



1.1 Povijesno predgrađe - Vrtni grad - Pile i Konali



akvadukt

Registrar kulturnih dobara

Oznaka, naziv

- + RST-1294-1986, ZGRADA
- + Z-1746, KUĆA ŠPINDLER
- + Z-1747, KUĆA ŠIMIĆ-ŽARAK
- + Z-1748, STAMBENI KOMPLEKS JELIĆ
- + Z-3271, LADANJSKI KOMPLEKS S CRKVOM SV.KRIŽA
- + Z-3274, LJETNIKOVAC BUDISLAVIĆ
- + Z-4028, LJETNIKOVAC GRACIĆ
- + Z-4029, LJETNIKOVAC NIKŠIĆ
- + Z-4031, CRKVA SV.IVANA KRSTITELJA
- + Z-5217, LJETNIKOVAC PUCIĆ
- + Z-5218, LJETNIKOVAC REŠETAR-ADAMOVIĆ
- + Z-5219, KUĆA KULUŠIĆ
- + Z-5220, KUĆA BOŠNJAK - KUTLEŠA NA KONALU
- + Z-5588, VILLA RUSKO
- + Z-6176, LJETNIKOVAC RUBRIZIUS-GALJUF-DORŠNER
- + Z-927, VILLA ADONIS

1:10000



OPIS PODRUČJA

Položaj	Zapadno od gradske jezgre, neposredno uz područje svjetskog dobra Kat.čest.zem.
Obuhvat	i kat.čest.zgr. sve k.o. Dubrovnik(s.i.)
Površina	25.57 ha
Dominantno razdoblje	18.-20. stoljeće
Prirodna obilježja	<p>reljefna, geomorfološka i hidrografska obilježja</p> <p>vegetacija</p> <p>tipologija i vrste gradnje</p> <p>namjena i korištenje</p> <p>prostorna organizacija / matrica / ulična mreža</p>
Strukturalna obilježja	<p>Teren umjerenog do strmog nagiba, južne orijentacije</p> <p>Vegetacija vrtova s visokim i srednje visokim zelenilom u uravnoteženom omjeru s izgradnjom Samostojeće obiteljske kuće na vrtnim parcelama</p> <p>Stambena</p> <p>Organska, prilagođena terenu;</p> <p>pješački komunikacijski pravci: u smjeru istok-zapad prate slojnice, prekreženi s okomito položenim strmim stubišnim ulicama;</p> <p>prometnice: uz južni rub zone Ulica Branitelja Dubrovnika, kroz središnji dio pruža se Zagrebačka ulica, krajnje zapadno raskrižje Ilijina glavica s Ulicom Pera Bakića (priključak na Jadransku cestu) koja je presjekla povijesne pješačke komunikacije (Srednji i Gornji Kono) i povijesne vrtove.</p>

	urbanii uzorak - ulice/ javni prostori - karakteristične čestice - izgrađenost - zgrade - pročelja - otvoreni prostori parcela - ograde/ogradsni zidovi	<ul style="list-style-type: none"> - pješačke komunikacije između visokih vrtnih ogradih zidova, hodne plohe pretežno betonske, djelomično popločene kamenom ili s kamenim rubnjacima, kamena stubišta, uz rubove otvoreni oborinski kanali - čestice su pretežno četverokutne s brojnim odstupanjima, često nepravilne, prilagođene osobitostima terena i pravcima povijesnih komunikacija - zgrade su pretežno dvoetažne i troetažne, jednostavni kubični volumeni dužim stranama prate slojnice, mjestimično formiraju nizove, pokrivene dvostrešnim ili četverostrešnim krovovima. Na području Konala stambena potkrovila često imaju središnju krovnu kućicu s dva prozora. - pročelja su kamena u pravilnom slogu ili žubkana bez dekoracije, dominira zatvorena ploha zida s pravokutnim prozorima okomitog formata u pravilnom ritmu - povijesni su vrtovi artikulirani podzidima, šetnicama, stubištima - visoki kameni ogradi zidovi
--	--	--

