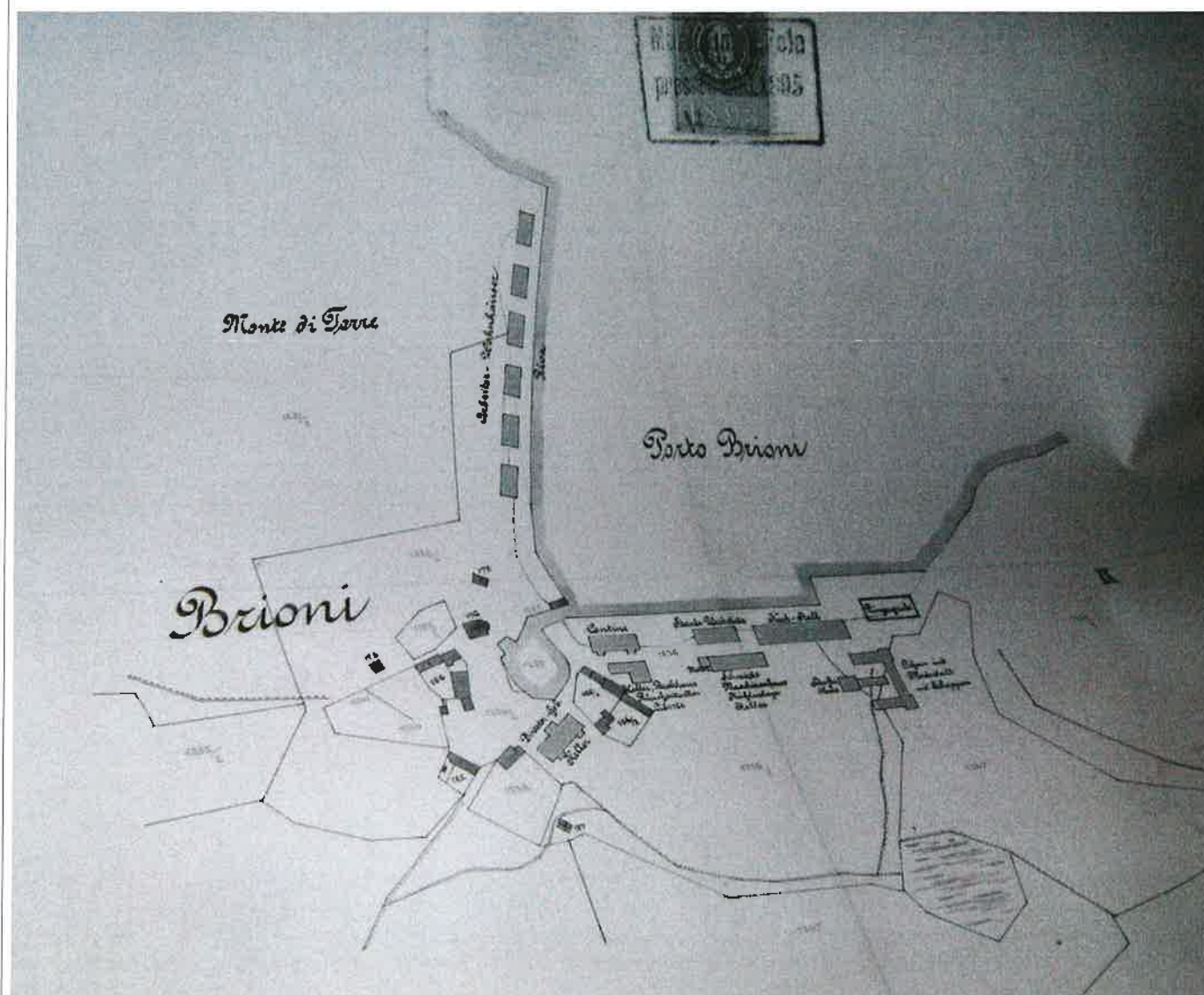
Očuvati kameno popločenje te kanale odvoda s autentičnim rešetkama.

Zadržati međukatnu konstrukciju podruma. S obzirom da je stanje ležišta čeličnih traverzi takvo da ležišta treba zamijeniti i kvalitetno izolirati, potrebna je ekspertiza konstruktera glede mogućih zahvata na sanaciji. Obavezno ostaviti ispune od opeke između traverzi.

Lokacije na kojima je potrebno izvršiti sondiranje prikazane su na grafičkom prikazu 2.6.

Grafički prikaz mjera zaštite/sanacije/rekonstrukcije. Ukoliko se sondiranjem pokaže da je moguć povrat u izvorno stanje prihvatljiva je izmjena sjeverozapadne terase.





**KONZERVATORSKA PODLOGA  
ZA PROJEKTIRANJE REKONSTRUKCIJE I  
PRENAMJENU ZGRADE - VILE KUPELWIESER  
NA OTOKU VELIKI BRIJUN**

List 2.1.a Stari kartografski izvori

NARUČITELJ: JU Nacionalni park Brijuni, Fažana

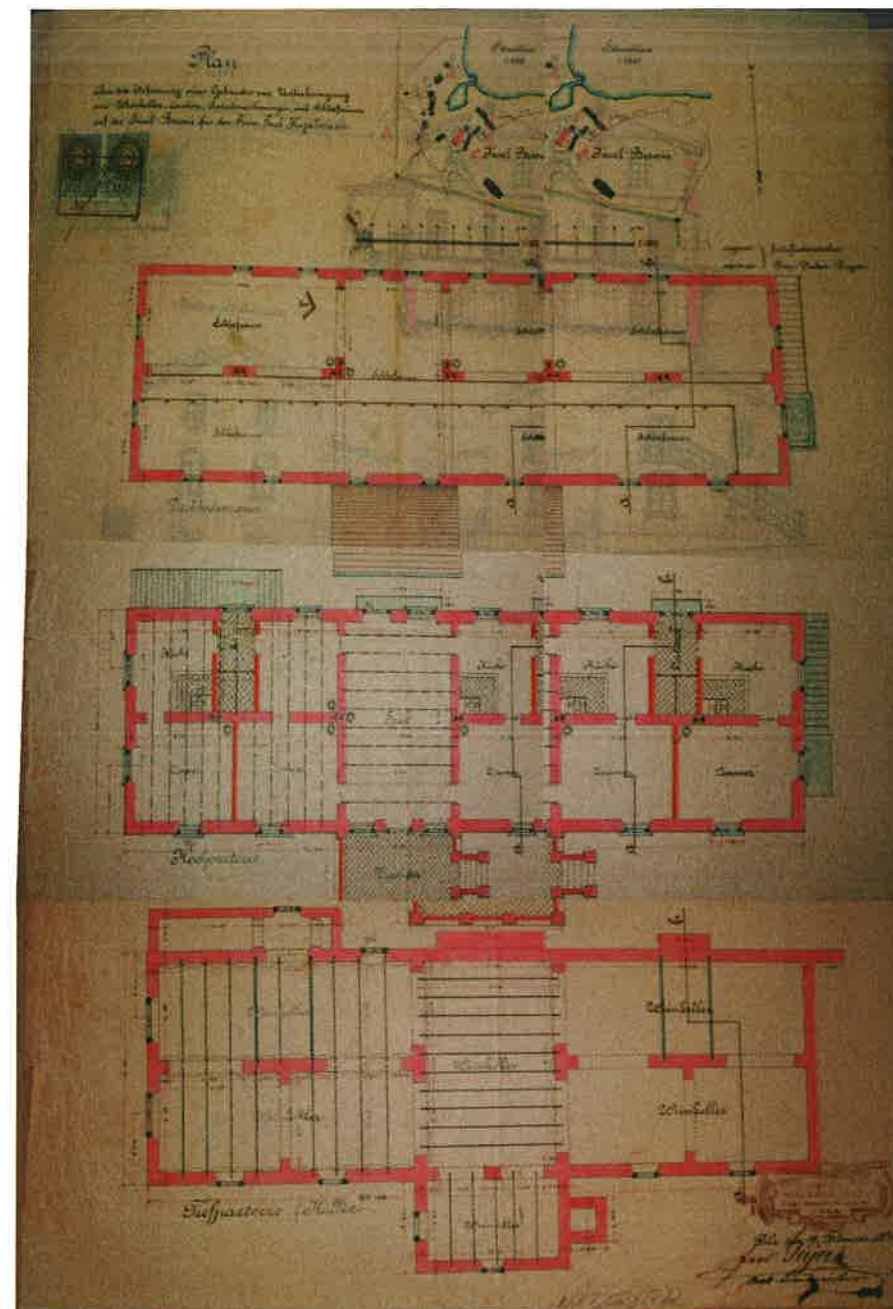
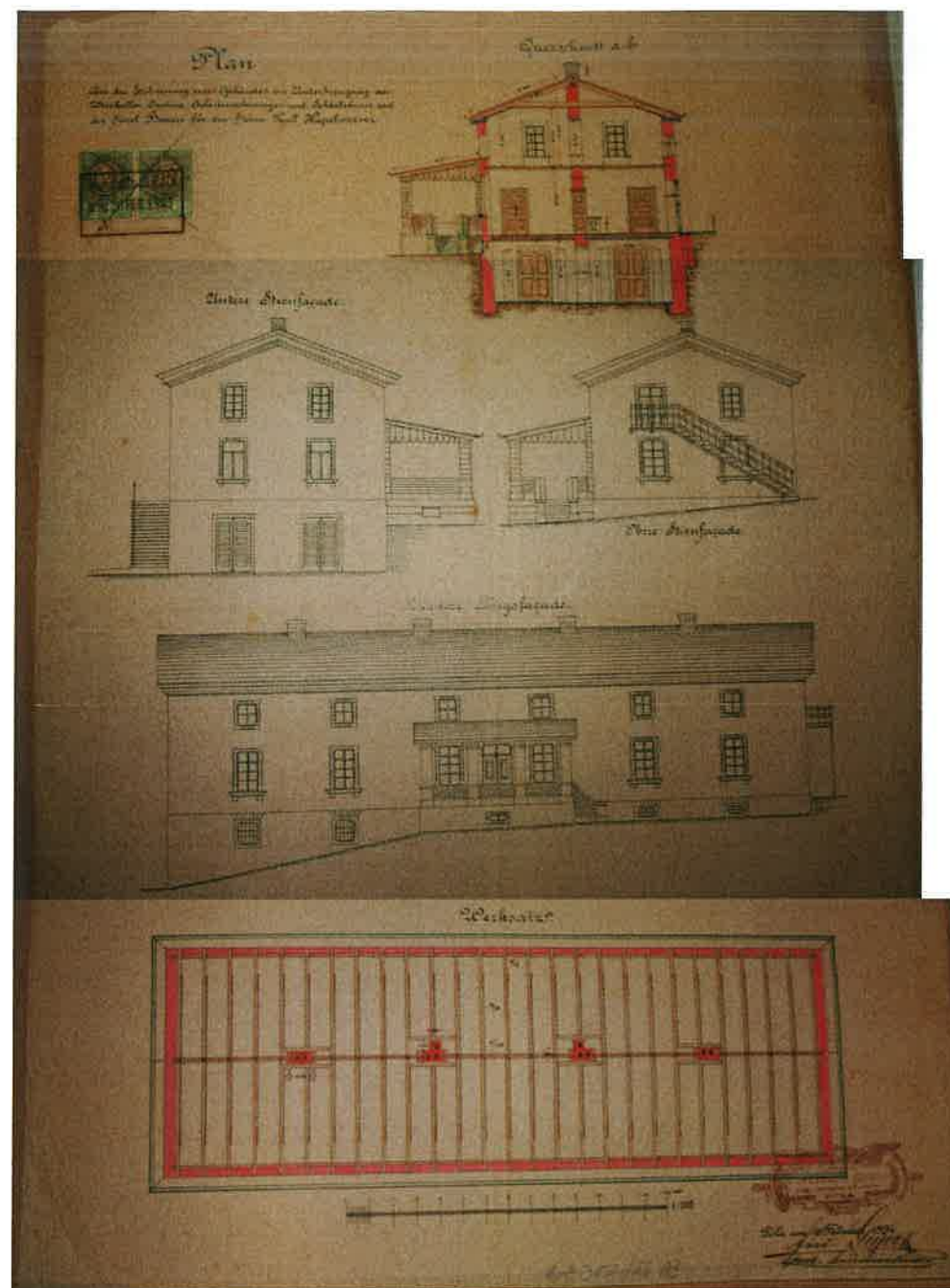
IZVRŠITELJ: Modus d.o.o.

