

ROXANICH WINE HERITAGE HOTEL I VINSKI PODRUM Počela izgradnja zdanja vrijednog vi

Motovunski hram vinskog zanesenjaka iz Opatije

U poslu morate biti hrabri. Ako sve zajedno i pedantno isplanirate, greške ne bi trebalo biti. Svakako da vjerujem u jedan takav objekt, kao i interes ljudi koji će željeti posjetiti podrum ili pak boraviti u hotelu s maksimalnim brojem zvjezdica te jedinstvenim sadržajem i izvanserijskim pogledom

Edi **PRODAN**

Vina Roxanich za manje upućenije promatrače hrvatske vinske scene oduvijek nose svojevrstnu koprenu – mistike. Ponajprije – kako se uopće čita, izgovara ta neobična slavensko-germanska kovanica? Roksanić? Drugo – kakvo se to vino krije u elegantnim buteljama kompleksnih etiketa i naziva da mu cijena na policama trgovina doseže iznose od 200 i više kuna? I – odakle ta vina uopće dolaze? A na svu tu mistiku od ovog četvrtka dolazi još jedan nevjerojatan podatak: vinarija Roxanich ulaže u adaptaciju i izgradnju hotela i podruma u Motovunu vrtoglavih 10 milijuna eura!

Vratimo li se brendu Roxanich, oni upućeniji istina znaju da je riječ o istarskom vinaru iz Opatije vrlo jednostavnog, vrlo hrvatskog imena i prezimena – Mladen

Rožanić. »Čudan« naziv vina, koji donosi i notu internacionalizma, ima zahvaliti dugovječnosti obitelji čije je prezime Mletačka Republika prilagodila svom leksiku. Pa je naše, strancima »nespretno« ž, pretvorila u – x.

Oni koji pak idu u samu bit te priče, znaju kako je riječ o vrlo zanimljivom zanesenjaku iznimno široke kulture i to u najboljim godinama. Osoba koji dolazi iz obitelji sveučilišnog profesora dr. Igora Rožanića koji ne da nije imao veze s vinarstvom, još i manje s vinogradarstvom, već je jedan od najuglednijih profesora u povijesti riječkog Tehničkog fakulteta. No, Mladen je volio vina, često je poslom i putovao tako da se, neposredno nakon Domovinskog rata, u njemu jednostavno prelomilo: želim svoj vinograd i svoja vina! I to najbolja koja mogu napraviti. U tu svrhu u okolici Višnjana kupuje nekoliko parcela na kojima je ukupno zasadio 24

hektara vinograda. A nakon toga nastaju po mnogima najbolja vina u Hrvatskoj, vrlo prihvaćena i na moćnim, probirljivim vinskim tržištima razmažene Europe.

Tradicionalna lokacija

Ono čime je Mladen Rožanić pak gotovo šokirao javnost zbilo se dakle ovog u četvrtka u Motovunu: reprezentativnom skupu od stotinjak gospodarstvenika, političara i dakako novinara prezentirao je smjeli, neki bi čak rekli i »ludi«, nerazumno skup projekt izgradnje vinskog podruma. Lokacija mu je vrlo tradicionalna, u podnožju Motovuna, na Kanalu gdje je smješten stari, kameni podrum. Vinarija koja se povezuje s nastankom ozbiljnijeg vinarstva na motovunskom području izgrađena je 1902. godine. Kasnije, u današnjim vremenima objekt je permanentno propadao i bezuspješno se prodavao. Inače dojmljivo kame-

no zdanje površine 2304 četvornih metara nalazi se uz samu prometnicu, na nevelikoj parceli od 2784 »kvadrata«. Cijena koja se uz njega isticala bila je kunska protuvrijednost od – milijun eura. Nije išlo. Godinama. Onda ga je u svoj portfelj preuzela agencija za nekretnine Proagent iz Buzeta čiji je vlasnik Vlatko Mrvoš. Prevladala je »umjetnost mogućeg« – i došlo je do kupoprodajnog ugovora s Rožanićem.

– Cijena za koju je prodan podrum je dakako tajna, no sigurno nije bila milijun eura – istaknuo nam je Mrvoš.

