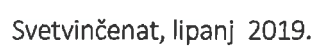


## Podrumi





VILA KUPELWIESER - podrumski prostori  
Kozervatorski elaborat – dopuna dokumentacije

---

Naručitelj:	JAVNA USTANOVA NACIONALNI PARK BRIJUNI Brijuni, Pula OIB: 79193158584
Lokacija:	Veliki Brijun - luka K.O. BRIONI
Autor elaborata:	Klara Pustijanac, mag.ing.arch.
Broj elaborata:	16/2018

---

Svetvinčenat,  
svibanj 2019.

Ovlaštena arhitektica  
Klara Pustijanac, mag.ing.arch.



URED OVLAŠTENE ARHITEKTICE  
Klara Pustijanac, mag.ing.arch.  
OIB 41661224246  
Samostalna djelatnost

Svetvinčenat 58  
HR – 52342 Svetvinčenat  
+385.98.9347277  
klara@kp-studio.net  
www.kp-studio.net



## SADRŽAJ

### I. OPĆA DOKUMENTACIJA

- Rješenje o upisu ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja ili stručnog nadzora građenja
- Rješenje Ministarstva kulture za obavljanje poslova zaštite i očuvanja kulturnih dobara
- Rješenje Ministarstva o upisu Nacionalnog parka Brijuni – kulturni krajolik otočja Brijuni

### II. KONZERVATORSKI ELABORAT

01.	Uvod .....	13
02.	Brijuni kroz povijest .....	15
03.	Kupelwieserovi Brijuni .....	16
04.	Građevno stanje Brijuna-Vila Kupelwieser i vinski podrum .....	18
05.	Valorizacija .....	21
06.	Prijedlog mjera zaštite i smjernice za projektiranje i obnovu .....	22

### PRILOZI

List 1.	Kartografski prikazi - izvodi .....
List 2.	Tehnički crteži .....
List 3.	Stare razglednice .....
List 4.	Fotodokumentacija -eksterijer.....
List 5.	Fotodokumentacija - interijer .....



## REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-034-02/16-08/11

Urbroj: 505-04-16-02

Zagreb, 09.kolovoza 2016.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu KLARE PUSTIJANAC, mag.ing.arch., iz SVETVINČENAT, SVETVINČENAT 58, OIB: 41661224246 u predmetu osnivanja Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja, na temelju članka 20. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje ( Narodne novine broj 78/15 ), po zahtjevu stranke donosi

### RJEŠENJE

1. U Upisnik ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja Hrvatske komore arhitekata, upisuje se Ured za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja ovlaštene arhitektice KLARA PUSTIJANAC, mag.ing.arch., iz SVETVINČENAT, SVETVINČENAT 58, rođene 27.10.1976. godine, OIB: 41661224246 pod rednim brojem **895**, s danom upisa **01.09.2016.** godine.
2. Ured za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja ovlaštene arhitektice KLARA PUSTIJANAC, mag.ing.arch., iz SVETVINČENAT, SVETVINČENAT 58 osniva se danom upisa u Upisnik ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja Hrvatske komore arhitekata, a s radom započinje **01.09.2016.** godine.
3. Poslovno sjedište *Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja ovlaštene arhitektice* KLARE PUSTIJANAC, mag.ing.arch., je na adresi SVETVINČENAT, SVETVINČENAT 58.
4. Ured mora imati natpisnu ploču koja se postavlja pored ulaza u zgradu u kojoj je smješten ured. Natpisna ploča samostalnog ureda, ispisuje se na ploči pravokutnog oblika, dimenzija 250x100mm, u eloksiranom natur aluminiju ili graverske plastike metaliziranog sjaja na kojoj su gravirani znak i slova u crnoj boji. Na ploči je okomita varijanta znaka Komore. Naziv Ureda/Društva tiskan je u verzalu, font helvetica bold 15% sužen. Ime i prezime, titula i sjedište tiskaju se u kurentu, font helvetica roman i bold 15% sužen, sve poravnato u lijevi blok.

5. Hrvatska komora arhitekata izdaje natpisnu ploču, a KLARA PUSTIJANAC, mag.ing.arch., snosi trošak korištenja natpisne ploče, koji jednokratno uplaćuje u korist osnovnog računa Hrvatske komore arhitekata broj: IBAN HR9123600001102088676.
6. Matični broj Ureda: 80466893
7. Šifra djelatnosti Ureda je: **71.11. - Arhitektonske djelatnosti i 71.12. - Inženjerstvo te s njima povezano tehničko savjetovanje.**
8. Skraćeni naziv Ureda je: **Ured ovlaštene arhitekture  
KLARA PUSTIJANAC**
9. Troškovi postupka u iznosu od 250,00 kuna uplaćeni su na račun Hrvatske komore arhitekata.
10. KLARA PUSTIJANAC, mag.ing.arch., dužna je u roku od 8 (osam) dana dostaviti u Tajništvo Komore dokaz o prijavi Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja na Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje.

### Obrazloženje

KLARA PUSTIJANAC, mag.ing.arch., podnijela je ovom javnopravnom tijelu dana 04.08.2016. godine, zahtjev za osnivanje Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovane te je utvrđeno da je KLARA PUSTIJANAC:

- upisana u Imenik ovlaštenih arhitekata pod brojem 4296 te stekla stručni naziv ovlaštena arhitektica,
- podnijela zahtjev za osnivanje Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u čl. 20. st.1. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje ( Narodne novine broj 78/15 ) za osnivanje Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja.

Ured za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja ovlaštene arhitekture KLARE PUSTIJANAC, mag.ing.arch., osnovan je upisom u Upisnik ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja Hrvatske komore arhitekata, pod rednim brojem 895, a s radom započinje 01.09.2016. godine.

Poslovno sjedište ureda određeno je prema zahtjevu KLARE PUSTIJANAC, mag.ing.arch., na adresi, SVETVINČENAT, SVETVINČENAT 58.

U članku 44. Statuta Hrvatske komore arhitekata propisano je da su samostalni uredi, zajednički uredi dužni imati ploču ureda istaknutu pokraj ulaza u zgradu u kojoj obavljaju djelatnost. Pravilnik o obliku i sadržaju natpisne ploče Hrvatske komore arhitekata i ovlaštenih arhitekata u članku 7. propisuje oblik i sadržaj natpisne ploče.

Slijedom toga propisuju se uvjeti u točki 4. izreke ovog rješenja. Trošak korištenja natpisne ploče snosi KLARA PUSTIJANAC, mag.ing.arch., koji jednokratno uplaćuje iznos od 350,00 kn (slovima: tristopedeset kuna) u korist osnovnog računa Hrvatske komore arhitekata broj: IBAN HR9123600001102088676.

Uredu za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja ovlaštene arhitektice KLARA PUSTIJANAC, mag.ing.arch., je Državni zavod za statistiku dodijelio Matični broj ureda, u skladu s Odlukom o sadržaju i načinu vođenja registra ovlaštenih organizacija.

Uredu za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja ovlaštene arhitektice KLARA PUSTIJANAC, mag.ing.arch., je u skladu s Nacionalnom klasifikacijom djelatnosti dodijeljena pripadajuća šifra djelatnosti, za samostalnu djelatnost arhitekata i inženjera u graditeljstvu 71.11.- Arhitektonske djelatnosti i 71.12.- Inženjerstvo te s njima povezano tehničko savjetovanje.

Ured za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja ovlaštene arhitektice KLARA PUSTIJANAC, mag.ing.arch., će poslovati pod skraćenim nazivom: *Ured ovlaštene arhitektice KLARA PUSTIJANAC.*

Imenovana je dužna u roku od 8 (osam) dana dostaviti u Tajništvo Komore dokaz o prijavi Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja na Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredaba Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje riješiti kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja.



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO KULTURE

**UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE**

**Klasa: UP/I-612-08/17-03/0531**

**Urbroj: 532-04-01-01-01/6-18-4**

**Zagreb, 27. veljače 2018.**

Ministarstvo kulture rješavajući o zahtjevu Klare Pustijanac, mag. ing. arch., Ured ovlaštene arhitektice iz Svetvinčenta na temelju članka 100. stavka 1. i 3. 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, 98/15 i 44/17) i članka 11. stavka 1. Pravilnika o uvjetima za fizičke i pravne osobe radi dobivanja dopuštenja za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", br. 74/03, 44/10), 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. Dopušta se Klari Pustijanac, mag. ing. arch., Ured ovlaštene arhitektice iz Svetvinčenta obavljanje poslova zaštite i očuvanja kulturnih dobara iz članka 2. stavka 1. točaka 1., 2. i 3. Pravilnika o uvjetima za fizičke i pravne osobe radi dobivanja dopuštenja za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i to **istraživanje i proučavanje nepokretnog kulturnog dobra, dokumentiranje nepokretnog kulturnog dobra te izrada idejnog, glavnog i izvedbenog projekta za radove na nepokretnom kulturnom dobru.**

2. Utvrđuje se da Klara Pustijanac, mag. ing. arch., Ured ovlaštene arhitektice iz Svetvinčenta ispunjava sve uvjete propisane citiranim Pravilnikom za obavljanje poslova iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Ovlaštena arhitektica Klara Pustijanac, mag. ing. arch. iz Svetvinčenta dužna je o svakoj promjeni glede ispunjenja propisanih uvjeta za obavljanje poslova iz toč. 1. izreke ovoga rješenja, pisano obavijestiti Ministarstvo kulture u roku od 8 dana od nastale promjene.