BR. ELABORATA: 68/2013, listopad 2013.

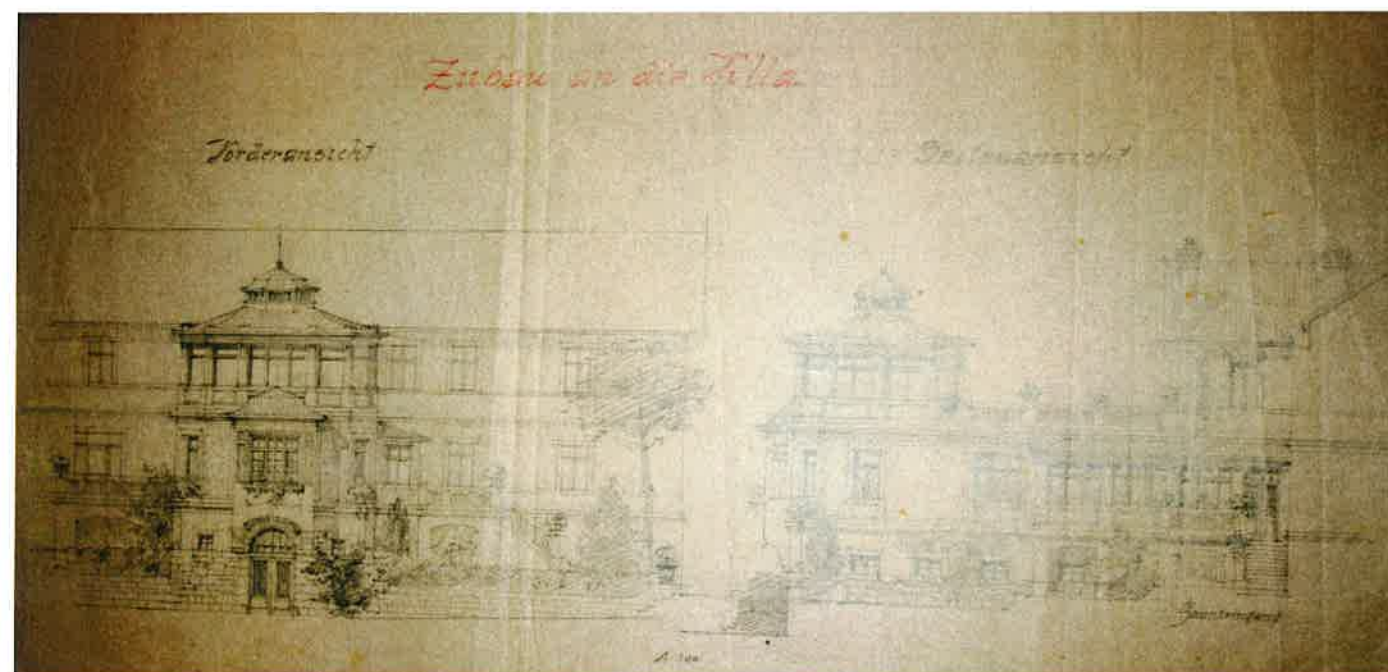
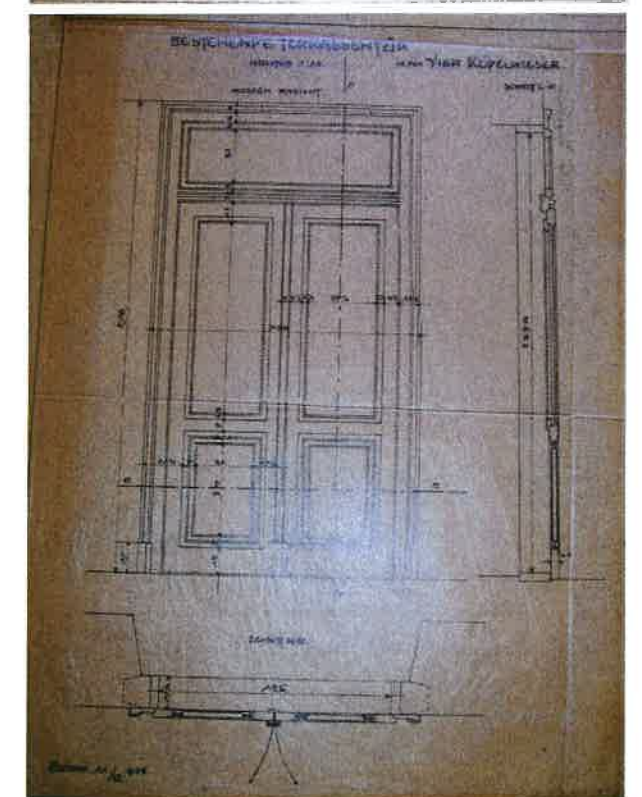
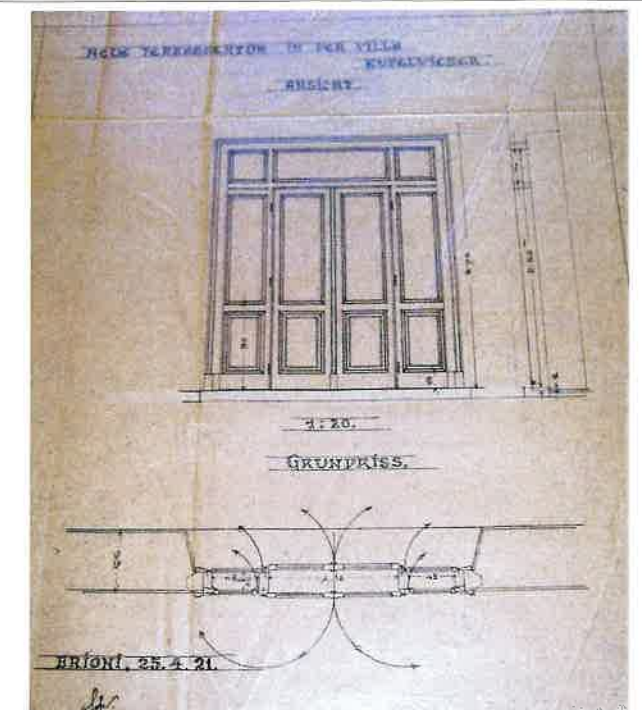
AUTORI: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.  
Tatjana Brajnović Širota, dipl.ing.arh.

ODGOVORNA OSOBA: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.





Izvedbeni nacrti iz 1894. godine



Nacrti nikad izvedene dogradnje sjevernog pročelja - nepoznatog datuma; pretpostavka oko 1910. godine

# KONZERVATORSKA PODLOGA ZA PROJEKTIRANJE REKONSTRUKCIJE I PRENAMJENU ZGRADE - VILE KUPELWIESER NA OTOKU VELIKI BRIJUN

List 2.1.b Stari kartografski izvori

NARUČITELJ: JU Nacionalni park Brijuni, Fažana

IZVRŠITELJ: Modus d.o.o.

BR. ELABORATA: 68/2013, listopad 2013.

AUTORI: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.  
Tatjana Brajnović Širola, dipl.ing.arh.

ODGOVORNA OSOBA: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.

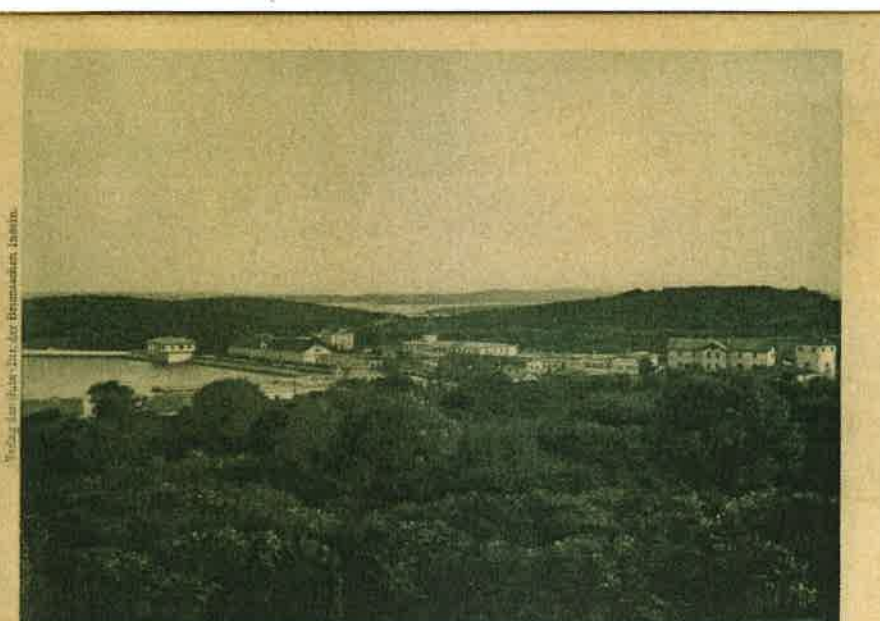




Verlag der Photo-Tour der Bismarck-Inseln

BRIONI ALTES CASTELL MIT STRASSE NACH VAL MARCONNA.

Belagere J. Löwy Wien.



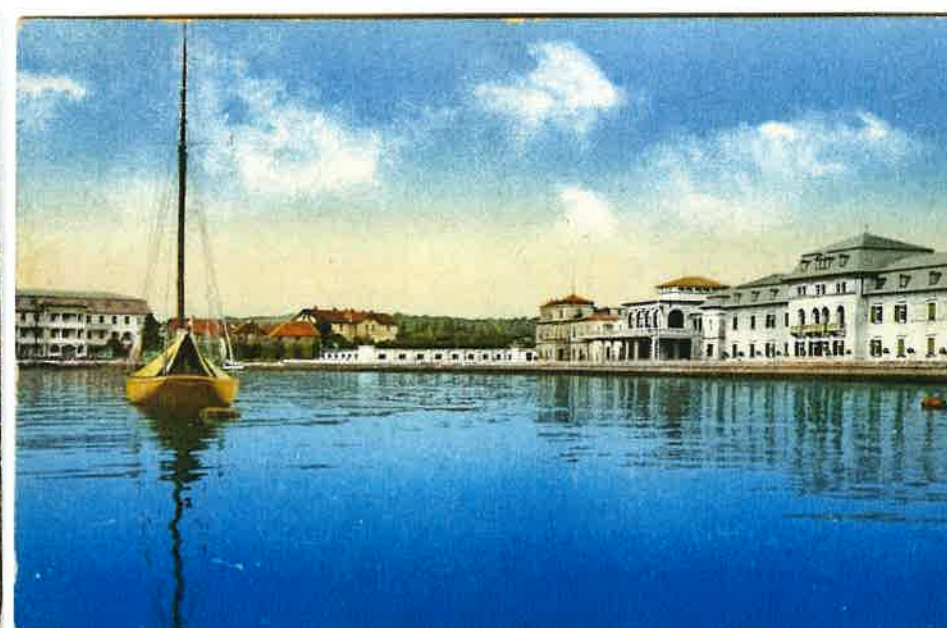
Verlag der Photo-Tour der Bismarck-Inseln

BRIONI VON OSTEN GEBIEN

Belagere J. Löwy Wien.



BRIONI.