OCJENA OSJETLJIVOSTI PODRUČJA

1. VIDLJIVOST

1.	Vidljivost područja zajedničkih obilježja iz svjetskog dobra	Izrazita vidljivost područja u cijelosti sa zapadnog dijela gradskih zidina, osobito tvrdave Minčeta i tvrdave Lovrijenac na maloj i srednjoj udaljenosti. Područje je vidljivo u panoramskom pogledu na većoj udaljenosti s Lokruma.	Vrlo visoka 4
2.	Vidljivost svjetskog dobra iz područja zajedničkih obilježja	Sa vidikovca Depozit i više drugih položaja na Gornjem Konalu snažan vizualni doživljaj cjeline svjetskog dobra - povjesna jezgra na maloj udaljenosti, Lokrum s akvatorijem na velikoj udaljenosti, usmjereni i djelomične panoramske vizure sa položaja na Srednjem Konalu	Vrlo visoka 4
3.	Vidljivost područja zajedničkih obilježja s frekventnih položaja, bez obzira na svjetsko dobro	Izrazita vidljivost na maloj udaljenosti sa Šrda, vidljivost na velikoj udaljenosti s vidikovca Orsula i Žarkovica te s Lokruma. Sa zapadne strane područje je vidljivo s položaja Gradac i Ilina glavica na maloj udaljenosti. Vidljivost sa raznih položaja na moru	Vrlo visoka 4
4.	Zajednička vidljivost područja i svjetskog dobra s najfrekventnijih položaja s kopna i mora	Izrazita je zajednička vidljivost sa Šrda na maloj i srednjoj udaljenosti, vidljivost na većoj udaljenosti s vidikovca Orsula i Žarkovica, na maloj usadaljenosti s položaja Park Gradac, izrazita vidljivost u pogledu s mora između Lovrijenca i gradske jezgre, te s brojnih drugih položaja na moru	Vrlo visoka 4

UKUPNA OCJENA VIDLJIVOSTI (0-16)

Vrlo visoka 16

2. DOPRINOS područja integritetu i autentičnosti svjetskog dobra

1.	Prostorni red	Izrazito visoka i vrijedna povjesna urbanistička i arhitektonska usklađenost područja, značajni ambijenti i prostorni sklopovi – vrtni grad	Vrlo visoka 4
2.	Udio zaštićenih entiteta kulturne baštine	Zaštićena kulturno - povjesna cjelina, Z- 3818 (zona B i C), RST-1294-1986, Zgrada Z-1746, Kuća Špindler Z-1747, Kuća Šimić-Žarak Z-1748, Stambeni kompleks Jelić Z-3271, Ladanjski kompleks s crkvom sv. Križa Z-3274, Ljetnikovac Budislavić Z-4028, Ljetnikovac Gracić Z-4029, Ljetnikovac Nikšić Z-4031, Crkva sv. Ivana Krstitelja Z-5217, Ljetnikovac Pucić Z-5218, Ljetnikovac Rešetar-Adamović Z-5219, Kuća Kulušić Z-5220, Kuća Bošnjak - Kutleša na Konalu Z-5588, Vila Rusko Z-6176, Ljetnikovac Rubrizius-Galjuf-Doršner Z-927, Vila Adonis Evidentirana trasa renesansnog vodovoda (Ulica Gornji Kono)	Vrlo visoka 4
3.	Udio prirodnih elemenata (more, prirodni ili kultivirani krajolik)	Uravnotežena zastupljenost hortikulturno uređenih prirodnih elemenata javnog i vrtnog zelenila i gradnje	Vrlo visoka 4
4.	Vizualne značajke, prostorni akcenti, estetski doživljaj područja	Povjesne zgrade i pripadajući vrtovi s vrijednim hortikulturnim uređenjem Naročito izražen vizualni identitet područja, značajni prostorni akcenti, iznimno estetski doživljaj	Vrlo visoka 4
5.	Degradirajuća obilježja prostora (negativno bodovanje od 0 do -4)	Izgradnja predimensioniranih višestambenih zgrada uz južnu stranu Ulice Pera Bakića. Degradacija povjesnih vrtova izvedbom dogradnji, pomoćnih zgrada, bazena i terasa – primjetni pojedinačni degradirajući elementi, preoblikovanje povjesne gradnje i povjesnih vrtova, bazeni	Nizak -1