3. Ovo dopuštenje daje se na vrijeme od pet godina.

4. Rješenjem Klasa: UP/I-612-08/16-03/0582, Urbroj: 532-04-01-01-01/7-17-4 od 5. travnja 2017., Klara Pustijanac, mag. ing. arch., Ured ovlaštene arhitektice iz Svetvinčenta upisan je u Upisnik specijaliziranih pravnih i fizičkih osoba koje imaju dopuštenje za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara pod rednim brojem **2778**.



## Obrazloženje

Klara Pustijanac, mag. ing. arch. iz Svetvinčenta podnijela je Ministarstvu kulture zahtjev za dopunu rješenja Klasa: UP/I-612-08/16-03/0582, Urbroj: 532-04-01-01-01/7-17-4 od 5. travnja 2017. godine, kojim se dopušta obavljanje poslova iz članka 2. stavka 1. točaka 3. citiranog Pravilnika. Ponovljenim zahtjevom traži dopuštenje za poslove iz članka 2. stavka 1. točke 1. i 2. Pravilnika i to istraživanje i proučavanje nepokretnog kulturnog dobra te dokumentiranje nepokretnog kulturnog dobra. Navedenom zahtjevu priložen je popis kulturnih dobara i poslova na kojima je podnositeljica zahtjeva radila.

U provedenom postupku utvrđivanja uvjeta za obavljanje poslova zaštite i očuvanja kulturnih dobara, sukladno članku 10. stavku 1. navedenog Pravilnika, o navedenim radovima Klare Pustijanac, mag. ing. arch. iz Svetvinčenta zatraženo je stručno mišljenje nadležnog konzervatorskog tijela.

Stručno povjerenstvo je na temelju priložene dokumentacije i pozitivnog mišljenja Konzervatorskog odjela u Puli od 23. studenog 2017., a sukladno čl. 10. st. 4. Pravilnika, utvrdilo da postoje propisani uvjeti za obavljanje poslova iz članka 2. st. 1. toč. 1., 2. i 3. Pravilnika: istraživanje i proučavanje nepokretnog kulturnog dobra, dokumentiranje nepokretnog kulturnog dobra te izrada idejnog, glavnog i izvedbenog projekta za radove na nepokretnom kulturnom dobru.

Prema odredbi članka 12. uvodno cit. Pravilnika ovo se dopuštenje daje na vrijeme od pet godina, a podnositelj zahtjeva kojemu je ono izdano može šest mjeseci prije isteka važenja dopuštenja Ministarstvu kulture podnijeti zahtjev za njegovo produljenje.

Podnositelj zahtjeva kojem je izdano dopuštenje za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, odnosno odgovorna osoba dužan je o svakoj promjeni glede ispunjenja Pravilnikom propisanih uvjeta, pisano obavijestiti Ministarstvo kulture u roku od 8 dana od nastale promjene, sukladno članku 13. stavku 1. Pravilnika.

Sukladno članku 100. stavku 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i članku 11. stavku 3. Pravilnika po pravomoćnosti ovoga rješenja, izvršit će se upis podnositelja zahtjeva u Upisnik specijaliziranih pravnih i fizičkih osoba koje imaju dopuštenje za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, u kojem će se evidentirati da je dobio dopuštenje za obavljanje poslova iz toč. 1. izreke ovoga rješenja.

Iz gore navedenog riješeno je kao u izreci.

### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga Rješenja može se izjaviti žalba Povjerenstvu za žalbe pri Ministarstvu kulture u roku od 15 dana od dana dostave Rješenja. Žalba se izjavljuje ovome tijelu neposredno ili šalje poštom preporučeno.

POMOĆNIK MINISTRICE



Davor Trupkević, dipl. ing. arh.

### Dostavlja se:

1. Klara Pustijanac, mag.ing.arch., Svetvinčenat 58, Svetvinčenat, 52341 Žminj (s povratnicom)
2. Konzervatorski odjeli Ministarstva kulture, svi
3. Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode u Zagrebu
4. Upisnik specijaliziranih fizičkih i pravnih osoba koje imaju dopuštenje za obavljanje poslova zaštite i očuvanja kulturnih dobara, ovdje
5. Pismohrana, ovdje





REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO KULTURE

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE

Klasa: UP/I-612-08/13-06/0091

Urbroj: 532-04-01-04/11-13-1

Zagreb, 29. travnja 2013.

JAVNA USTANOVA NACIONALNI PARK BRIJUNI		
PRIMLJENO: 06-05-2013		
Org. jed.	Broj	Pril.
02	949	

Ministarstvo kulture na temelju članka 120., stavka 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12 i 136/12) i članka 20. stavaka 1. i 2. Pravilnika o obliku, sadržaju i načinu vođenja Registra kulturnih dobara Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 89/11) donosi

## R J E Š E N J E

1. Nakon provedenog ispitivanja i usklađivanja rješenja regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Rijeka broj 203/2-83 od 30. 03. 1983. godine s odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, utvrđuje se da **Kulturni krajolik otočja Brijuni**, zaštićen kao spomenik kulture navedenim rješenjem i upisan u Registar nepokretnih spomenika kulture Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Rijeci pod registarskim brojem RRI-433, ima svojstvo kulturnoga dobra.

2. Prostorne međe Kulturnog krajolika otočja Brijuni određene su zemljopisnim koordinatama 44° 56' 53,6" N 13° 42' 26" E, 44° 56' 55,2" N 13° 44' 59,9" E, 44° 54' 15,6" N 13° 48' 26,5" E, 44° 53' 55" N 13° 48' 25,8" E, 44° 52' 57,2" N 13° 45' 21,5" E, 44° 54' 44,1" N 13° 42' 29" E.

Prikaz prostornih međa kulturnog krajolika s označenim granicama obuhvata zaštite na kartografskoj podlozi u M=1:25000 sastavni je dio ovoga Rješenja.

3. Sukladno točki 3.3. *Upute o utvrđivanju sustava mjera zaštite za nepokretna kulturna dobra predložena za upis u Registar kulturnih dobara* (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, klasa: 612-08/04-01-06/03, urbroj: 532-10-1/8(JB)-3, Zagreb od 31. ožujka 2004.), na području Kulturnog krajolika otočja Brijuni primjenjuje se sljedeći sustav mjera zaštite:

Sustavom mjera zaštite u ovom obuhvatu uvjetuju se mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Na području ovog obuhvata strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja stranih ili neprikladnih sačuvanim kulturno-povijesnim vrijednostima. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti, uz moguće adaptacije u svrhu poboljšanja funkcionalnosti, a koje ne narušavaju osnovnu arhitekturu prostora. Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije. Posebna se pažnja ima posvetiti bogatoj arheološkoj baštini sačuvanoj na području obuhvata kao i održavanju i zaštiti kultiviranog krajolika i hortikulturalnog uređenja, a posebno očuvanju prirodnog krajolika. Na području obuhvata kulturnog krajolika otočja Brijuni svi građevinski zahvati u prostoru uvjetovani su prethodnim konzervatorskim i arheološkim istraživanjima koja moraju biti prezentirana u obliku detaljne konzervatorske podloge, a planiranje zahvata mora biti podređeno rezultatima provedenih istraživanja.

4. Zaštitni i drugi radovi koji bi mogli narušiti integritet kulturno povijesne cjeline ili pojedinog kulturnog dobra, na području kulturnog krajolika otočja Brijuni, unutar prostornih međa određenih točkom 2. izreke ovoga Rješenja, mogu se poduzimati sukladno mjerama zaštite utvrđenim točkom 3. izreke ovoga Rješenja, samo uz prethodno odobrenje nadležnoga tijela.

5. Predmetno kulturno dobro s prostornim međama iz točke 2. izreke ovoga Rješenja upisat će se u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara pod brojem Z-5983, a upis će se objaviti u „Narodnim novinama“.

6.



Ovo će se Rješenje dostaviti nadležnom katastru i sudu radi zabiljebe u zemljišnim knjigama.

7.

Žalba ne odgađa izvršenje ovoga Rješenja.

## O b r a z l o ž e n j e

Člankom 120. stavkom 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara propisana je obveza Ministarstva kulture da ispita i uskladi s odredbama toga Zakona sva rješenja o registraciji spomenika kulture donesena prema propisima koji su važili do dana njegova stupanja na snagu.

U postupku ispitivanja rješenja o registraciji spomenika kulture Kulturno-povijesne cjeline otočja Brijuni utvrđeno je sljedeće:

Otočje Brijuni (Brioni) formirano je pored zapadne obale Istre, nasuprot Fažani, u neposrednoj blizini pulskoga zaljeva. Sastoji se od 14 otoka i 3 grebena. Otoci su Veliki Brijun (Brioni Maggiore), Mali Brijun (Brioni Minore), Vanga (Vanga), Sveti Marko (S. Marco), Sv. Jerolim (San Girolamo), Gaz (Gazza), Obljak ili Okrugljak (Toronda), Supin (Zumpin grando), Supinić (Zumpin piccolo), Galija (Gallia), Gruni ili Grunj (Gronghera), Pusti ili Madona (Madonna), Kotež ili Kozada (Cosàda) i Vrsar (Orzera), a grebeni Kabula, Crnika i Stine.