(Isola) BRIONI (grande)

18. 8. 1899  
Liebe Adienne! Dank für die mir gesandte  
feine Karte! Dank für den im Institut: die  
neue für das photographische Haus für die mich  
mit anderen. Lth



# KONZERVATORSKA PODLOGA ZA PROJEKTIRANJE REKONSTRUKCIJE I PRENAMJENU ZGRADE - VILE KUPELWIESER NA OTOKU VELIKI BRIJUN

List 2.2. Stare fotografije i razglednice

NARUČITELJ: JU Nacionalni park Brijuni, Fažana

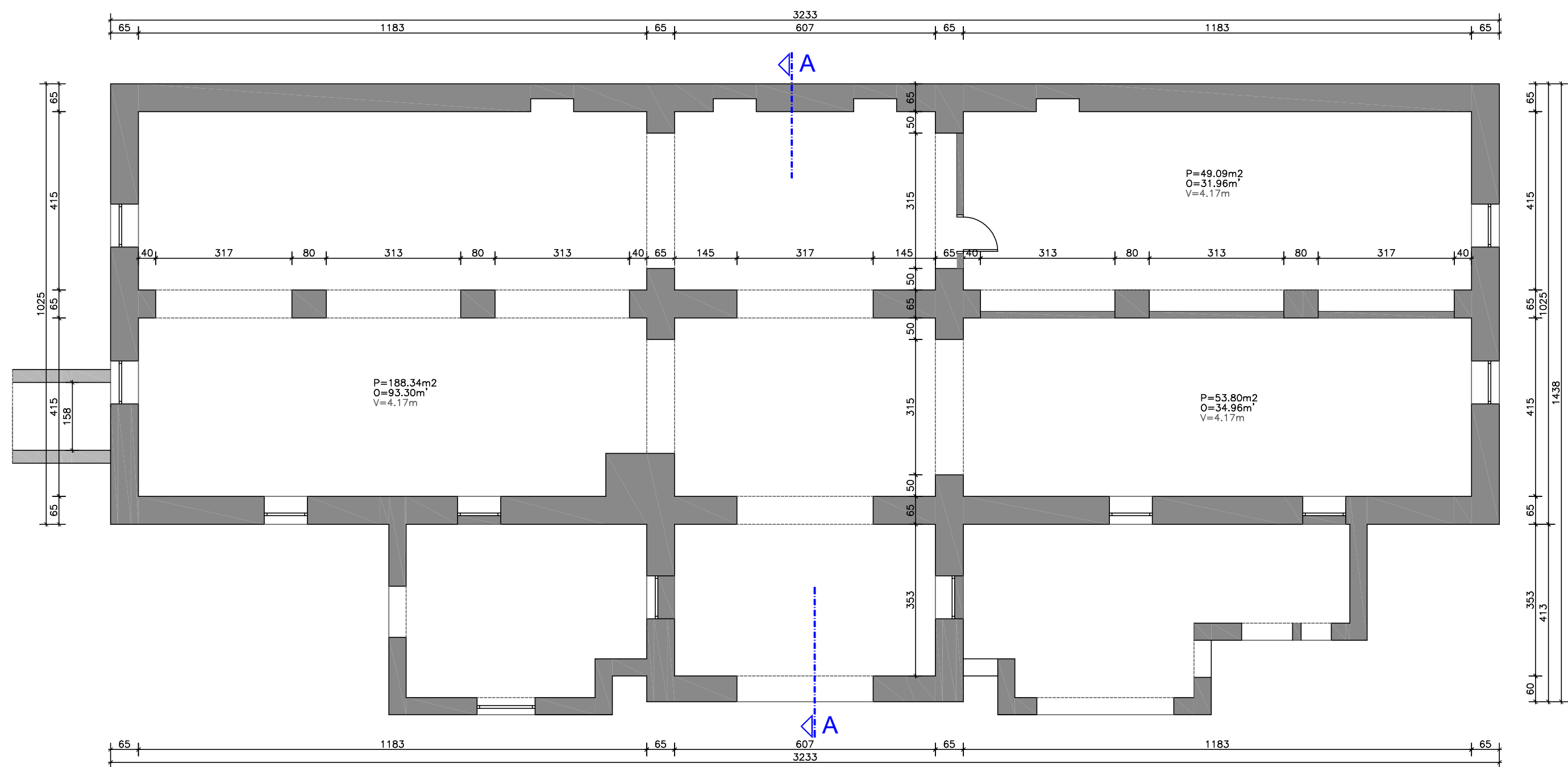
IZVRŠITELJ: Modus d.o.o.

BR. ELABORATA: 68/2013, listopad 2013.

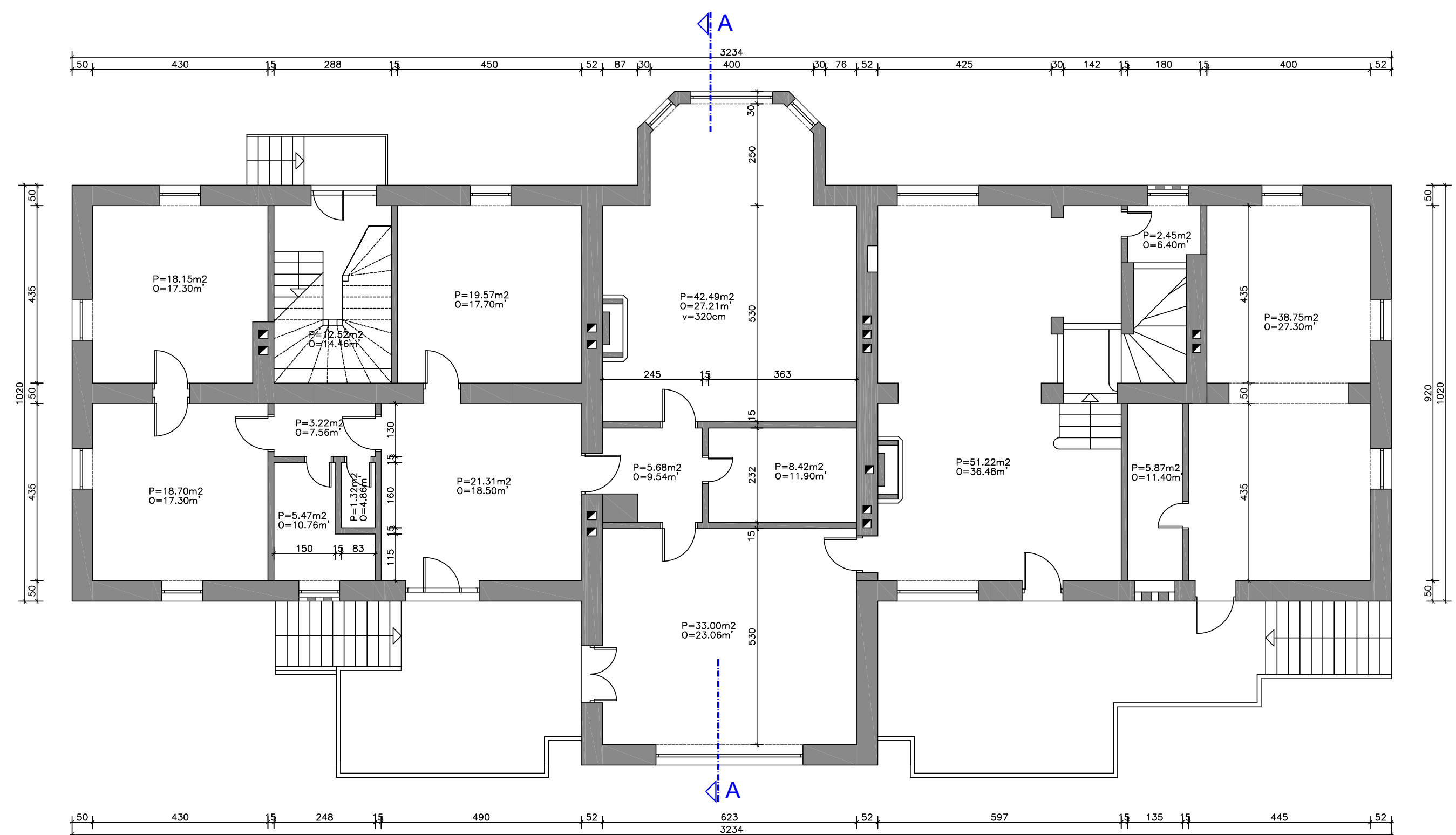
AUTORI: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.  
Tatjana Brajnović Širola, dipl.ing.arh.

ODGOVORNA OSOBA: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.

