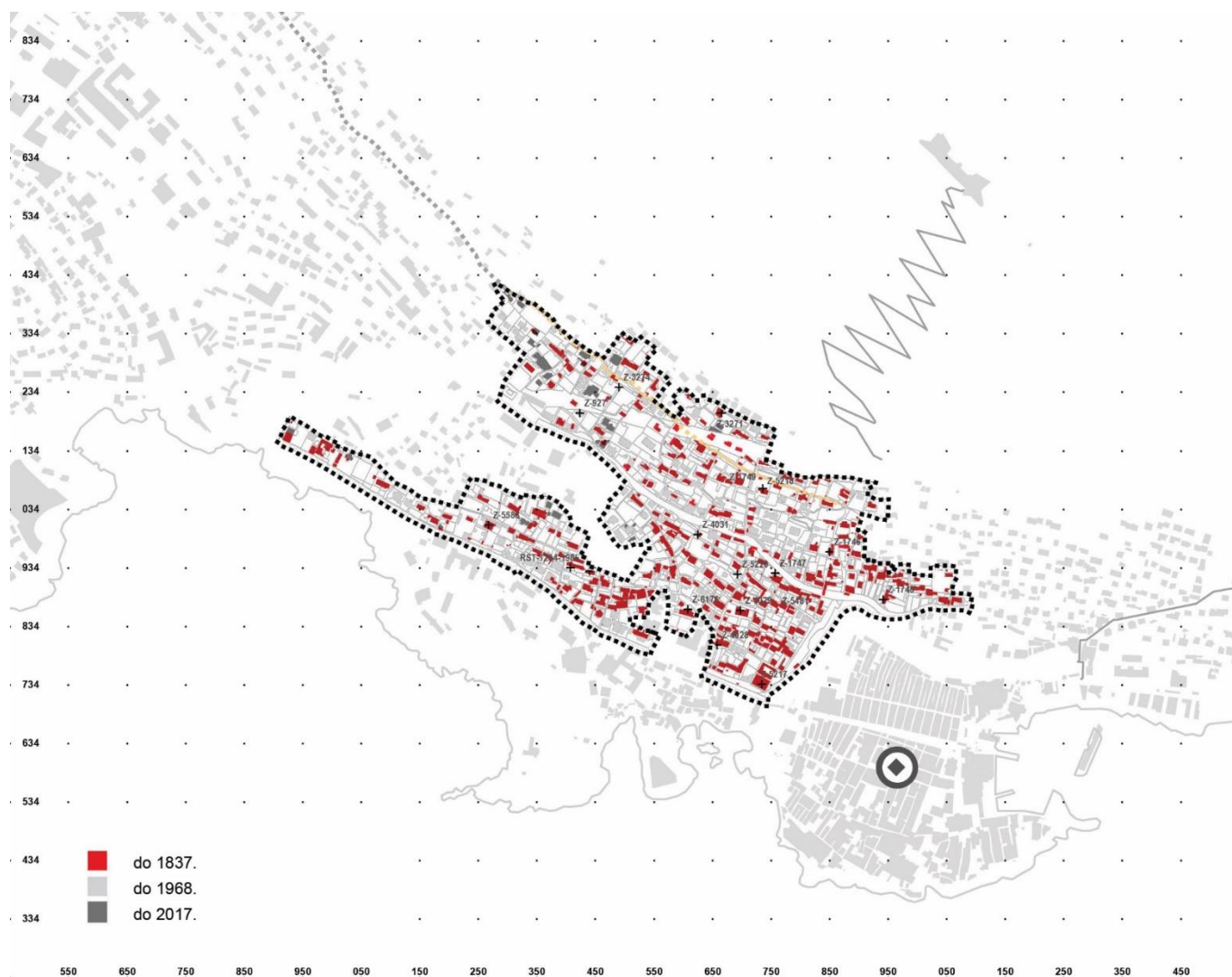




1.1 Povijesno predgrađe - Vrtni grad - Pile i Konali



SVJETSKO DOBRO

akvadukt

Registar 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.