Jedan od bitno otežavajućih faktora prodaje bila je i premala parcela koja je limitirala širenje, baš kao i uvođenje novih sadržaja što bi opravdali inicijalno ulaganje od 7,5 milijuna kuna. Sve dok jednog dana Rožanić i silno kreativni riječki arhitekt Idis Turato nisu objekt sagledali sa stražnje strane. Parcela jest mala, ali ima veliki pad, kosi-

nu, što je Turatu upalilo ideju »lampicu« – ne možemo se širiti, ali se možemo ukopavati! I krenulo je, osmišljen je vrlo privlačan objekt što kombinira istarsku tradiciju i modernizam, kako u korištenju materijala, tako i oblika, čiji su sadržaji 70 posto buduće izgrađene površine – ispod zemlje. Da bi se taj dio mogao do kraja realizirati, kupljen je od Općine Motovun, s čime se dakako odmah složio općinski načelnik Tomislav Pahović jer će s Rožanićevim hotelom čitav Motovun dobiti silan kvalitativni iskorak, još i komad zemljišta ispod objekta, tako da je arhitektonsko promišljanje moglo početi.

Kratak rok

A ono je pokazalo kako ćemo uskoro dobiti najintragantniji vinski podrum u Hrvatskoj.

K tome, rok do kad Rožanić planira realizirati taj ambiciozni projekt vrlo je kratak.

– Otvorit ćemo ga 15. svibnja 2018. godine. Može biti i manjih odstupanja s obzirom na kompleksnost radova koji su dijelom ovisni i o vremenskim prigodama, ali sljedeću sezonu svakako radimo punom snagom. Uostalom – u kakvim se uvjetima gradio hotel Navis na Preluku, pa je sve stalo u samo šest mjeseci. Hotel će se prostirati na površini od 3000 »kvadrata«. Imat će 28 soba i četiri apartmana, restoran, barove, trgovine, konferencijske dvorane, kuhinje, saune, servisne prostorije i garaže. Vinski će pak podrum biti na površini od 3136 četvornih metara, a obuhvaćat će prostor za proizvodnju, vrenje, odležavanje vina, sve do skladišta i arhive vina ili pak prostora za degustaciju te izložbenog prostora. Planirani broj zaposlenika je oko trideset ljudi.

Objekt je k tome vrlo kompleksan, s čitavim ni-

Privlačan objekt što kombinira istarsku tradiciju i modernizam, kako u korištenju materijala, tako i oblika, čiji su sadržaji u 70 posto buduće izgrađene površine – ispod zemlje



3000

»kvadrata« površina je hotela

28

soba

4

apartmana, restoran, barovi, trgovine, konferencijske dvorane, kuhinje, saune, servisne prostorije i garaže

3136

»kvadrata« ima vinski podrum, a obuhvaćat će prostor za proizvodnju, vrenje, odležavanje vina, sve do skladišta i arhive vina ili pak prostora za degustaciju te izložbenog prostora

30

ljudi planirani je broj zaposlenika



e od 10 milijuna eura



Mladen Rožanić

zom posebitosti.

– Najvažniji je sadržaj vinski podrum. Ali jako mnogo pažnje polazemo i na hotelski dio koji će se izgraditi u objektu nekadašnjeg podruma. U podzemnom dijelu bit će i, nazovimo je tako, soba za druženje koja će gostima biti otvorena do kad god žele. Locirat ćemo je tako da ne smeta gostima hotela, kao ni ljudima koji će biti u restoranu. Sve će naprosto biti posvećeno vinu, kao i cjelokupnom uživanju posjetitelja.

Ono što također budi veliku pažnju javnosti je iznos koji će se utrošiti na obnovu i izgradnju novih sadržaja objekta. Mnogi postavljaju pitanje je li takva investicija u skladu s današnjim proizvodnim kapacitetima Rožanića.

– Cijena investicije je točno 79,3 milijuna kuna. No, s obzirom da je riječ o kompleksnom zdanju, troškovi se dijele na vrijednost projekta hotela koja iznosi 48 milijuna kuna, što EU sufinancira sredstvima iz strukturnih i investicijskih fondova s 9,6 milijuna kuna. Ukupna vrijednost samog podruma je 31,3 milijuna kuna, što se pak sufinancira sredstvima EU-a namijenjenim pomoći sektoru vina od nešto manje od 10 milijuna kuna. Čujte, u poslu se mora biti hrabar. Ako sve zajedno i pedantno isplanirate, greške ne bi trebalo biti. Svakako da vjerujem u jedan takav objekt, kao i interes ljudi koji će željeti posjetiti podrum ili pak boraviti u hotelu s maksimalnim brojem zvjezdica te jedinstvenim sadržajem i

izvanserijskim pogledom.

No, kako to već biva kod nas, planirano širenje nasada, odnosno sadnja jednog vinograda koji bi se nalazio neposredno uz sam objekt, nailazi na probleme.