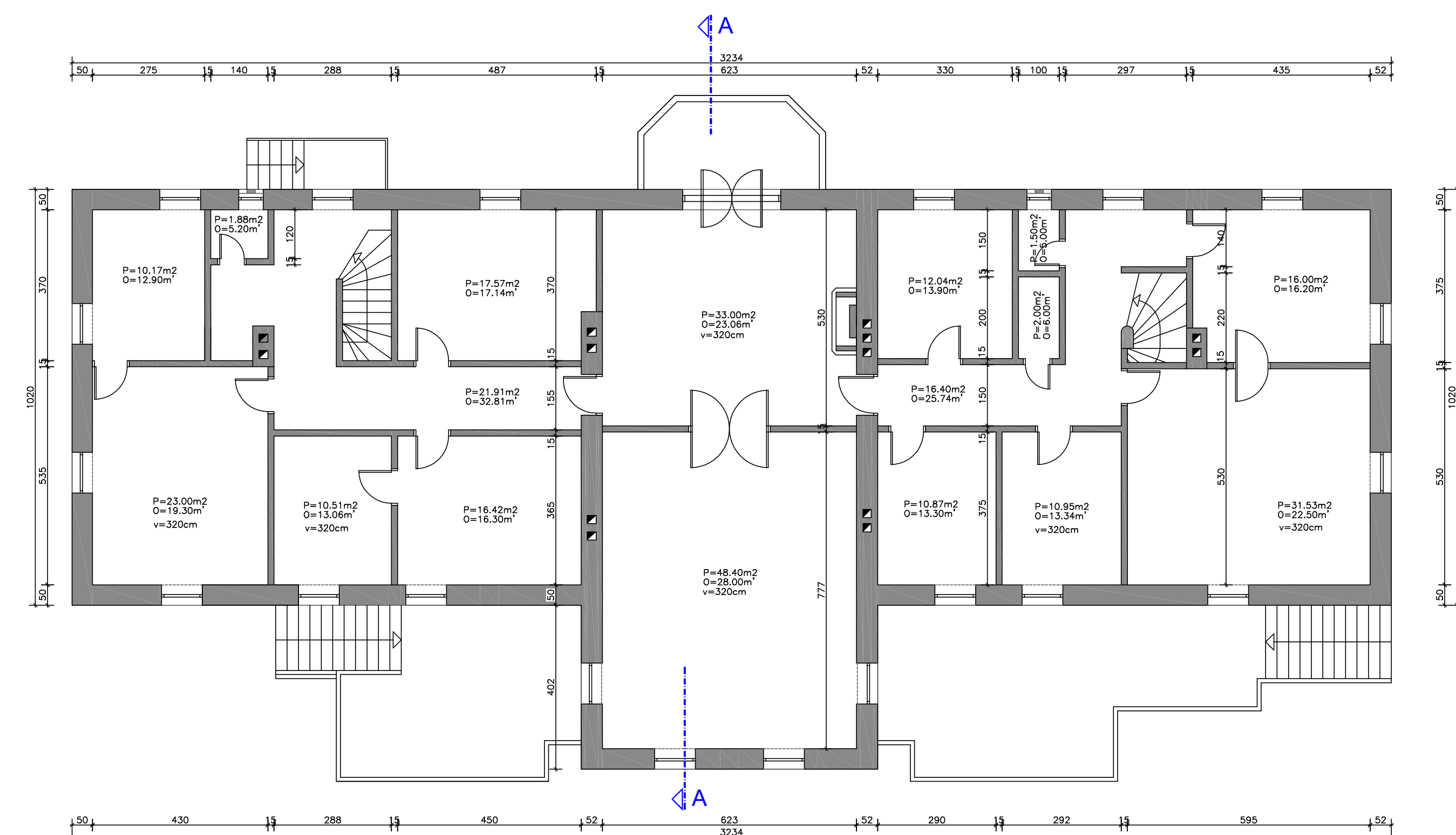




TLOCRT PODRUMA



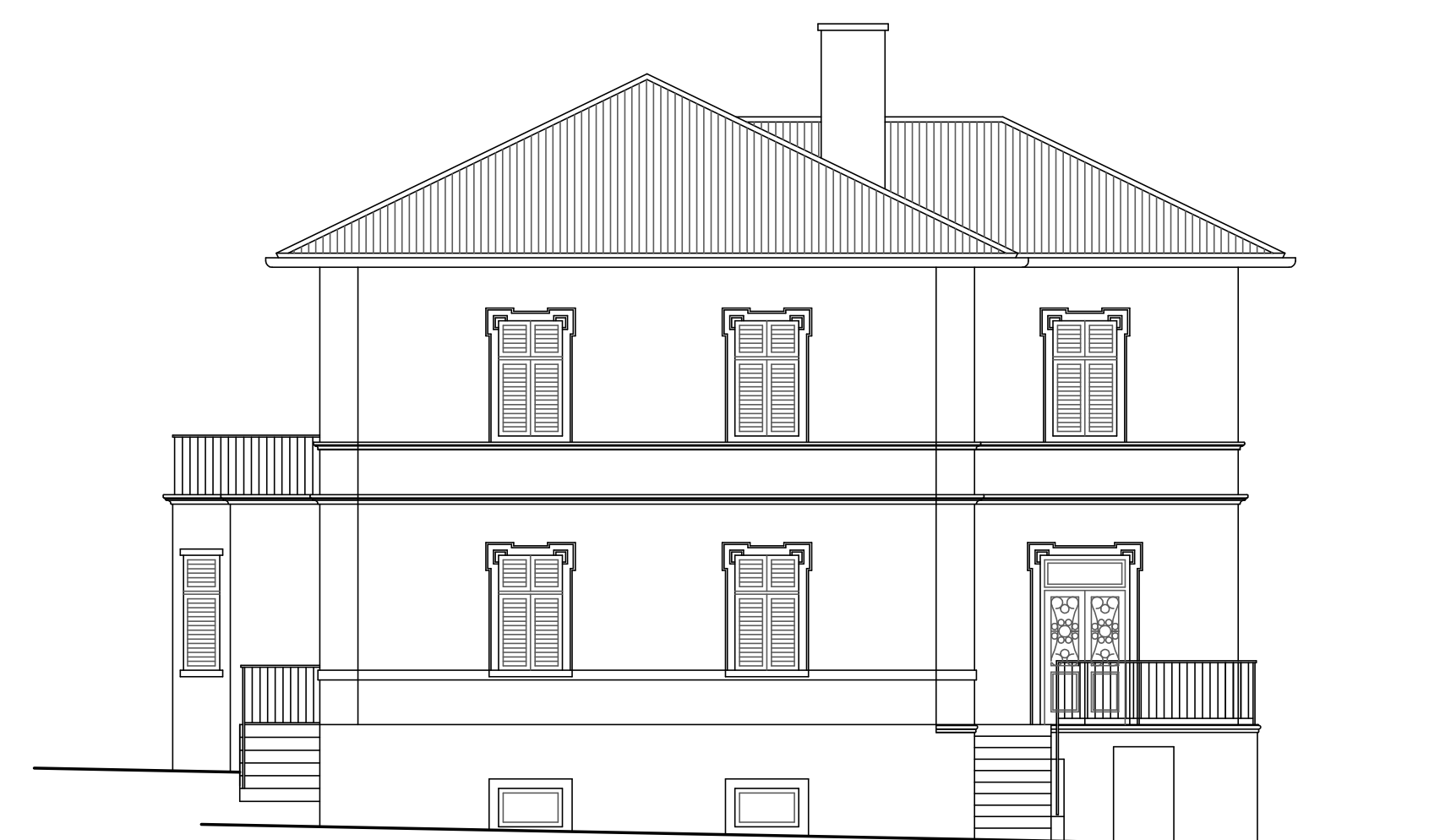
TLOCRT PRIZEMLJA



TLOCRT 1. KATA



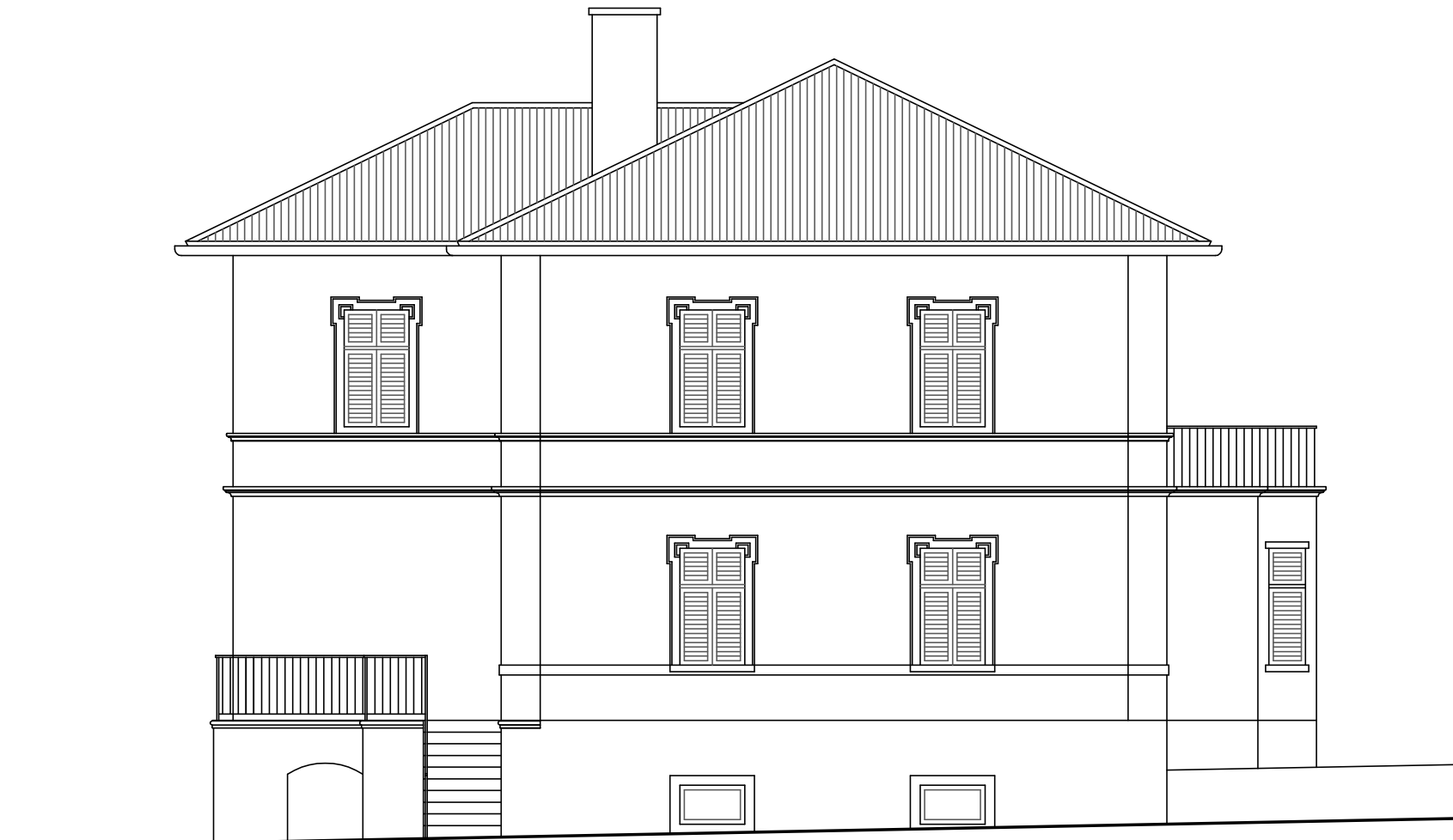
JUŽNO PROČELJE



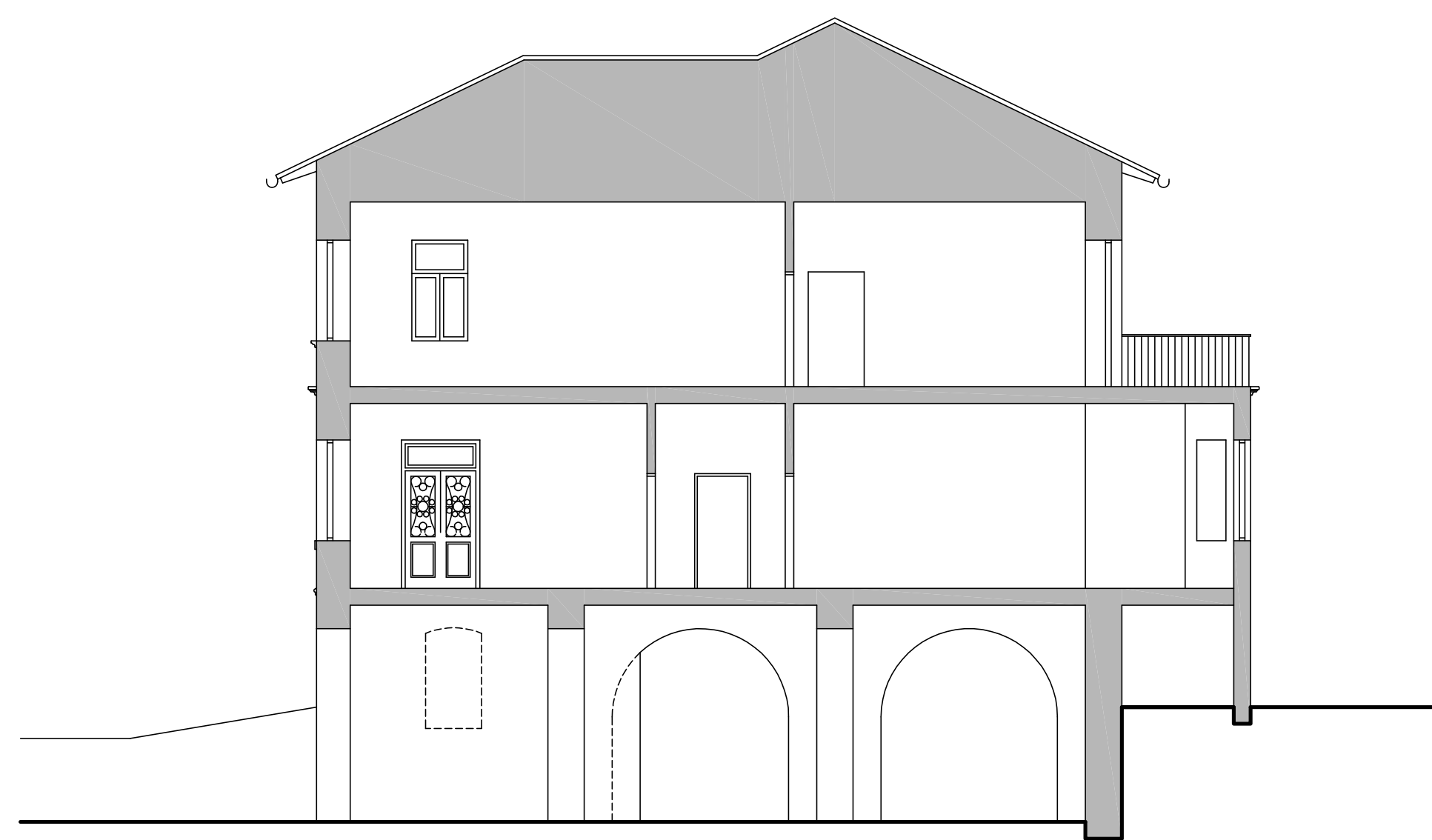
ISTOČNO PROČELJE



SJEVERNO PROČELJE



ZAPADNO PROČELJE



PRESJEK A-A

NAPOMENA :  
SVE MJERE OBAVEZNO PROVJERITI  
NA LICU MJESTA

KONZERVATORSKA PODLOGA ZA PROJEKTIRANJE REKONSTRUKCIJE I PRENAMJENU ZGRADE - VILE KUPELWIESER NA OTOKU VELIKI BRIJUN		
List	2. 3. 1.	Snimak postojećeg stanja
Mjerilo	1 : 100	
NARUČITELJ:	JU Nacionalni park Brijuni, Fažana	
IZVRŠITELJ:	Modus d.o.o.	
BR. ELABORATA:	68/2013. listopad 2013.	
AUTORI:	Bruno Nefat, dipl.ing.arh. Tatjana Brajnović Širola, dipl.ing.arh.	
ODGOVORNA OSOBA:	Bruno Nefat, dipl.ing.arh.	