Mnogi nalazi prapovijesnog oruđa i oružja, tumula, nekropola, ali i ostaci otvorenih naselja sa zemunicama kao i građinskih naselja na otocima otočja Brijuni, od kojih je najočuvanije građinsko naselje na brdu Gradina iznad zaljeva Verige na Velikom Brijunu, svjedoče o kontinuitetu naseljavanja otočja od prapovijesnog doba. Način života i djelatnost tadašnjeg stanovništva nisu istražene, ali zbog specifičnog položaja otočja i brojnih prirodnih bogatstava, pretpostavlja se da se osim iskorištavanja ruda, skupljanja soli, poljoprivredom, stočarstvom i lovom, oni bave trgovinom i gusarenjem, što im je omogućavao strateški položaj otočja na važnom plovnom putu. Prednosti takvog položaja Brijuna prepoznale su potom i rimske vlasti te ga koristile možda već u vrijeme ratovanja s Histrima pa su na Velikom Brijunu u uvali Madona podigle vojni logor. Nakon uspostave vlasti 177. godine pr.n.e., otoke Veliki Brijun, Mali Brijun i Vangu naseljavaju imućniji rimski građani, ali ne na način da formiraju naselje, nego gradnjom pojedinačnih stambeno-gospodarskih sklopova i maritimnih vila. Najreprezentativniji takav kompleks nalazi se na Velikom Brijunu u uvali Verige, a luksuzni je oblik dobila u vrijeme senatorske obitelji Lekanija u 1. stoljeću.

Na mjestu jedne od rimskih vila sagrađene na spomenutom vojnom logoru u uvali Madona na zapadnoj strani Velikog Brijuna, u kasnoj se antici formira naselje Kastrum. Utvrđeni Kastrum je osim stambene imao i vojnu funkciju te se koristio i kao vojna utvrda. Koliko je naselje pružalo sigurnost otočanima vidljivo je i po tome, što se u njegovoj neposrednoj blizini gradi crkva Sv. Marije u drugoj polovini 5. stoljeća uz koju se krajem 8. stoljeća, nakon uspostave karolinške vlasti, formira benediktinski samostan. Nedaleko je podignuta i crkva posvećena Sv. Petru, po svemu sudeći, isto krajem 8. stoljeća.

Od 1230. godine otočje Brijuni formalno pripada akvilejskim patrijarsima, a kasnije, od 1331. godine, Veneciji. Više od promjena vlasti život u naselju Kastrum i oko njega odredile su epidemije kuge. Ta je bolest desetkovala stanovništvo Brijuna u prvoj polovini 14. stoljeća, a zbog nje naposljetku benediktinci napuštaju samostan Sv. Marije 1348. godine, iako se crkva održava još dvjestotinjak godina. Kuga je uzrokovala i postupno propadanje Kastruma koje se potpuno napušta početkom 16. stoljeća, a stanovnici prelaze u novo naselje u luci Brijuni na istočnoj strani otoka.

Gradnja u luci Brijuni počinje u vrijeme vlasti akvilejskih patrijarha koji za svoje potrebe grade, između ostalog, i stambeno-fortifikacijsku dvokatnu građevinu tzv. donjon u literaturi datiranu u sredinu 12. stoljeća. Tu branič-kulu koristila je uz određene preinake i venecijanska vlast s čijim se dolaskom potencira širenje naselja u luci. U vrijeme mletačke vlasti podiže se kaštel, nove stambene građevine, ali i obnavljaju stare. Godine 1481. gradi se crkva Sv. Germana, te 1504. godine crkva Sv. Roka nakon još jedne jake kuge koja je opustošila Brijune.

Kuga je opet poharala otok krajem 16. i u prvoj polovini 17. stoljeća, što je utjecalo na opće propadanje otočja, a zapuštenost nekada čistih laguna uzrokovala je pojavu malarije. Tijekom 17. stoljeća na otočju su još uvijek aktivni kamenolomi u kojima se obrađivao mramorni vapnenac, a u njima je radilo malobrojno brijunsko stanovništvo desetkovano mnogim epidemijama. Stanje na otoku je bilo toliko loše da je u vrijeme francuske vladavine početkom 19. stoljeća načinjen plan melioracije otočja kako bi se iskorijenila malarija, ali skori dolazak Habsburške monarhije zaustavio je njegovu provedbu.

Austro-ugarska monarhija ipak je utjecala na kvalitetu života na Brijunima, jer je Pula 1850. godine izabrana za glavnu ratnu luku. Na otocima se gradi sedam vojnih utvrda u sklopu fortifikacijskog sustava ratne luke Pula, pet na Velikom, a dvije na Malom Brijunu, od kojih valja posebno istaknuti utvrdu Tegethoff na Velikom Brijunu i utvrde Sv. Nikola i Brioni Minor na Malom Brijunu. Uz intenzivnu vojnu izgradnju, civilna još uvijek

Dostaviti:

1. Javna ustanova Nacionalni park Brijuni, Brionska 10, 52212 Fažana (s povratnicom)
2. Općina Fažana, Jedinstveni upravni odjel, 43. Istarske divizije br. 8, 52212 Fažana (s povratnicom)
3. Općina Fažana, 43. Istarske divizije br. 8, 52212 Fažana (s povratnicom) za oglasnu ploču
4. Župni ured Fažana, Župni trg 4, 52212 Fažana (s povratnicom)
5. Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Forum 2, 52100 Pula (s povratnicom)
6. Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Flanatička 29, 52100 Pula (s povratnicom)
7. Zavod za prostorno uređenje Istarske županije, Riva 8, 52100 Pula (s povratnicom)
8. Općinski sud u Puli, Zemljišnoknjižni odjel, Kranjčevićeva 8, 52100 Pula (s povratnicom)
9. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Pazin, Ispostava Pula, Forum 13, 52100 Pula (s povratnicom)
10. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine
  - Konzervatorski odjel u Puli, Ulica grada Graza 2, 52100 Pula
  - Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, ovdje
  - Pismohrana, ovdje





Vila KUPELWIESER – podrumski prostori  
Svetvinčenat, svibanj 2019.g., br.elaborata 16/2018

II.

---

**KONZERVATORSKI ELABORAT**



## UVOD

Predmet ovog elaborata je dopuna dokumentacije za Vilu Kupelwieser koja se odnosi na podrumске etaže vile i spoja na podrumске prostore nekadašnje dependance hotela Neptun I na Velikom Brijunu, sukladno želji investitora/ za potrebe projektiranja rekonstrukcije i prenamjene podrumskih prostorija u prostorije otvorene za javnost.

Konzervatorska podloga za Vilu Kupelwieser na Velikom Brijunu, izrađena od strane Modus d.o.o., 2013. godine.

Građevine predmet ovog elaborata, nalaze se na Velikom Brijunu unutar K.O. Brioni, odnosno na k.č. 221 (*Vila Kupelwieser*), k.č. 222 (*nekadašnja Dependance*) te k.č. 216 (*zelena površina*) a radi se o podrumskim prostorijama. To su građevine sagrađene za vrijeme Paula Kupelwiesera krajem 19. i početkom 20. stoljeća.

Područje Nacionalnog parka Brijuni je zaštićeno kulturno dobro - Kulturni krajolik otočja Brijuni, rješenjem Ministarstva kulture od 29. travnja 2013. godine, nakon provedenog ispitivanja rješenja Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Rijeka od 1983. g. Upisan je u Registar nepokretnih spomenika kulture Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Rijeci pod registarskim brojem RRI-433 rješenjem Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine (Klasa: UP/I-612-08/13-06/0091, Ur.broj: 532-04-01-04/11-13-1 od 29.04.2013. g. te je upisan Registar nepokretnih kulturnih dobara Republike Hrvatske pod brojem Z-5983.

Danas, Nacionalnim parkom Brijuni upravlja Javna ustanova sa sjedištem na Brijunima - Pula. Osnivač Javne ustanove Nacionalnog parka Brijuni je Vlada Republike Hrvatske.

Kao rezultat prikupljenih povijesnih podataka i analiza na terenu načinjen je kronološki razvoj građevine/a i šire mikrolokacije lokaliteta uz kronološku analizu pojedinih faza razvoja s poznatim povijesnim podacima.

Analiza objekata temelji se na analizi dostupne arhivske građe, povijesnih karata, nacрта, fotografija, dostupne postojeće literature, analizi arhitektonskog oblikovanja te radu na terenu.

Za izradu grafičkih priloga korišteni su geodetski snimak i snimak postojećeg stanja izrađeni početkom 2019. godine.

Tehnički crteži i stare fotografije pohranjeni su u *Pododsjeku za zaštitu kulturnih dobara Nacionalnog parka Brijuni, Muzejska zbirka nacрта i karata*.



Foto 1

Luka Brijuni,  
zračni snimak



Mnogobrojni arheološki lokaliteti brijunskog arhipelaga svjedoče o kontinuitetu života na ovom području. Još su Histri, a kasnije i Rimljani, prepoznali blagodati klime ovog područja pa tako grade svoja naselja i raskošne vile.

Za proučavanje daljnjeg razvoja i naseljavanje otoka u uvali Dobrika još su danas dobro očuvani ostaci bizantskog *castruma* koji svoje korijene vuče još iz rimskog doba.

Kroz rani srednji vijek otočni život obilježili su Benediktinci koji tu osnivaju opatiju i ponovno na otočju pokreću djelatnosti kao što je poljoprivreda, proizvodnja soli 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 razvija kamenoklesarstvo, poljoprivreda i proizvodnja soli. Razvija se naselje koje se formira oko mletačke kule- braniča odnosno kaštela.

Propašću Mletačke Republike 1797. godine Brijuni su kratko vrijeme pod austrijskom upravom, a od 1805. do 1813. godine kao dio Ilirskih provincija pod vlašću Napoleona. Nakon 1813. godine Brijuni ulaze u sastav Austrijskog Carstva, pod čijom vlašću ostaju do propasti Austro-Ugarske Monarhije 1918. godine.