Europski trend

– Planiramo, dio novih nasada bio bi odmah do hotela, no tu su i problemi. Jer dok smo kupnju terena ispod objekta s motovunskom općinom odmah dogovorili, taj susjedni teren je – državni. A to je već neka sasvim druga priča kojoj se još ne nazire definitivni odgovor. Željeli bismo kupiti taj dio zemljišta i zbog toga da budući posjetitelji mogu vidjeti cjelokupan proces proizvodnje od vinograda do vina – dodao je Rožanić.

Razgovoru je prisustvovala i Rožanićeva supruga Ines, po kojoj su nazvana i neka od vina, a s obzirom da je ona ugledni financijski stručnjak, u opravdanost Rožanićeve investicije svakako treba – vjerovati.

Na prigodnom skupu kojem su nazočili i istarski župan Valter Flego te čelni čovjek TZ-a Istarske županije Denis Ivošević, bio je dakako i arhitekt Idis Turato. Njegov rad bilježi i niz objekata koji su posvećeni turizmu. A nedugo nakon dojmljivog hotela »Navis« na opatijskom Preluku, sad »Rožanić« u Motovunu.

– Turizam je danas jedna od naših najvitalnijih i najpropulzivnijih gospodarskih grana, što u izgradnji turističkih, apartmanskih ili agroturističkih kapaciteta. Mislim da je to i opći europski

79,3

milijuna kuna cijena je investicije

48

milijuna kuna vrijednost je projekta hotela

9,6

milijuna kuna daje EU iz strukturnih i investicijskih fondova za projekt hotela

31,3

milijuna kuna vrijednost je podruma

10

milijuna kuna daje EU iz sredstava namijenjenih pomoći sektoru vina

trend gdje dolazi do snažnog razvoja područja starih sela, starih ruralnih područja. Gradovi i visokourbanizirane cjeline došle su do svog zenita. Danas je jako interesantno planirati i projektirati do jučer zapuštene i zaboravljene prostore, stare povijesne, prirodne i agrarne cjeline kao što je slučaj centralne Istre. Ova mjesta imaju golem potencijal i mogu stvoriti novu sliku arhitekture turizma koji obuhvaća gastronomiju, enologiju, rekreaciju, ali i proizvodnju, trgovinu i rad. Na jednom mjestu danas se susreću do jučer suprotstavljene ili prostorno razdvojene namjene i sadržaji.

Vrhunac u boci

Ono što se nameće kao poseban izazov arhitektima je činjenica da budući podrum miješa čitav niz materijala i graditeljskih stilova. Turatov rad im u svom portfelju i čitav niz zanimljivih »adaptacija« kao što su škola u Krku, muzej Apoksiomen u Lošnju, Lapidarij u Novigradu, no motovunski »Rožanić« nadilazi i najsmjelije ideje. K tome, više od dvije trećine objekta bit će ispod zemlje.

– Činjenica da se dominantna površina nalazi ispod zemlje je jako zanimljiva i arhitektonski jako poticajna. Tehnološki ovakva vrsta građevine prije samo 50 godina nije bila moguća, niti bi ikome palo na pamet da spaja i objedinjava smještaj, turizam, skladištenje i proizvodnju. Ovakva vrsta arhitekture danas se naziva »landform architecture«. To je specifična arhitektura koja preuzima naturalne oblike i prirodne karakteristike okoliša u kojem nastaje, te ih koristi kao prepoznatljive i vrlo unikatne prostorne i programske specifičnosti mjesta. Hotel i vinski podrum »Rožanić« je kombinacija ceste vina, serpentine nalik na one u vinogradu, heritage-arhitekture i suvremene, moderne, ikoničke građevine koja sadrži hotelske apartmane i velik, prostrani, ostakljeni restoran. Tako stvorene terase su i travnjaci, sunčališta, odmorišta uz bazen iz kojeg puca pogled na dolinu Mirne i motovunske zidine. Radi se o potpuno hibridnoj arhitekturi, novom i potpuno neočekivanom sadržaju u centru Istre, opisao je svoju viziju Turato.

Četvrtak što je prethodio petku 13. pljuštao je komplimentima ingenioznom Rožaniću. Vinaru koji je prije dva desetljeća odlučio da se neće oduševljavati samo stranim vinima. Da će i on, na crvenoj istarskoj zemlji, dosegnuti jednake takve vrhunce. Strogo, najstrože poštujući načela Rudolfa Steinera, austrijskog znanstvenika – utemeljitelja biodinamičke poljoprivrede, vrhunce u boci je dosegnuo. Kako se čini, to će učiniti i u podrumarstvu, ali i s njim povezanim, prestižnim turizmom. Jer njegov budući podrum na motovunskom Kanalu svakako je silan iskorak ne samo vinarstva, nego i turizma. Nezapamćenog na inače zanimljivim sadržajima sve bogatijoj domaćoj sceni.