1



2



3



4



5



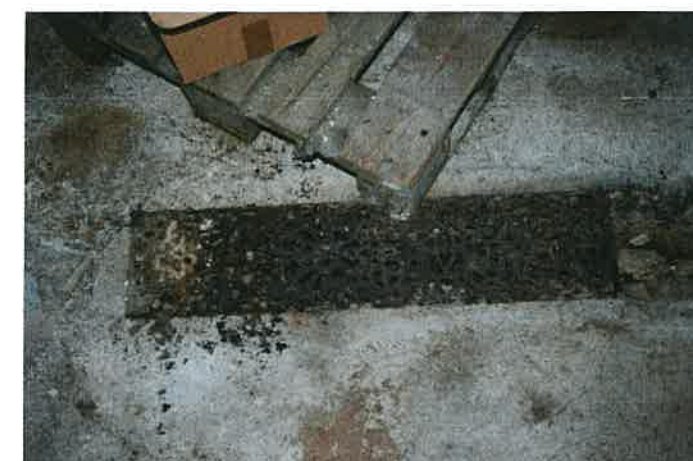
6



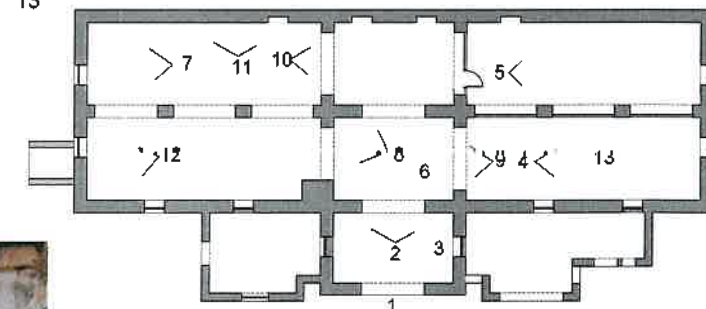
7



8



13



TLOCRT PODRUMA



9



10



11



12

# **KONZERVATORSKA PODLOGA** **ZA PROJEKTIRANJE REKONSTRUKCIJE I** **PRENAMJENU ZGRADE - VILE KUPELWIESER** **NA OTOKU VELIKI BRIJUN**

List 2.3.2.a Fotodokumentacija postojećih elemenata  
stolarije, podova, opreme - podrum

NARUČITELJ: JU Nacionalni park Brijuni, Fažana

IZVRŠITELJ: Modus d.o.o.

BR. ELABORATA: 68/2013, listopad 2013.

AUTORI: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.  
 Tatjana Brajnović Širola, dipl.ing.arh.

ODGOVORNA OSOBA: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.





1



2



3



4



5



6



7



8



9



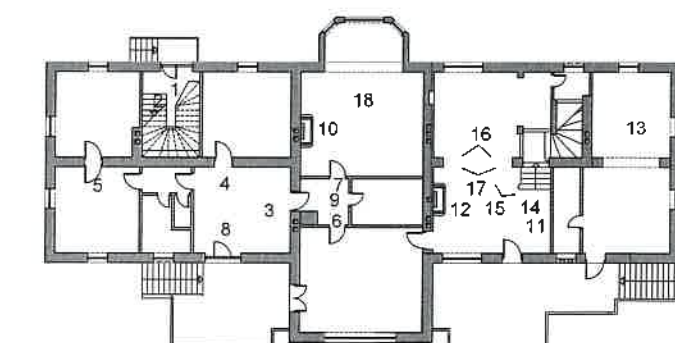
10



15



18



TLOCRT PRIZEMLJA



11



12



13



16



17

# **KONZERVATORSKA PODLOGA** **ZA PROJEKTIRANJE REKONSTRUKCIJE I** **PRENAMJENU ZGRADE - VILE KUPELWIESER** **NA OTOKU VELIKI BRIJUN**

List 2.3.2.b Fotodokumentacija postojećih elemenata  
 stolarije, podova, opreme - prizemlje

NARUČITELJ: JU Nacionalni park Brijuni, Fažana  
 IZVRŠITELJ: Modus d.o.o.  
 BR. ELABORATA: 68/2013, listopad 2013.  
 AUTORI: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.  
 Tatjana Brajnović Širola, dipl.ing.arh.  
 ODGOVORNA OSOBA: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.





1



2



3



4



5



6



7



8



9



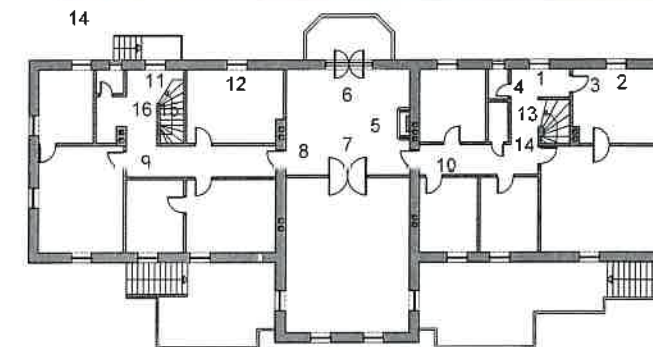
13



14



15



TLČORT 1. KATA



10



11



12



16

**KONZERVATORSKA PODLOGA  
ZA PROJEKTIRANJE REKONSTRUKCIJE I  
PRENAMJENU ZGRADE - VILE KUPELWIESER  
NA OTOKU VELIKI BRIJUN**

List 2.3.2.c Fotodokumentacija postojećih elemenata  
stolarije, podova, opreme - kat

NARUČITELJ: JU Nacionalni park Brijuni, Fažana

IZVRŠITELJ: Modus d.o.o.

BR. ELABORATA: 68/2013, listopad 2013.

AUTORI: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.  
Tatjana Brajnović Široša, dipl.ing.arh.

ODGOVORNA OSOBA: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.





1



2



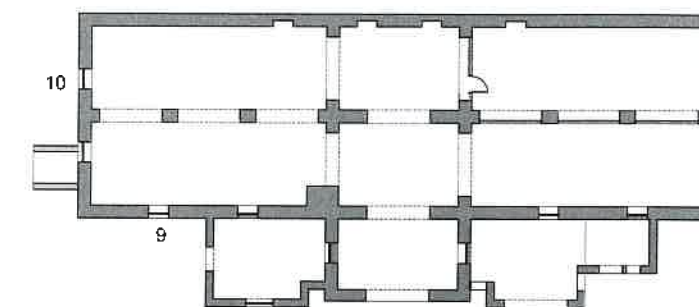
3



4



5



TLOCRT PODRUMA



6



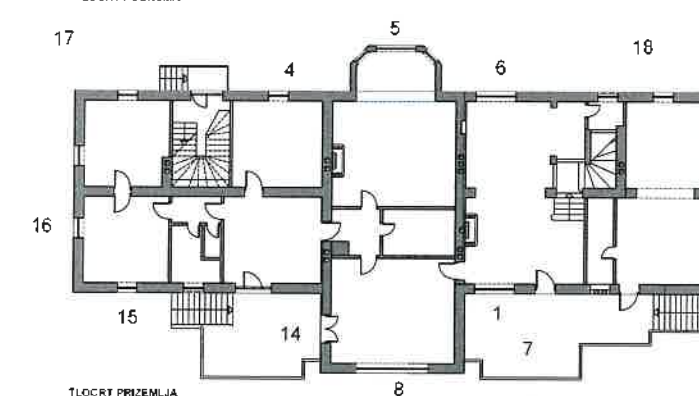
7



8



9



TLOCRT PRIZEMLJA



10



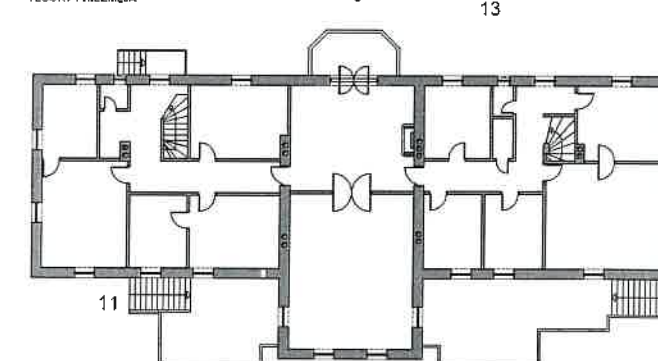
11



12



13



TLOCRT 1. KATA



14



15



16



17



18

# **KONZERVATORSKA PODLOGA** **ZA PROJEKTIRANJE REKONSTRUKCIJE I** **PRENAMJENU ZGRADE - VILE KUPELWIESER** **NA OTOKU VELIKI BRIJUN**

List 2.3.2.d Fotodokumentacija postojećih elemenata  
 stolarije, podova, opreme - pročelja

NARUČITELJ: JU Nacionalni park Brijuni, Fažana

IZVRŠITELJ: Modus d.o.o.

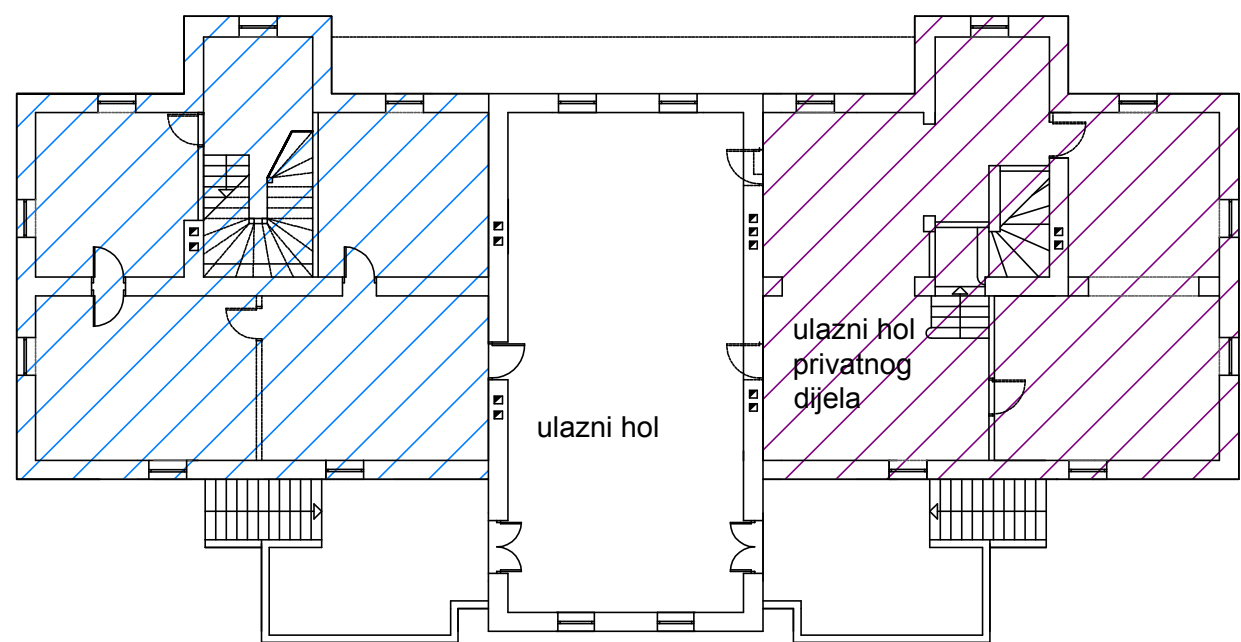
BR. ELABORATA: 68/2013, listopad 2013.

AUTORI: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.  
 Tatjana Brajnović Širola, dipl.ing.arh.

ODGOVORNA OSOBA: Bruno Nefat, dipl.ing.arh.