Izborom pulskog zaljeva za smještaj glavne austrijske vojne luke *Zentralkriegshafen*, sredinom 19. stoljeća, Brijuni dobivaju strateško značenje u sustavu obrane, što je naglašeno gradnjom sustava utvrda oko Pule. Otočje Brijuni na taj način ulazi u vojni sustav obrane. Već od 1868. godine, na otoku se grade brojne vojne utvrde.

Nakon propasti Austro-Ugarske Monarhije otočje dolazi pod talijansku vlast. a od 1936.g. prelaze u državno vlasništvo Kraljevine Italije.

Za vrijeme Drugog svjetskog rata na Brijunima boravi vojska. Nakon pada Italije 1943. god. Nijemci preuzimaju vlast i kratko borave na otoku. Pred kraj rata, u travnju 1945. Saveznici bombardiraju otočje. Oslobođeni otoci priključeni su Jugoslaviji (B zona), a 1949. postaju rezidencija Josipa Broza Tita.

Godine 1983. Brijuni su proglašeni Nacionalnim parkom, a u travnju 1984. na otok dolaze prvi izletnici. Još danas dio otoka koristi se za rezidencijalne potrebe Predsjednika i Vlade Republike Hrvatske.

### 03

#### KUPELWIESEROVI BRIJUNI

Krucijalni trenutak za razvoj i povijest Brijuna, ali i šire, je početak izgradnje glavne austrijske vojne luke. Za potrebe opremanja i gradnje pulskih utvrda čelik se dostavlja iz željezare u Vitkovicama. Tadašnji direktor željezare bio je Paul Kupelwieser, koji posjećuje austrijskog juga. Prilikom prvog posjeta 02. kolovoza a 1893., brijunsko otočje je zapušteno i malarično. U luci u koju je bilo moguće uploviti samo za plime, nalazilo se svega nekoliko zgrada, hrpe kamenog krša iz kamenoloma.

Vlasnici brijunskog otočja bili su Portugalci, venecijanska plemićka obitelj Frangini koja se 1793. ženidbom iselila u Lisabon. Turistički vodiči tog vremena 1882-1889. (*Führer für Pola und Umgebung / Vodič poPuli i okolici*) opisuju posjed Frangini kao jedan od najljepših posjeda u cijeloj okolici, koji je zbog malarije slabo naseljen.

Od dotadašnjih portugalskih vlasnika Brijune (tadašnji Brioni) je polovinom srpnja 1893. kupio Trščanin Wildi za 48 000 guldena, a već 15. kolovoza preprodao ih je Kupelwieseru za 75 000 guldena.

Novi vlasnik s velikom je ljubavlju i uz mnogo troškova pristupio uređenju zapuštenoga otoka punog grmlja i močvara.

Kupelwieser otočje kupuje s namjerom revitalizacije i na njima planira uspostaviti poljoprivredno gospodarstvo te kulturni centar vezan za tada rastuću vojnu luku Pulu.

Nisko neprohodno grmlje trebalo je preurediti u šumu i park, teren očistiti od mnoštva kamenja od bivših kamenoloma i iskoristiti ga za bolju svrhu.

Drvo se dotada sjeklo u sedmogodišnjoj ophodnji i izvozilo u Veneciju, tako da se prava šuma nikada nije mogla razviti. Dio otoka trebalo je povezati putovima, pa je tako izgrađeno oko 80 km putova.

#### Foto 2

P. Kupelwieser i  
A. Zuffar





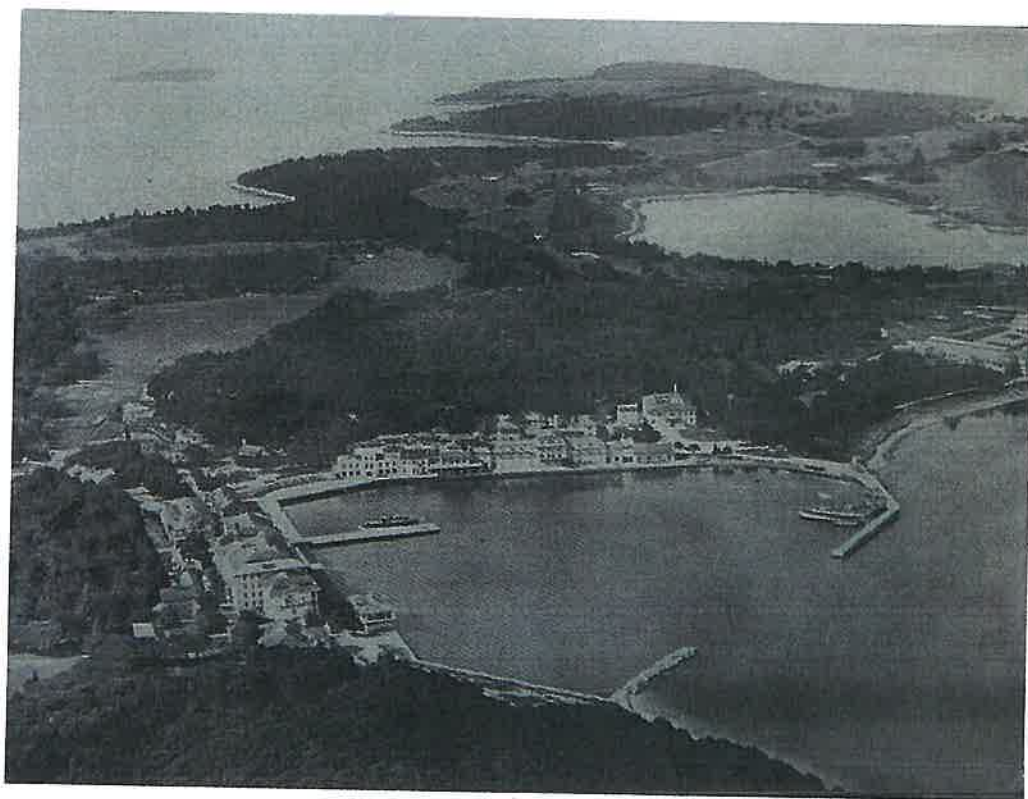
U tome velike zasluge idu Alojzu Čufaru (izvorno *Zuffar*) iz Labina, koji se na poziv P. Kupelwiesera, s obitelji preselio na Brijune.

Kupovina Brijunskog otočja bio je vrlo riskantan pothvat radi prisutnosti malarije. Uz ogromnu snagu volje, mukotrpan rad i velike žrtve otok je saniran te je tako utrput daljnjem napretku.

Kochovi i Kupelwieserovi napori pretvorili su Brijune u prestižno lječilište koje je posjećivala društvena, politička i umjetnička elita onog vremena, članovi kraljevskih obitelji, umjetnici, pisci i drugi.

Foto 3

Brioni,  
snimak iz aviona



## GRAĐEVNO STANJE BRIJUNA – VILA KUPELWIESER I VINSKI PODRUM

Kupnjom Brijuna bez unaprijed osmišljenog plana i vizije da se otok uredi kao turističko naselje, već kao gospodarstvo srednje veličine, prostorna organizacija otoka razvija se spontano.

Razvoj turizma ovog područja, a i šire, usko je vezan sa stvaranjem koordiniranog sustava željezničkih i pomorskih komunikacija, a posebice uvođenjem redovnih parobrodskih linija. Nasipavanje Mandrača formirana je luka za pristup brodova pa se tako uz južnu i zapadnu obalu gradi niz gospodarskih objekata, stambenih zgrada i pomoćnih građevina.

Kada Kupelwieser kreće u obnovu malaričnog otoka u Evropi započinju istraživanja o blagodatima obalnog turizma pa su obalna područja i blagotvorni učinci ovih područja hvaljeni i poticani od strane mnogih liječnika.

Motive za graditeljski pothvat P. Kupelwiesera najbolje vidimo u njegovoj knjizi – autobiografiji „Sjećanja starog Austrijanca“ iz 1918. godine, u kojoj je opisana i najvažnija faza razvoja otočja od 1883. do 1913. godine.

Tada je imidž otoka kao bisera Austrijske rivijere i elitnog lječilišta bio usko vezan uz Pulu kao glavnu austrijsku ratnu luku.

Prve zgrade štale, vinski podrumi, objekti za radnike i druge gospodarske zgrade, grade se bez ikakvog urbanistički osmišljenog plana u periodu od 1893.-1900.godine tik uz rub obale. Kasnija turistička namjena otoka dovest će do preuređenja tih istih građevina u hotelske sklopove (vidi list 1).

Jedna od prvih građevina iz ovog perioda je vila Kupelwieser sagrađena u periodu od 1893.-1900. g. po projektu pulskog arhitekta Ferdinanda Geyera. Vila ima podrum, prizemlje i kat. Tijekom godina izvedene su razne preinake na zgradi tako da postepeno gubi svoje izvorno oblikovanje i poprima današnji izgled. Objekt je izgrađen tako da je funkcionalno podijeljen na istočni i zapadni dio u koje se ulazilo preko u veliki zajednički hol iz kojeg se išlo u istočni dio namijenjen stanovanju radnika i posluge dok je zapadni dio bio namijenjen stanovanju obitelji vlasnika.

Po projektu istog arhitekta 1901. godine gradi se vinski podrum u neposrednoj blizini vile Kupelwieser koji će kasnije biti preuređen u Depandansu Hotela Neptun I.

..... Počeli smo od vinskog podruma. Prostorije za vrenje, koje su se nalazile iznad njega, bile su vrlo velike; strana okrenuta moru mogla se bez bitnih oštećenja preurediti u gostinske sobe.