UKUPNA OCJENA DOPRINOSA/VRIJEDNOSTI (0-16)

Vrlo visok 15

3. PRITISCI I PRIJETNJE integritetu i autentičnosti svjetskog dobra

1.	Nova gradnja	Područje je pretežno konsolidirano, pojedinačni slučajevi nove ili zamjenske izgradnje uz Ulicu P. Bakića i Zagrebačku ul.	Nizak 1
2.	Promjene na postojećem urbanom ili prirodnom uzorku	Adaptacije postojećih zgrada i okućnica, izgradnja magazina i bazena na cijelom području, te garaža uz Ulicu branitelja Dubrovnika, Zagrebačku i Gornji Kono, ne mijenjam znatno obilježja područja	Srednji 2
3.	Izgradnje infrastrukture	Rekonstrukcija postojeće infrastrukture i planirano pretvaranje postojeće pješačke komunikacije Gornjeg Konala u kolnu prometnicu koja utječe na obilježja područja	Visok 3
4.	Korištenje i namjena prostora	Povremeno ili stalno povećan intenzitet korištenja, mjestimični utjecaji na obilježja područja – uz Ulicu branitelja Dubrovnika i Gornji Kono	Srednji 2

UKUPNA OCJENA PRITiska (0-16)

Srednji 8

UKUPNA OCJENA OSJETLJIVOSTI

Vrlo visoka 39

VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

- M1 MJEŠOVITA NAMJENA
- Niske gustoće (do 100 stanovnika/ha)
- M1₄ Pretežito stanovanje u zelenilu (povijesnim vrtovima) - izgrađeno
- Srednja gustoća (od 100 do 200 st/ha)
- M1₂ Pretežito stanovanje – izgrađeno/neizgrađeno
- M2 Pretežito poslovna
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
- D Javna i društvena namjena
- D7 Vjerska
- nisu propisana u GUP-u

URBANA PRAVILA

KONZERVATORSKE SMJERNICE

ČIMBENIK OSJETLJIVOSTI
PODRUČJA
A VIDLJIVOST PZO I WHS

	ČIMBENIK OSJETLJIVOSTI PODRUČJA A VIDLJIVOST PZO I WHS	VRSTA SMJERNICE	LOKACIJA PRIMJENE
1	PZO iz WHS	-	
2	WHS iz PZO	Očuvanje vizure na svjetsko dobro	Vizurni koridor s vidikovca Depozit
3	PZO - zasebno	-	
4	PZO + WHS	-	

B DOPRINOS PZO

1	Prostorni red	Očuvanje ambijentalnih obilježja vrtnog grada - zgrade, vrtovi, ogradni zidovi, mreža pješačkih komunikacija (Gornji Kono, Srednji Kono i ostale ulice).	Čitavo područje
2	Zaštićeni entiteti – kulturna dobra	Postupanje prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.	Unutar prostornih međa zaštićene povijesne cjeline grada Dubrovnika i pojedinačno zaštićenih kulturnih dobara
3	Prirodni elementi	Očuvanje, održavanje i obnova vegetacije povijesnih vrtova i javnih nasada, s posebnim naglaskom na visoko zelenilo.	Čitavo područje
4	Vizualne značajke i akcenti	Očuvanje ambijentalnih obilježja vrtnog grada - zgrade, vrtovi, ogradni zidovi, mreža pješačkih komunikacija (Gornji Kono, Srednji Kono i ostale ulice).	Čitavo područje
5	Degradirajući elementi	Korekturno zelenilo radi ublažavanja negativnog vizualnog utjecaja izgradnje koja prelazi povijesno mjerilo.	Dio područja uz ulicu Pera Bakića