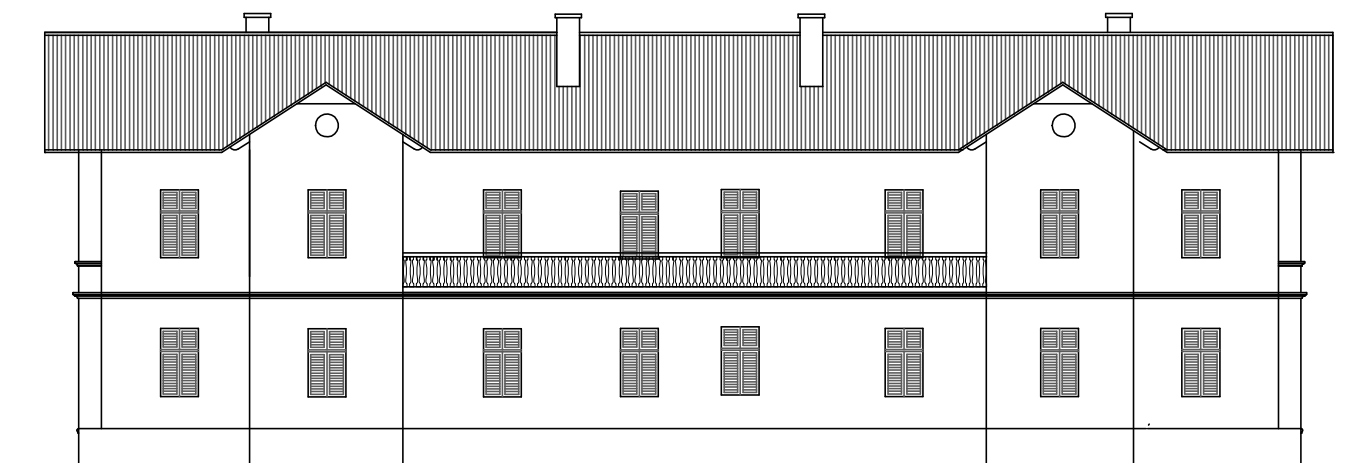
PRETPOSTAVLJENO IZVORNO STANJE



Pretpostavljen izvorni tlocrt prizemlja



Pretpostavljeno izvorno sjeverno pročelje



Pretpostavljeno izvorno južno pročelje

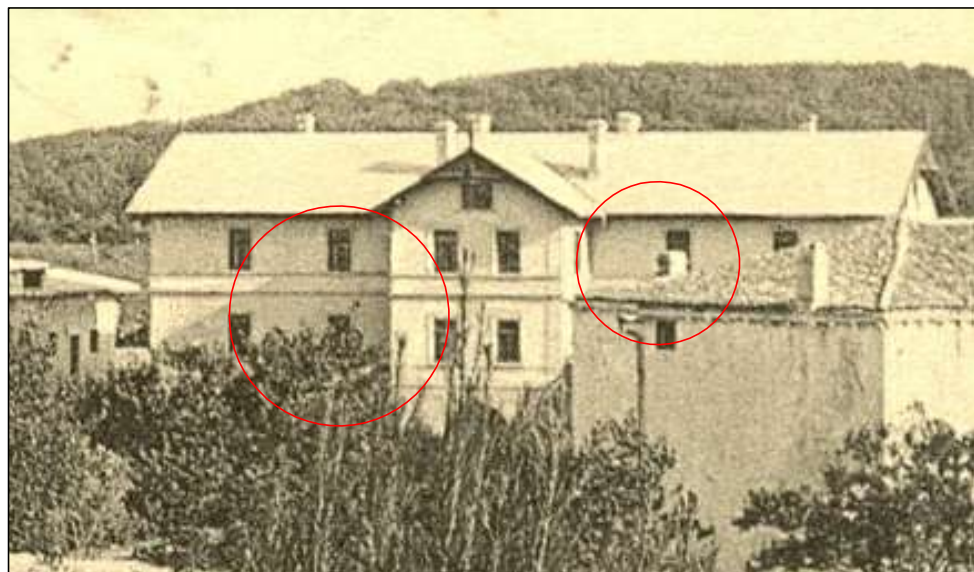


Pretpostavljeno izvorno istočno pročelje



Plan Velikog Brijuna 1896. godine

- dio objekta namijenjen radnicima
- dio objekta namijenjen vlasniku

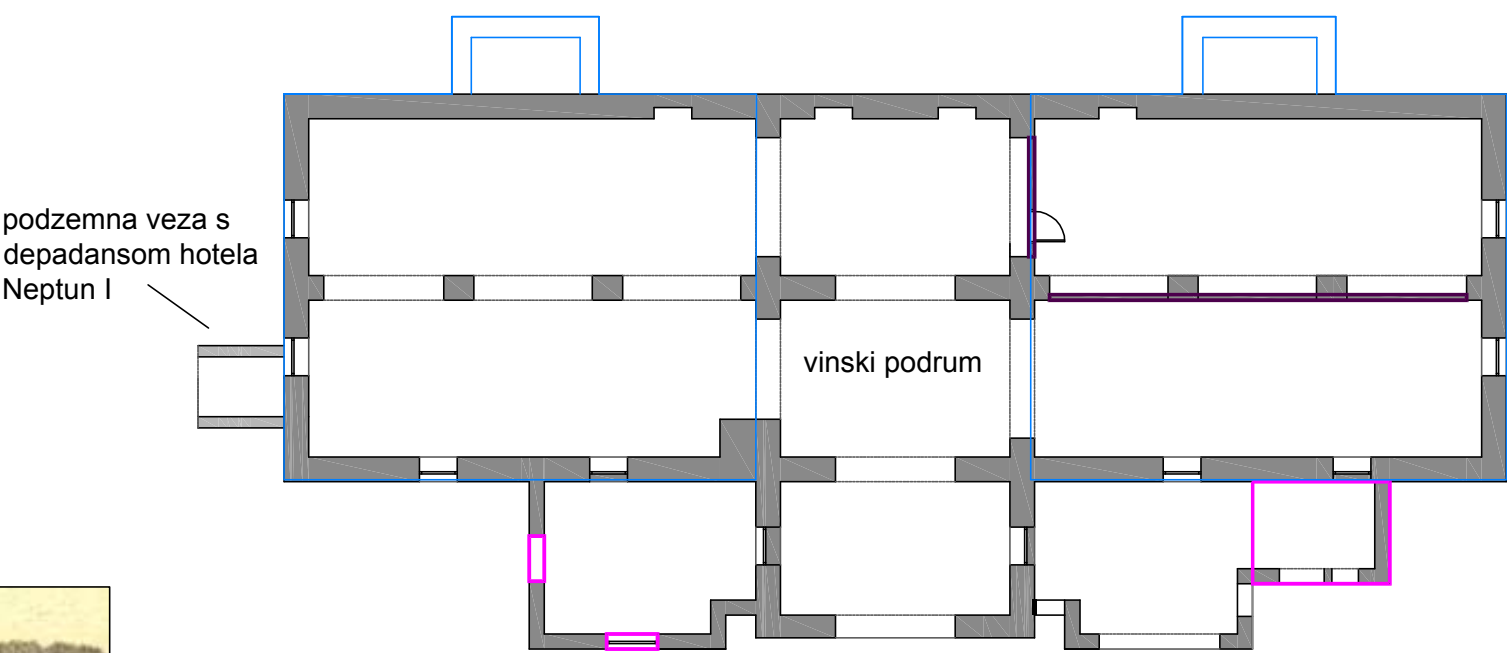


Detalj razglednice iz oko 1900-te godine

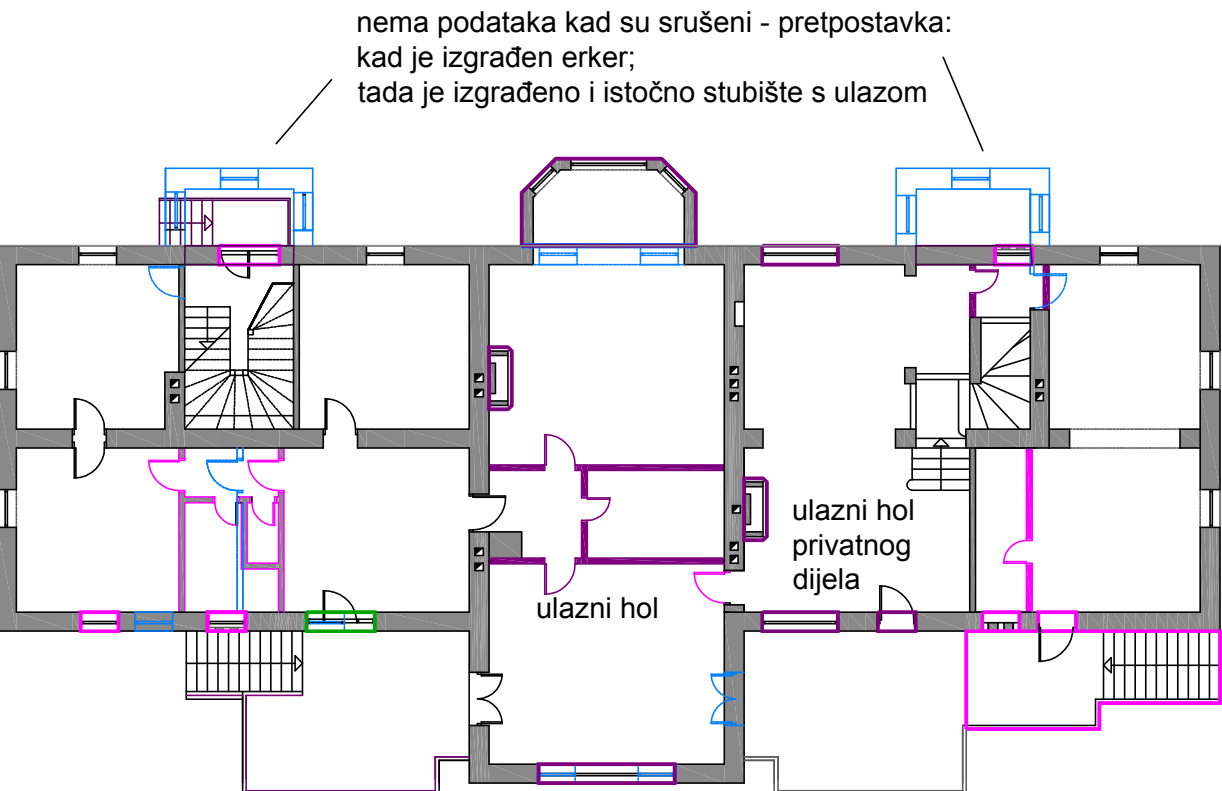


Detalj razglednice iz 1898. godine

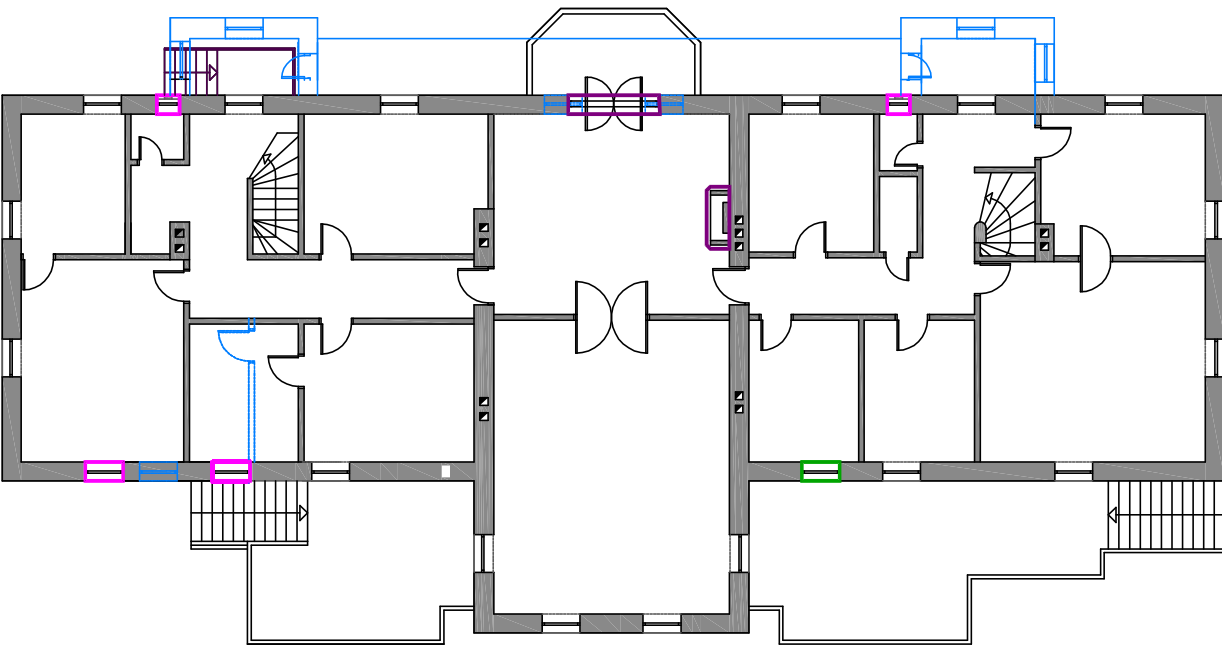
FAZE IZGRADNJE



TLOCRT PODRUMA



TLOCRT PRIZEMLJA



TLOCRT 1. KATA



SJEVERNO PROČELJE - faze gradnje pojedinih dijelova

- izvorni krov i otvori prošireni ili zazidani
- 1. faza izmjena - nastala oko 1910. godine
- 2. faza izmjena - nastala između 1919. i 1945. godine
- 3. faza izmjena - nastala nakon 1952. godine