Drugi kat koji se prostirao iznad cijelog vinskog podruma, dobio je još nekoliko soba, a njegov ravni krov omogućio je, koju godinu kasnije, dogradnju mansarde s velikim brojem jednostavnih, ali ipak udobnih soba.....(P. Kupelwieser, Brioni, str.123.)



Objekt je sagrađen tako da se funkcijom i oblikovanjem prilagodio terenu i postojećim građevinama u luci. U zapadnom djelu sagrađena je samostojeća vila Kupelwieser dok su nešto niže prema liniji mora na istočnoj strani bili smješteni tadašnji podrumi odnosno budući hotel Neptun I.

Za analize nekadašnje građevine načinjena je analiza crteža i fotografija iz arhive „Pododsjeka za zaštitu kulturnih dobara Nacionalnog parka Brijuni“ te rada na terenu.

Obzirom da vrlo detaljan opis vile Kupelwieser načinjen u prethodno spomenutoj konzervatorskoj podlozi, ovim elaboratom načinjen je osvrt na ostale, danas, podrumfiske prostorije.

Foto 4

Pogled na depandansu  
hotela Neptun I i  
vile Kupelwieser,  
početak 20.st.



Nekadašnja depandansa hotela Neptun I, zbog prirodnog pada terena bila je građevina koja se od strane mora doživljavala kao dvoeetažni objekt sa prostranim trijemom duž cijelog pročelja dok se sa gornje strane doživljava kao prizemni objekt sa direktnim ulazima sa otvorene površine. Tako se u podrumskoj etaži smještaju prostori kao što su cisterne i razni vinski podrumi. Na vanjskom plaštu ti se prostori iščitavaju kao jedan vrlo zatvoren volumen sa malim horizontalnim prozorima koji su horizontalnim vijencem odijeljeni od gornje etaže na kojoj su smješteni prostori za stanovanje, smještaj životinja i poljoprivrednih alata. Svojim raskošem u obradi arhitektonske plastike, a iznad svega, uvođenjem sanitarnih čvorova sa tekućom vodom, ova građevina ukazuje na važnost gospodarskih djelatnosti tadašnjih Brijuna koja i na tehnička dostignuća i rješenja tadašnjih majstora (vidi list 2).

Iako su depandansa hotela Neptun I i vila Kupelwieser smještene na udaljenosti od 8 metara, one izvorno nisu bile povezane.

Slijedom povijesnih i političkih zbivanja, transformacije prostora te dotrajalosti postojećih građevina, u izvještaju komisije prilikom obilaska otoka 1952. godine. stoji da sve građevine u luci mogu biti obnovljene, no to se u stvarnosti nije dogodilo već se velik broj postojećih građevina uklonilo pa tako i hotel Neptun I. sa depandansom (do 1959.g.), na tom mjestu uređuju se zelene površine (vidi list 3).

Naime ovaj zahvat uklanjanja građevine nije obuhvatio depandansu u cijelosti već se odnosi samo na nadzemnu etažu i jednim dijelom na podrumske prostore.

Iz analiza povijesnih crteža i fotografija te analiza sa terena ustanovljeno je da se istočni dio depandanse sačuvao sve do današnjih dana.

U prostoru se to može iščitati na perimetralnom zidu gdje je još uvijek prepoznatljiva arhitektonska plastika podrumskih prostorija. S vanjske strane vidljiv je djelom i zid (nekad unutarnji) gdje su danas smještena ulazna vrata u trafostanicu.

U interijeru pak prepoznamo strukturu cisterne te siluetu nekadašnjeg stubišta koje je vodilo u vinske podrumove sa prizemne etaže (vidi list 4).

Nije poznato kada je iskopan podzemni tunel koji danas spaja sve navedene podrumske prostore. Pretpostavlja se da ovaj zahvat može biti načinjen istovremeno sa smještajem trafostanice unutar nekadašnjih podrumskih prostora, na način da se osigura pristup preostalim dijelovima koji bi u suprotnom ostali bez ikakvog prilaza.

Na ravnoj betoniranoj površini danas se iznajmljuju bicikle i elektromobili za obilazak Nacionalnog parka (sport).

Iako se prostori danas koriste kao skladišta okolnih hotela, dugogodišnjim neodržavanjem i značajnom prisutnosti vlage stanje podrumskih prostora je u lošem stanju a djelom i u vrlo lošem stanju (vidi list 5).

Stolarija i bravarija podrumskih prostorija je autentična na vili Kupelwieser dok su na preostalim prozorima depandanse izmijenjena.

Žbuke su dotrajale i vidljiva su znatno <sup>2</sup>velika oštećenja.

Kanali za odvod vode i izvorne metalne rešetke još uvijek postoje u interijeru. Djelom <sup>2</sup>podovi podruma opločani su kamenim opločenjem.

Nosiva međukata konstrukcija podruma je u lošem stanju, vidljiva su oštećenja čeličnih traverzi te ispune od opeke.

05

## VALORIZACIJA

Vila Kupelwieser i depandansa hotela Neptun I. građevine su koje svjedoče o razvoju otoka Brijuni za vrijeme Paula Kupewiesera na kraju 19. i početkom 20.stoljeća. Njihova izgradnja obilježila je vrhunac postojanja nekadašnjeg gradića (hotelskog) u luci Velikog Brijuna te njihov nekadašnji sjaj.

O njihovoj povijesti ponajviše se <sup>2</sup>iščitaje iz povijesnih fotografija i crteža te analizom na terenu.

Usporedbom povijesnih izvora i stanja na terenu zaključujemo da se ipak dobrim <sup>2</sup>djelom sačuvani neki izvorni elementi koji su danas u lošem stanju.

Rekonstrukcija i prenamijena zgrade <sup>2</sup>potrebno je <sup>2</sup>za poboljšanje uvjeta i korištenja prostora na način da se sačuvaju izvorne vrijednosti uz prilagođavanje suvremenim načinu korištenja tih istih.

Foto 4

Pogled na ulaz  
Vila Kupelwieser





Katastarske čestice k.k.č. 221 (Vila Kupelwieser), k.č. 222 (nekadašnja Depandansa) te k.č. 216 (zelena površina nalaze se unutar zaštićeno kulturno dobro - Kulturni krajolik otočja Brijuni, rješenjem Ministarstva kulture od 29. travnja 2013. godine, nakon provedenog ispitivanja rješenja Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Rijeka od 1983. g. Upisan je u Registar nepokretnih spomenika kulture Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Rijeci pod registarskim brojem RRI-433 rješenjem Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine (Klasa: UP/I-612-08/13-06/0091, Ur.broj: 532-04-01-04/11-13-1 od 29.04.2013. g. te je upisan Registar nepokretnih kulturnih dobara Republike Hrvatske pod brojem Z-5983. čime ista podliježe odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 98/15 i 44/17).

Vlasnici i nositelji prava na kulturnom dobru odgovorni su za zaštitu i očuvanje kulturnog dobra sukladno odredbama predmetnog zakona.

Za sve radnje koje bi mogle prouzročiti promjene na kulturnom dobru i u njegovoj neposrednoj blizini, odnosno za sve radove konzervacije, restauracije, sanacije i adaptacije kulturnog dobra, kao i za zemljane radove, potrebno je od nadležnog Konzervatorskog odjela ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje za radove. Djelatnici konzervatorskog odjela, po službenoj dužnosti prate i vrše nadzor nad svim radovima.

Sukladno članku 100. Zakona, poslove istraživanja, građevinske, arheološke i konzervatorsko-restauratorske radove mogu obavljati samo specijalizirane pravne i fizičke osobe koje posjeduju odobrenje Ministarstva kulture za izvođenje radova na kulturnom dobru.

Zbog iznimno važnog građevinskog kompleksa i cijele mikrolokacije potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju koja će sadržavati sve dijelove propisane zakonom.

Projektну dokumentaciju potrebno je povjeriti licenciranim stručnjacima prema članku 100. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturne baštine.

Izrada projektne dokumentacije, usklađene sa ostalim projektima i elaboratima, treba dostaviti nadležnom Konzervatorskom odjelu i zatražiti posebne uvjete i prethodna odobrenja za radova. Radovi obnove potrebno je izvoditi pod nadzorom nadležnog konzervatora.

Ukoliko tokom radova dođe do otkrića novih struktura, konzervator u nadzoru može obzirom na njihovu važnost naložiti privremeno zaustavljanje radova i izmjenu projektne dokumentacije.

Projektom uređenja i prenamjene interijera postojećih podrumskih prostora omogućava se prilagodba suvremenim potrebama.



Predlaže se da se vila i podrumski prostor uređuju kao jedna cjelina, odnosno vila u cijelosti zbog zahvata na infrastrukturi, međukatnoj konstrukciji i dr., te da vila u cijelosti bude javne namjene.

Prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je uvažiti smjernice koje su dane u Konzervatorskoj podlozi za Vilu Kupelwieser.

Zbog velike prisutnosti vlage u prizemlju je potrebno je procijeniti na koji način izvesti hidroizolaciju u cilju sprječavanja prodora vlage. Odabir odgovarajućeg materijala i pravilna ugradnja od ključne su važnosti za zaštitu struktura.

Kod projektiranja interijera, nužno je napraviti kvalitetnu interpolaciju novih elemenata u povijesnu strukturu.

Obnova podrumskih prostora mora biti u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima, bez novih dogradnji i promjena volumena uz zadržavanje postojećih otvora. Potrebno je osigurati redovito održavanje.

Za žbukanje, predlaže se upotreba NHL, zaglađena žbuka.