C ZAHTJEVI U PROSTORU

1	Nova gradnja	<p>Nova gradnja mora se planirati cijelovitim pristupom uređenju čestice, što uključuje međusobnu uskladenost zgrade, pomoćnih građevina, ograda, podzida i krajobraznog/vrtnog uređenja.</p> <p>Glavne zgrade</p> <p>Nove zgrade se grade kao samostojeće u mjerilu povijesnih.</p> <p>Maksimalna izgrađenost čestice iznosi 20%.</p> <p>Dopušteni tip gradnje su niske građevine, prilagođene susjednoj gradnji, maksimalne visine 9,0 m do vijenca.</p> <p>Najveća dopuštena duljina duže stranice tlocrta iznosi 16 metara, položena paralelno sa slojnicama.</p> <p>Propisuje se arhitektura pravokutnih tlocrta, kompaktnih, pravilnih volumena, omjera stranice 1/1,5-2, oblikovanja, materijala i boja uskladištenih s obilježjima povijesne arhitekture.</p> <p>Krov se izvodi kao u pravilu kao kosi, dvostrešni ili četverostrešni tradicionalnog nagiba (25°-35°) i vrste pokrova, bez mogućnosti uslijecanja loda i krovnih terasa. Mogući su krovni otvori tipa „belveder“ i pojedinačni ležeći krovni prozori.</p> <p>Nije prihvatljiva ugradnja solarnih panela na krovovima.</p> <p>Pomoćne građevine</p> <p>Površine koje zauzimaju pomoćne građevine (uključujući bazene) uračunavaju se u izgrađenost čestice.</p> <p>Moguće je natkrivanje terasa ili suterenskih pomoćnih građevina pergolama.</p> <p>Krajobrazno/vrtno uređenje mora iznositi minimalno 70% površine čestice te uključiti visoko (stablašice), grmoliko i nisko raslinje.</p>	Čitavo područje
2	Postojeći urbani i prirodni uzorci	<p>Glavne zgrade</p> <p>Održavanje zgrada, adaptacije bez promjena arhitektonskih obilježja.</p> <p>Moguće je rekonstrukcije postojećih zgrada uz obavezno očuvanje osnovnih elemenata tlocrte organizacije prigradskih i ladanjskih kuća.</p> <p>Nije prihvatljiva ugradnja solarnih panela na krovovima.</p> <p>Pomoćne građevine</p> <p>Postojeće terase i druge otvorene prostore nije moguće natkrivati čvrstim krovnim konstrukcijama („glorjeti“ i sl.).</p> <p>Površina bazena može zauzeti do 3% površine čestice.</p> <p>Krajobrazno/vrtno uređenje</p> <p>Očuvanje ogradičnih zidova</p> <p>Održavanje i obnova zateženih arhitektonskih elemenata artikulacije vrtnih prostora, održavanje i obnova vrtnе vegetacije s naglaskom na visokom zelenilu (stablašice).</p>	Čitavo područje

		Za rekonstrukciju postojećih zgrada uvjeti gradnje utvrditi će se posebnim uvjetima nadležnog tijela - Konzervatorskog odjela u Dubrovniku, na temelju vrednovanja pojedine zgrade, odnosno konzervatorskog elaborata.	Unutar granica zaštite kulturno povijesne celine ili zgrada zaštićenih posebnim rješenjem
3	Infrastruktura	Održavanje postojeće infrastrukture. Nije dopušteno proširenje postojećih povijesnih pješačkih i kolnih komunikacija. Uređenje pješačkih ulica uz uvažavanje povijesnih elemenata obrade (kamene stube, rubnjaci, odvodni kanali i rigoli) <i>Uređenje povijesne komunikacije značajne za širi urbani krajolik Dubrovnika</i>	Čitavo područje Ulica Gornji Kono
4	Korištenje i namjena prostora	Zadržavanje postojeće, pretežno stambene namjene <i>Prometno rasterećenje i regulacija kolnog prometa</i>	Čitavo područje Ul. Branitelja Dubrovnika i Zagrebačka ulica