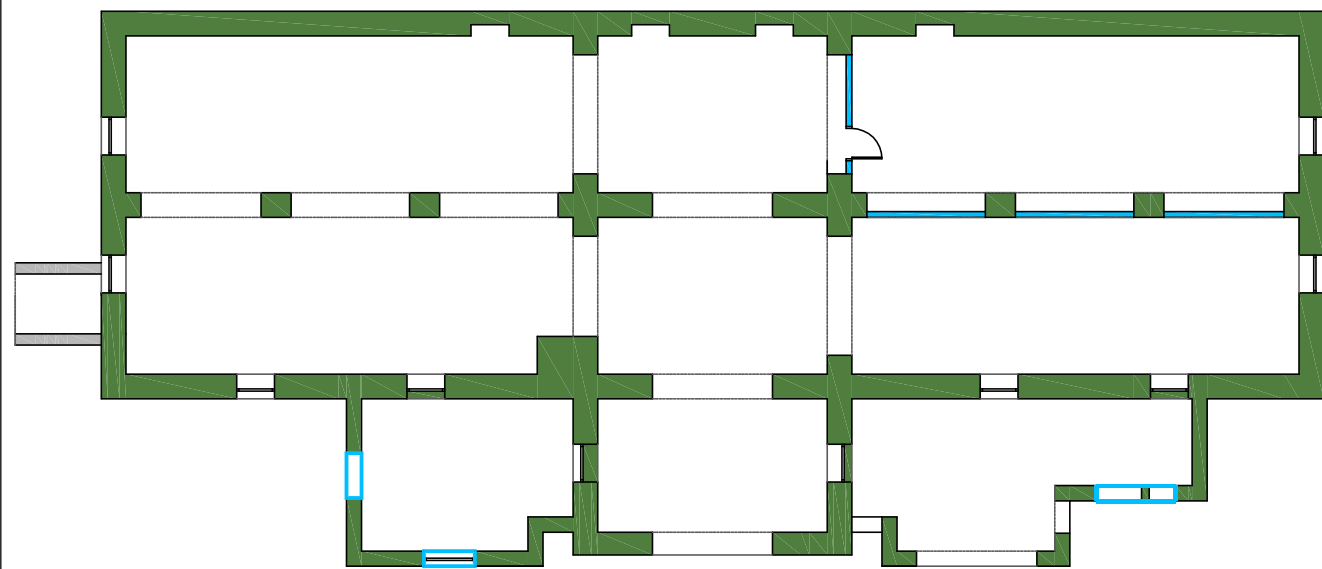
1910. godine



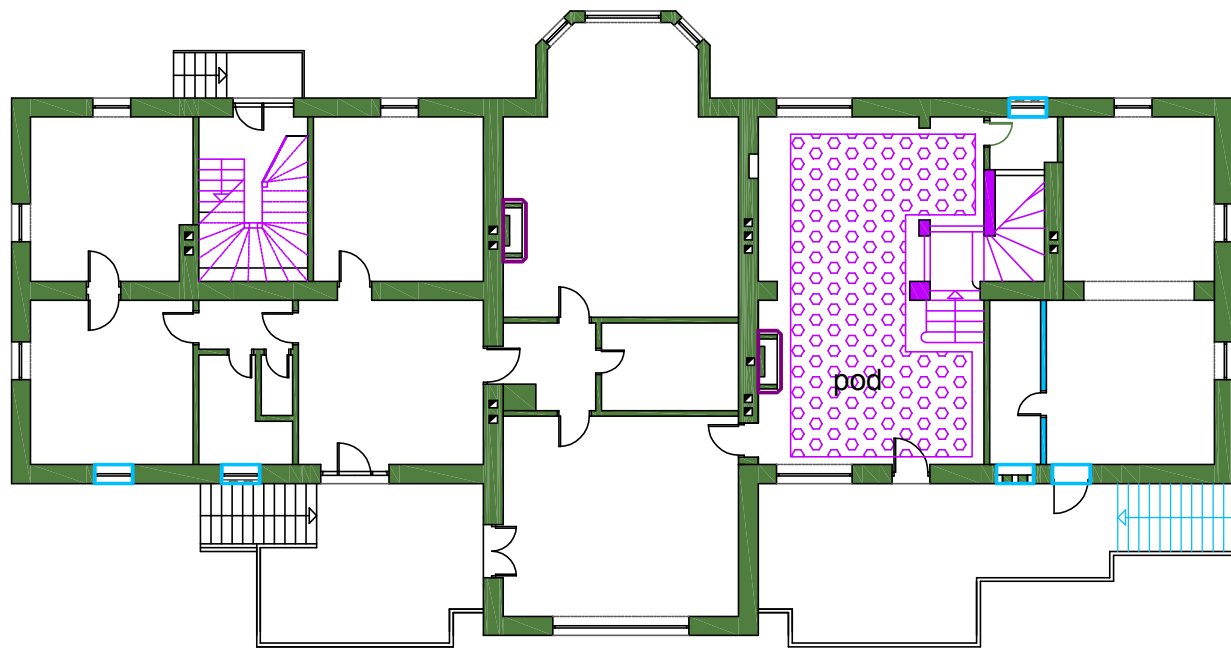
KONZERVATORSKA PODLOGA  
ZA PROJEKTIRANJE REKONSTRUKCIJE I  
PRENAMJENU ZGRADE - VILE KUPELWIESER  
NA OTOKU VELIKI BRIJUN

List	2.4.	Grafička analiza faza gradnje / kasnijih zahvata
Mjerilo	1 : 200	
NARUČITELJ:	JU Nacionalni park Brijuni, Fažana	
IZVRŠITELJ:	Modus d.o.o.	
BR. ELABORATA:	68/2013, listopad 2013.	
AUTORI:	Bruno Nefat, dipl.ing.arh. Tatjana Brajnović Širola, dipl.ing.arh.	
ODGOVORNA OSOBA:	Bruno Nefat, dipl.ing.arh.	