POVRŠINA

sve k.o. Dubrovnik(s.i.)

25.57 ha

DOMINANTNO RAZDOBLJE

18.+20. stoljeće

PRIRODNA
OBILJEŽJA

reljefna, geomorfološka
i hidrografska obilježja

vegetacija

tipologija i vrste gradnje

namjena i korištenje

STRUKTURNA
OBILJEŽJA

prostorna organizacija /
matrica / ulična mreža

Teren umjerenog do strmog nagiba, južne orijentacije

Vegetacija vrtova s visokim i srednje visokim zelenilom u uravnoteženom omjeru s izgradnjom

Samostojeće obiteljske kuće na vrtinim parcelama

Stambena

Organska, prilagođena terenu;

pješački komunikacijski pravci: u smjeru istok-zapad prate slojnice, premreženi s okomito položenim strmim stubišnim ulicama;

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.

urbani uzorak - ulice/ javni prostori - karakteristične čestice - izgrađenost - zgrade - pročelja - otvoreni prostori - parcela - ograde/ogradni zidovi	- pješačke komunikacije između visokih vrtinih ogradnih 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 potkrovlja često imaju središnju krovnu kućicu s dva prozora. - pročelja su kamena u pravilnom slogu ili žbukana bez dekoracije, dominira zatvorena ploha zida s pravokutnim prozorima okomitog formata u pravilnom ritmu - povijesni su vrtovi artikulirani podzidima, šetnicama, stubištima - visoki kameni ogradni 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 tvrđave Minčeta i tvrđave 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 - povijesna jezgra na maloj udaljenosti, Lokrum s akvatorijem na velikoj udaljenosti, usmjerene 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 Srđa, vidljivost na velikoj udaljenosti s vidikovca Orsula i Žarkovica te s Lokruma. Sa zapadne strane područje je vidljivo s položaja Gradac i Ilna 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 Srđa na maloj i srednjoj udaljenosti, vidljivost na većoj udaljenosti s vidikovca Orsula i Žarkovica, na maloj udaljenosti 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 povijesna urbanistička i arhitektonska usklađenost područja, značajni ambijenti i prostorni sklopovi – vrti grad	Vrlo visoka 4
2. Udio zaštićenih entiteta kulturne baštine	Zaštićena kulturno - povijesna 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 vrtog zelenila i gradnje	Vrlo visoka 4
4. Vizualne značajke, prostorni akcenti, estetski doživljaj područja	Povijesne zgrade i pripadajući vrtovi s vrijednim hortikulturnim uređenjem Naročito izražen vizualni identitet područja, značajni prostorni akcenti, izniman estetski doživljaj	Vrlo visoka 4
5. Degradirajuća obilježja prostora (negativno bodovanje od 0 do -4)	Izgradnja predimenzioniranih višestambenih zgrada uz južnu stranu Ulice Pera Bakića. Degradacija povijesnih vrtova izvedbom dogradnji, pomoćnih zgrada, bazena i terasa – primjetni pojedinačni degradirajući elementi, preoblikovanje povijesne gradnje i povijesnih 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 mijenjaju znatno obilježja područja	Srednji 2
3. Izgradnje infrastrukture	Rekonstrukcija postojeće infrastrukture i planirano pretvaranje postojeće pješačke komunikacije Gornjeg Konala u kolnu prometnicu koje 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**NAMJENA PROSTORA,
UVJETI I NAČIN GRADNJE**

- 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 propisane u GUP-u

URBANA PRAVILA**KONZERVATORSKE SMJERNICE****ČIMBENIK OSJETLJIVOSTI
PODRUČJA****VRSTA SMJERNICE****LOKACIJA PRIMJENE****A VIDLJIVOST PZO I WHS**

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

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