Postojeće kamene elemente otvora potrebno je sačuvati i očistiti. Prilikom čišćenja potrebno ih je tretirati samo vodom pod laganim pritiskom, neagresivnim sredstvima za čišćenje i četkom, pritom treba paziti da se površine ne prečiste.

Neadekvatnu stolariju potrebno je ukloniti i zamijeniti novom izrađenom od punog drva, kao i bravarija koja treba odgovarati povijesnim primjerima.

Instalacije je potrebno izvesti podžbukno ili na način da na nikakav način ne naruše povijesni karakter građevine.

Postojeće instalacije potrebno je uz adekvatna arhitektonsko-tehnička rješenja izmjestiti ili sakriti prilikom uređenja prostora.

Ormariće za potrebe instalacija potrebno je maskirati. Obzirom da u zgradi već postoje instalacije, poželjno je korištenje istih trasa, ukoliko moguće, kako bi se izbjegle dodatne devastacije postojećih struktura. Preporuča se razrada tehničkih rješenja već u fazi izrade idejnog projekta, kako u interijeru tako i u eksterijeru.

Povijesne dijelove građevine potrebno je detaljno istražiti, dokumentirati i prezentirati na adekvatan način u cilju informiranja javnosti o ovoj iznimno bogatoj lokaciji odnosno građevini.

Projektna dokumentacija mora biti izrađena od strane licenciranog projektanta i odobrena od nadležnog Konzervatorskog odjela.

Za bilo koji zahvat na građevini potrebno je ishoditi prethodnu suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.





Izvođenju radova koji uključuju iskope (uređenje terena u interijeru i eksterijeru) na prostoru mora prethoditi zaštitno arheološko istraživanje te arheološki nadzor.

Obzirom da se radi o povijesno vrlo značajnoj lokaciji, arheološka istraživanja moraju biti sastavni dio svih budućih radova, odnosno moraju prethoditi svim eventualnim građevinskim radovima koja obuhvaćaju zemljane radove na području ovog arhitektonskog sklopa.

**Okoliš:**

Očuvati i zaštititi krajolik kao temeljnu vrijednost prostora nastalu funkcionalnom povezanošću arhitektonske baštine i prirodnih osobitosti. Nužno je osigurati održavanje.

Obzirom na vizure s mora i luke ne preporuča se postava nikakvih nadkonstrukcija vanjskih elemenata na ravne krovove (površine) i pročelja postojećih građevina, ukoliko se za to ukaže neophodna potreba mora se ishoditi pozitivno mišljenje od strane nadležnog konzervatorskog odjela.

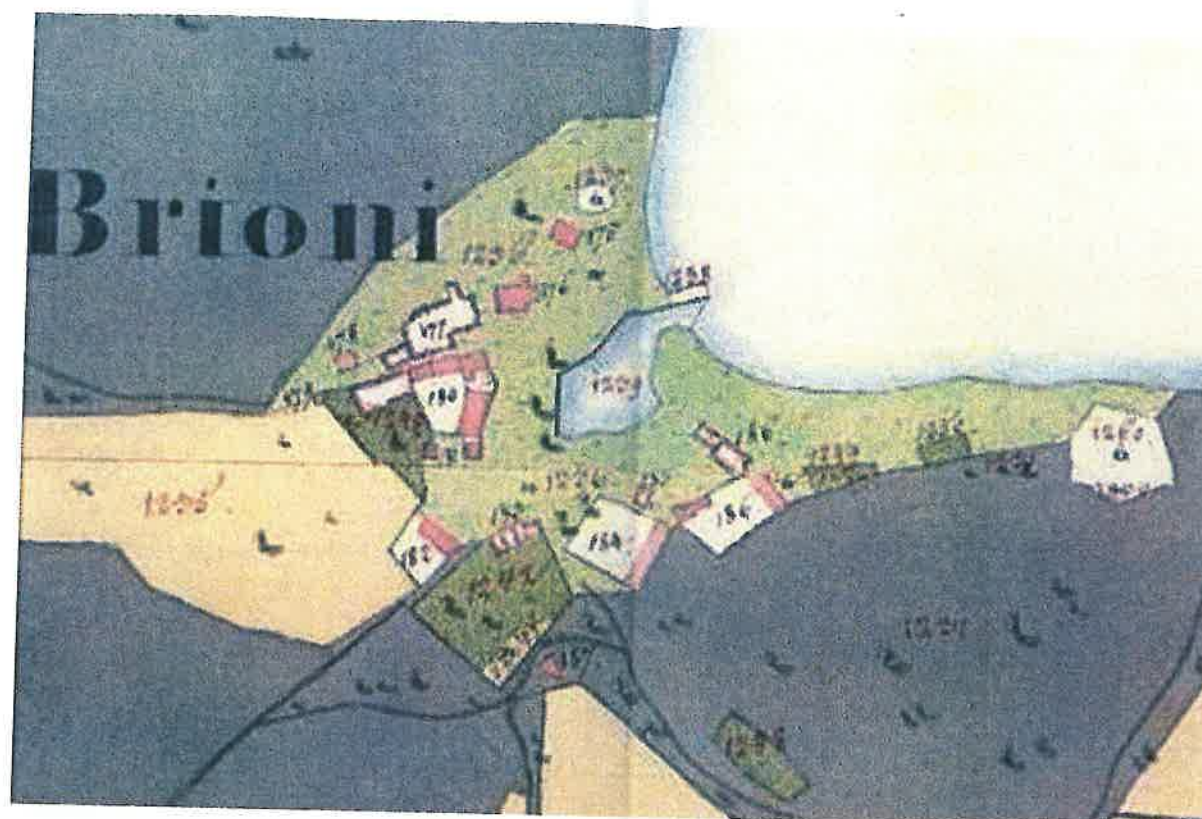
Predlaže se izmještanje lokacije za iznajmljivanja bicikla i elektroautomobila na neku drugu lokaciju, uz uređenje površina.