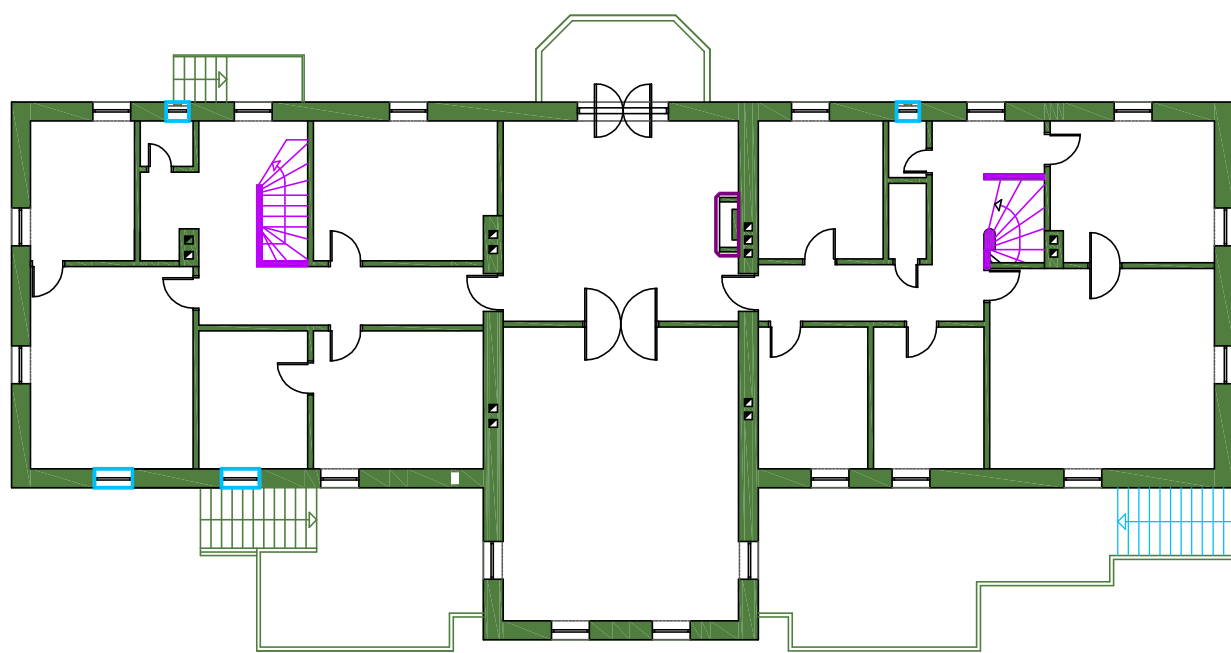




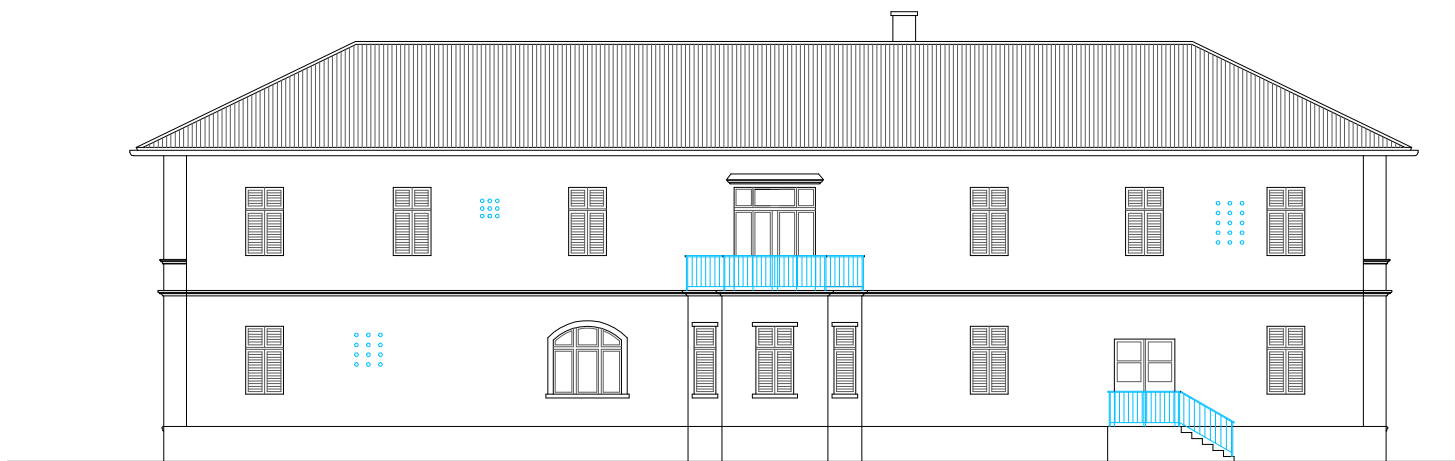
TLOCRT PODRUMA



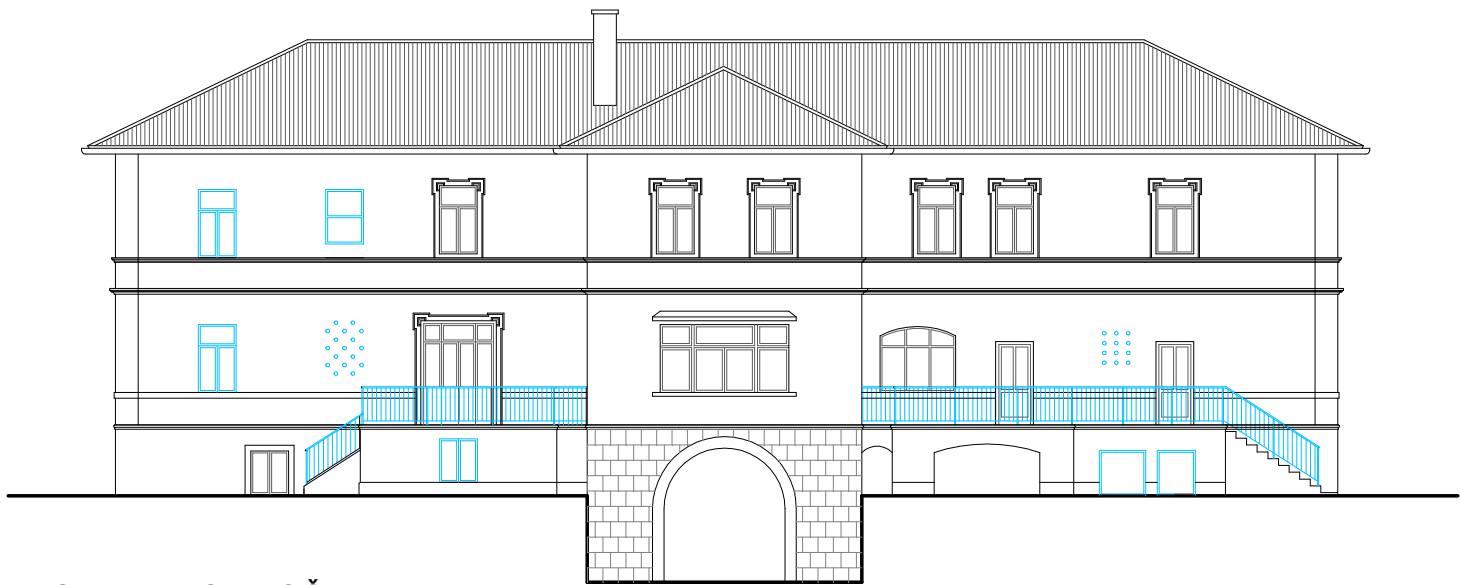
TLOCRT PRIZEMLJA



TLOCRT 1. KATA



JUŽNO PROČELJE

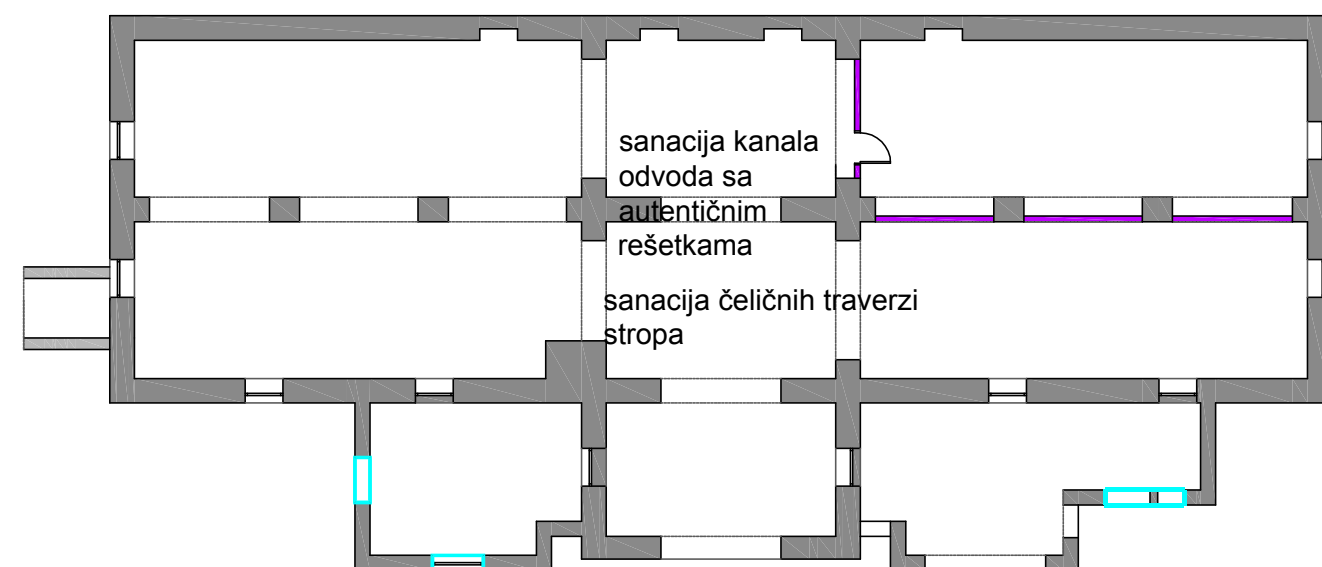


SJEVERNO PROČELJE

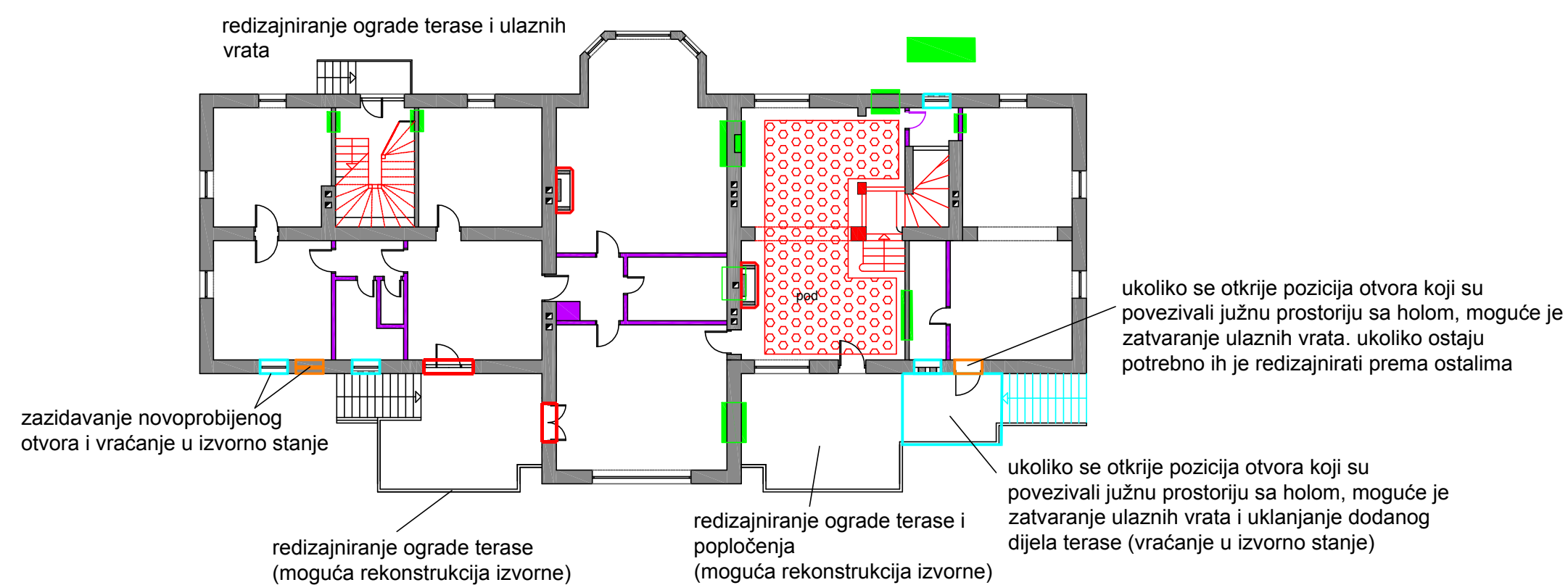
- visoke graditeljske vrijednosti
- srednja graditeljska vrijednost
- bez graditeljske vrijednosti

**KONZERVATORSKA PODLOGA**  
 ZA PROJEKTIRANJE REKONSTRUKCIJE I  
 PRENAMJENU ZGRADE - VILE KUPELWIESER  
 NA OTOKU VELIKI BRIJUN

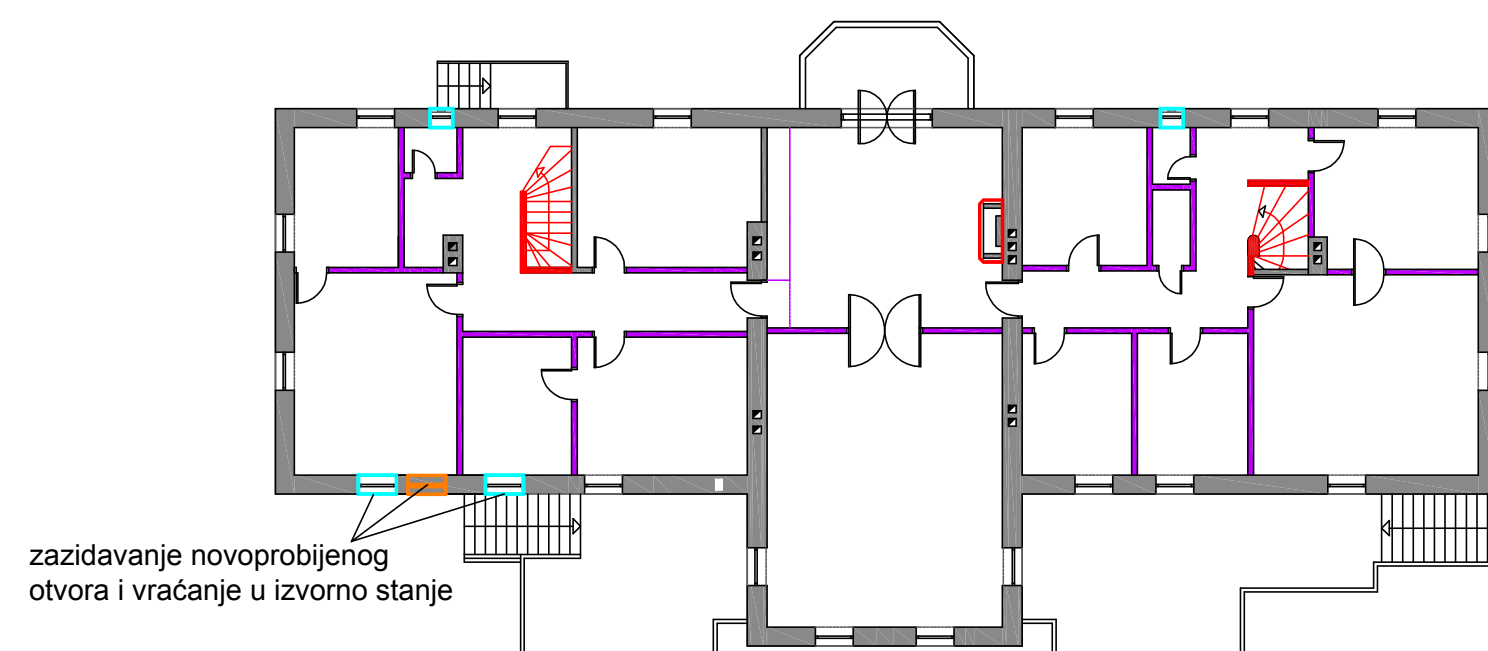
List	2.5.	Grafički prikaz valorizacije
Mjerilo	1 : 200	
NARUČITELJ:	JU Nacionalni park Brijuni, Fažana	
IZVRŠITELJ:	Modus d.o.o.	
BR. ELABORATA:	68/2013, listopad 2013.	
AUTORI:	Bruno Nefat, dipl.ing.arh. Tatjana Brajnović Širola, dipl.ing.arh.	
ODGOVORNA OSOBA:	Bruno Nefat, dipl.ing.arh.	



TLOCRT PODRUMA



TLOCRT PRIZEMLJA



TLOCRT 1. KATA



JUŽNO PROČELJE



SJEVERNO PROČELJE

- potrebna sanacija
- potrebna rekonstrukcija
- obnoviti uz mogućnost adaptacije
- moguće ukloniti / povrat u prijašnje stanje
- potrebno sondiranje radi otkrivanja eventualnih otvora

**KONZERVATORSKA PODLOGA**  
ZA PROJEKTIRANJE REKONSTRUKCIJE I  
PRENAMJENU ZGRADE - VILE KUPELWIESER  
NA OTOKU VELIKI BRIJUN

List	2.6.	Grafički prikaz mjera zaštite, sanacije, rekonstrukcije
Mjerilo		1 : 200
NARUČITELJ:		JU Nacionalni park Brijuni, Fažana
IZVRŠITELJ:		Modus d.o.o.
BR. ELABORATA:		68/2013, listopad 2013.
AUTORI:		Bruno Nefat, dipl.ing.arh. Tatjana Brajnović Širola, dipl.ing.arh.
ODGOVORNA OSOBA:		Bruno Nefat, dipl.ing.arh.