## PRILOZI

---

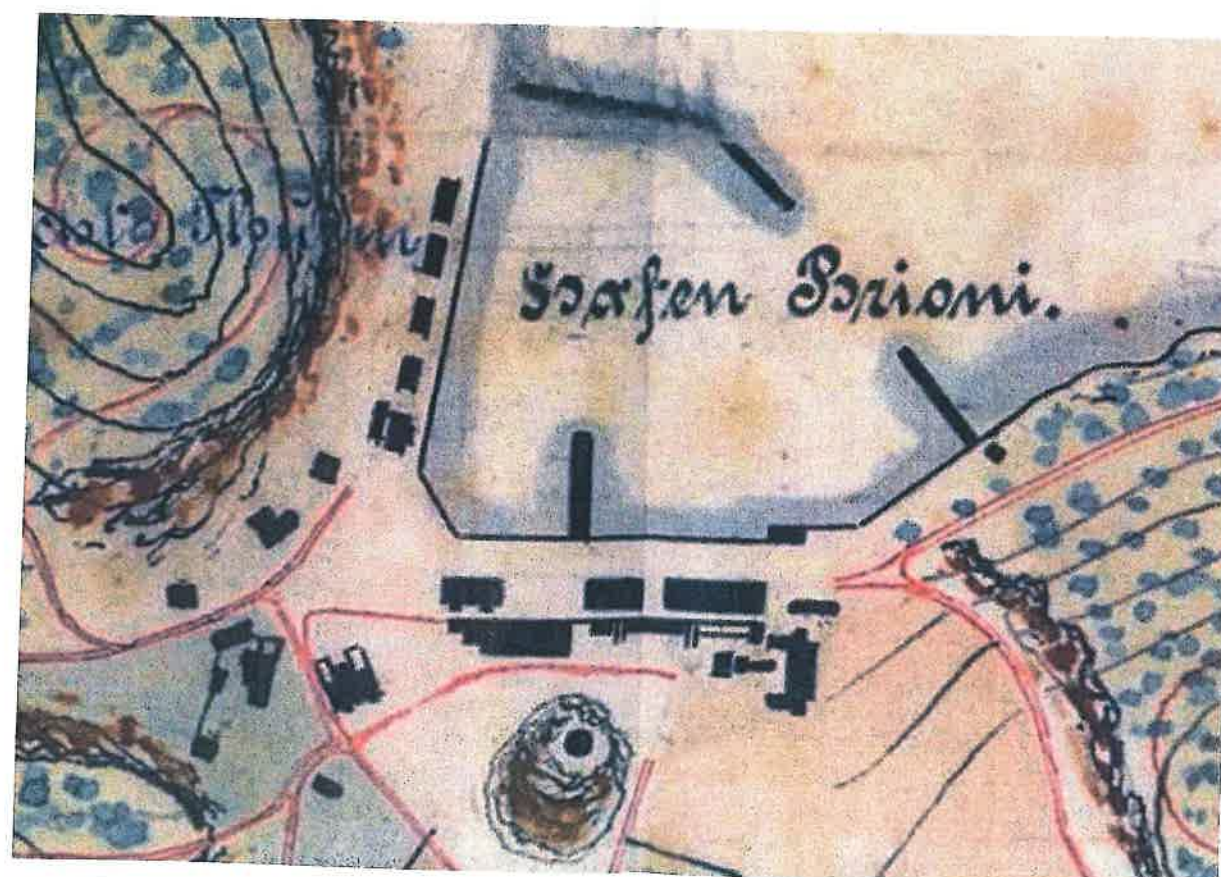




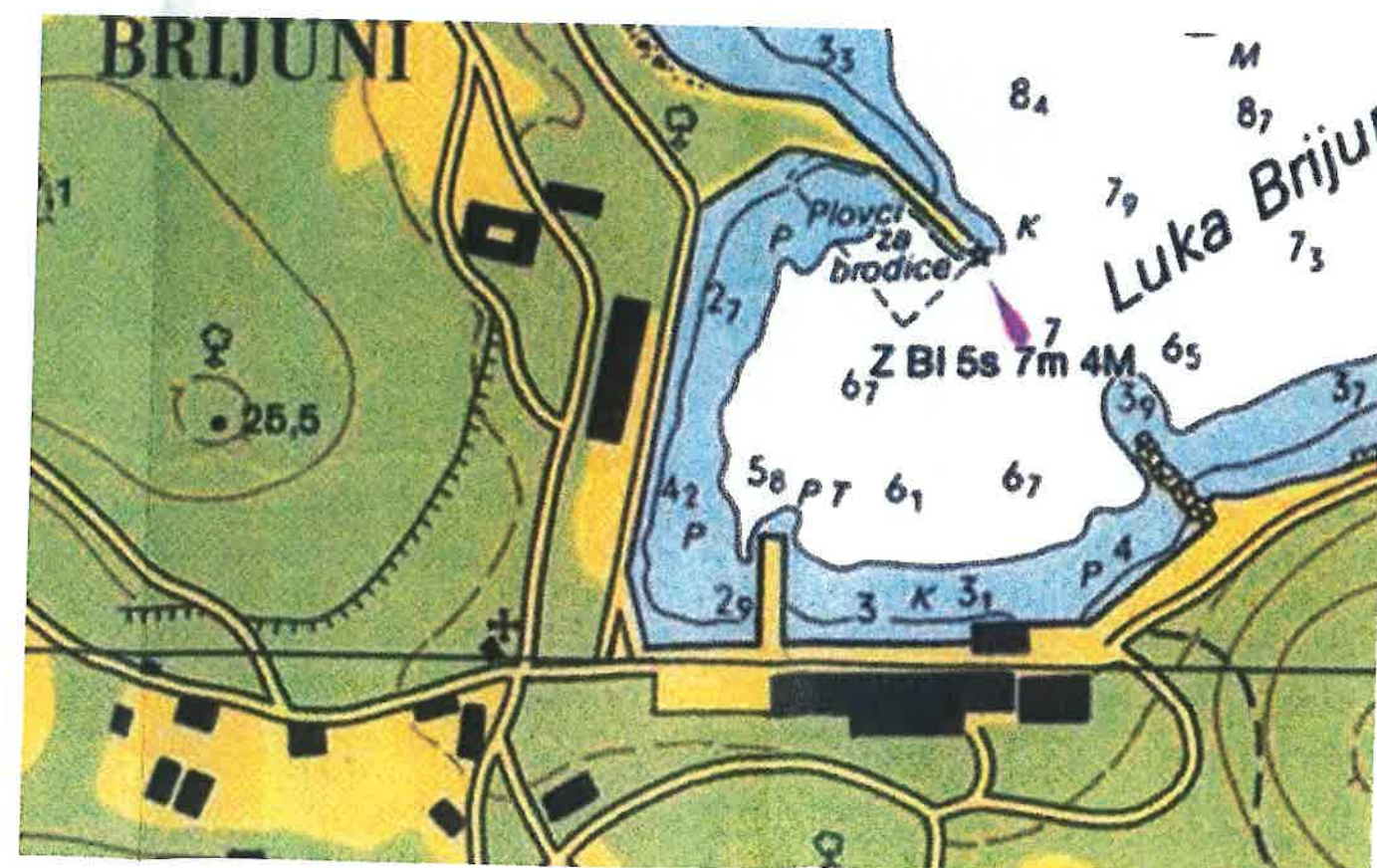
KATASTAR 1820.g.



BRIJUNSKA LUKA, stanje 1929.g.

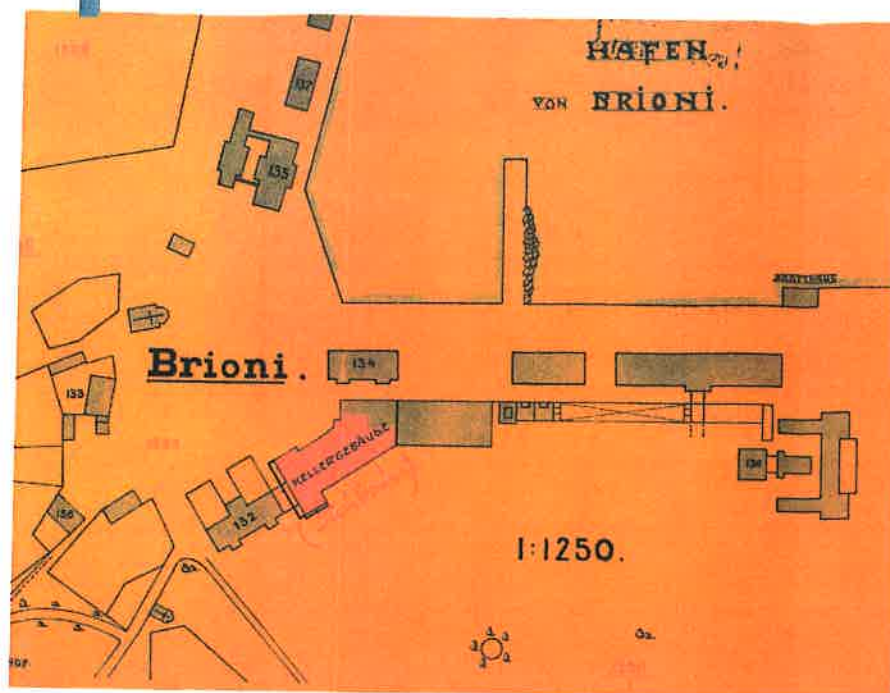


VOJNA KARTA 1904.g.



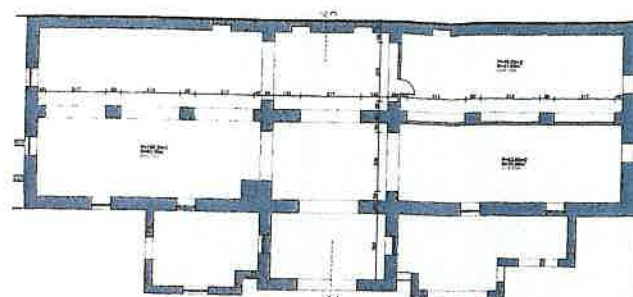
KARTA, stanje 1994.g.



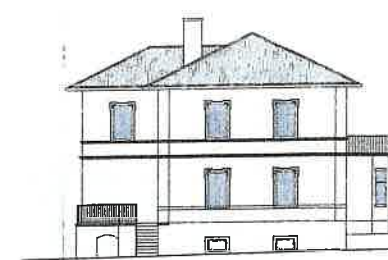


SITUACIJA, 1896.g.

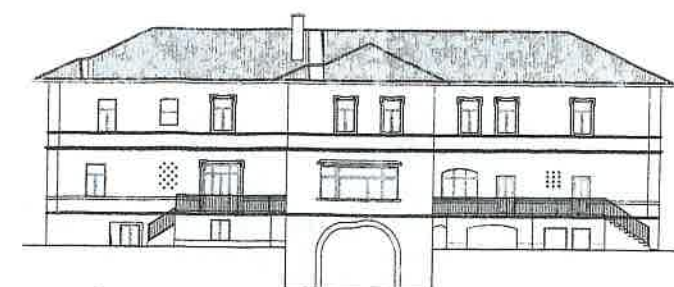
VILA KUPELWIESER - postojeće stanje



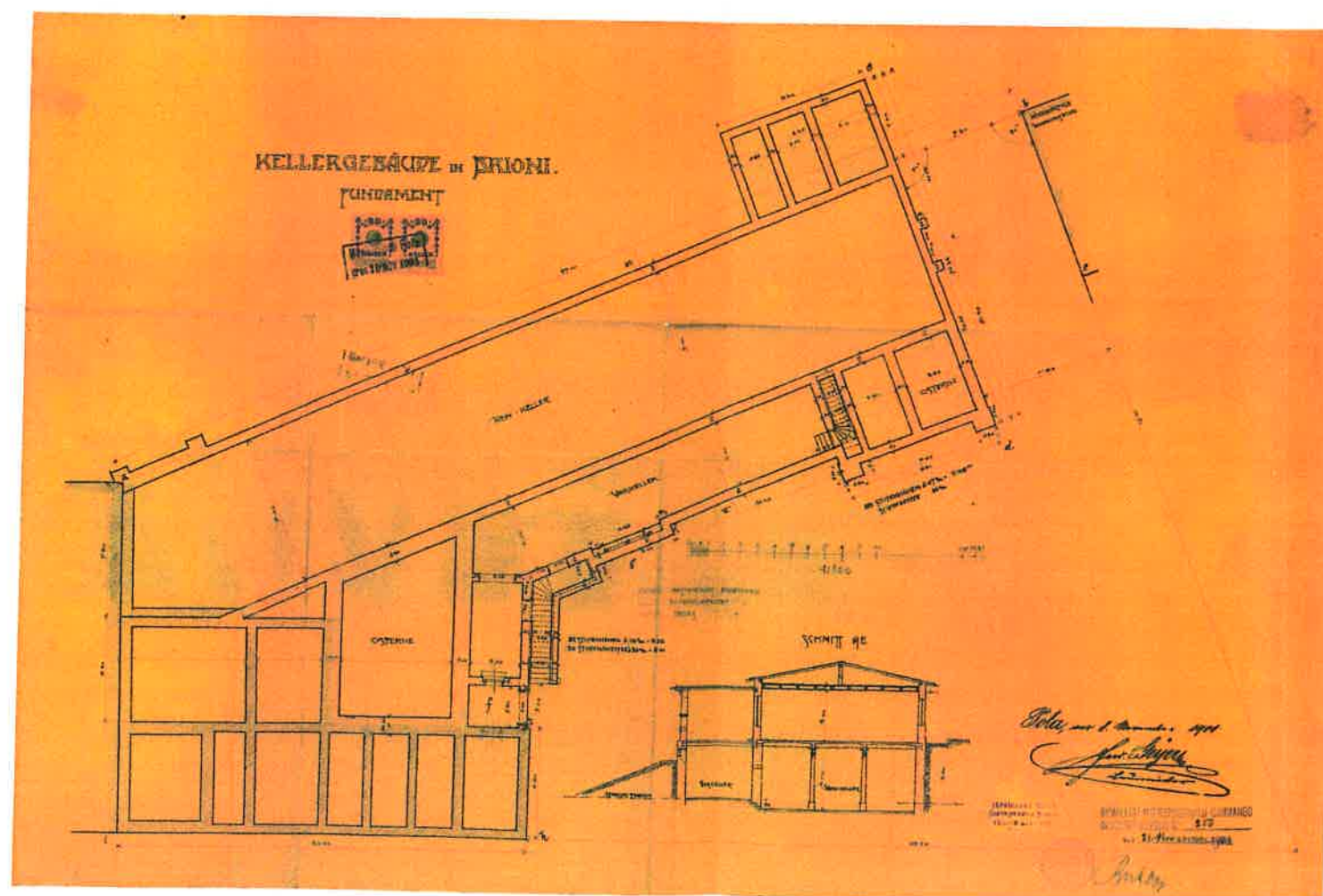
TLOCRT PODRUMA



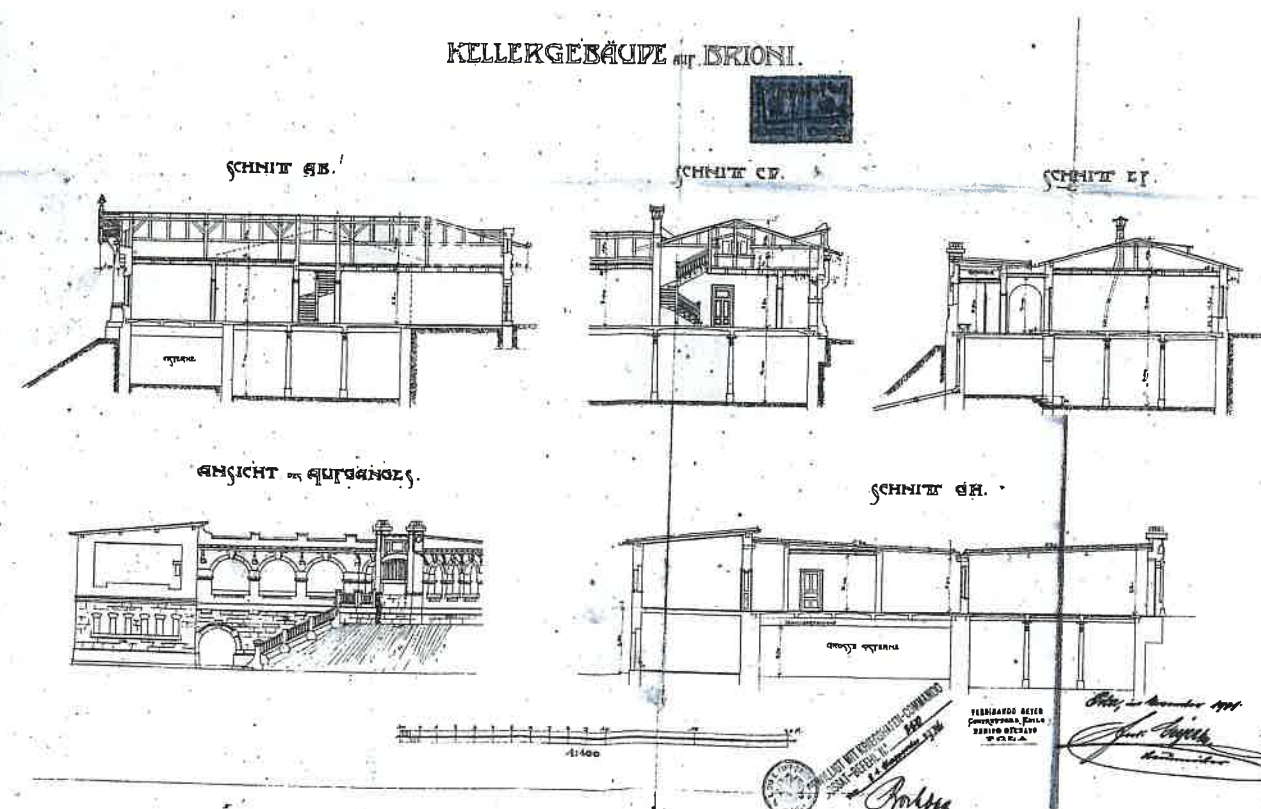
ZAPADNO PROČELJE



SJEVERNO PROČELJE



TLOCRT PODRUMA, Depandansa hotela NEPTUN I., 1901.g.

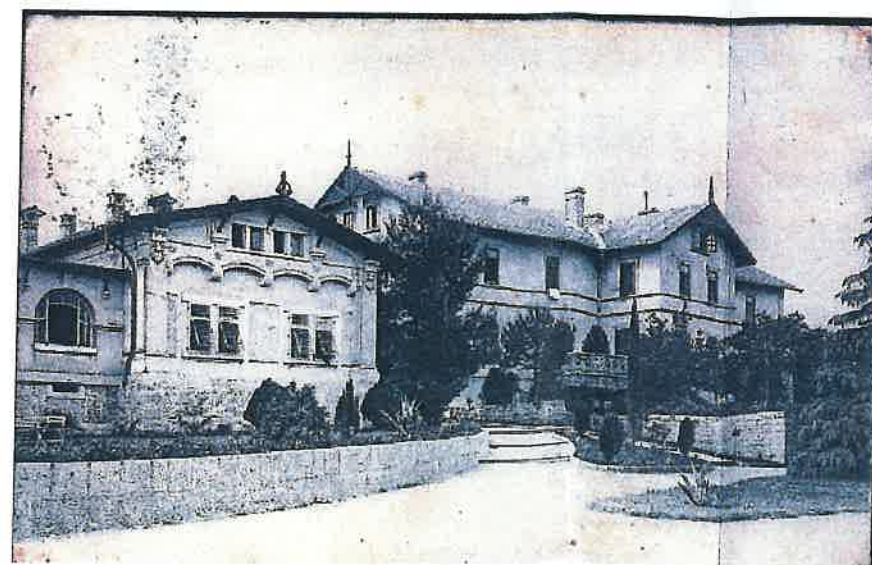


IZVORNI CRTEŽI, Depandansa hotela NEPTUN I., 1901.g.



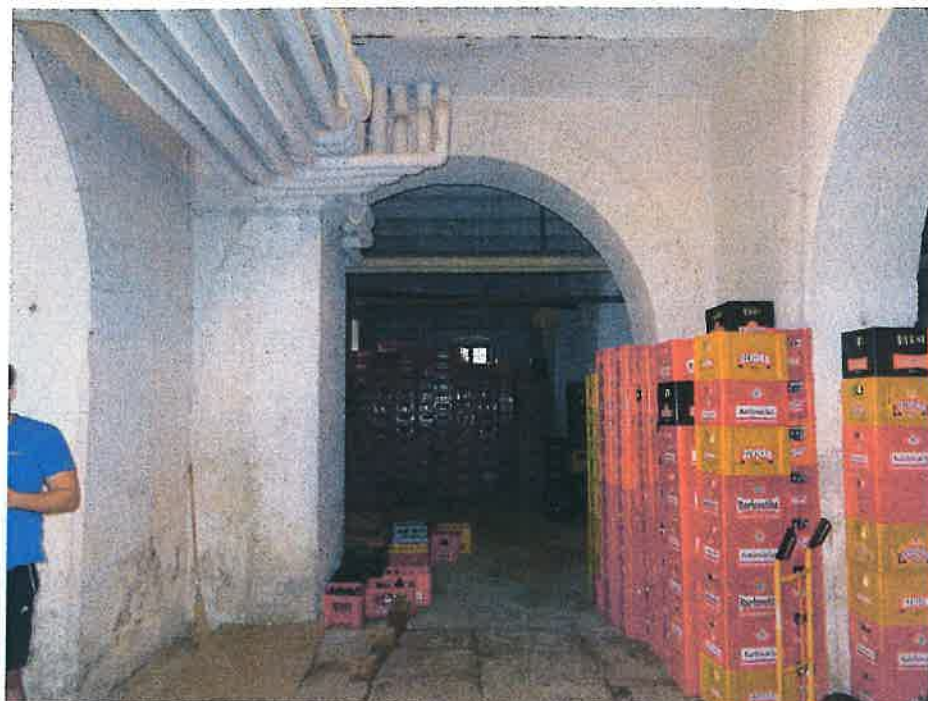


FOTOGRAFIJE, od 1901.do 1959.g.





VILA KUPELWIESER- podrumski prostori



DEPANDANSA HOTELA NEPTUN I- podrumski prostori



Spoj na vilu Kupelwieser



Unutrašnjost nekadašnje cisterne



Nekadašnje stubište - tragovi stepenica







  
KLARA PUSTIJANAC  
mag.ing. arch.  
OVLASTENA ARHITEKTICA

