



**KONZERVATORSKA PODLOGA
ZA KONTAKTNU ZONU
SVJETSKOG DOBRA
STAROG GRADA
DUBROVNIKA**

Urbani tipovi i područja
zajedničkih obilježja kontaktne
zone

TIP5



- 5.1Hotelska izgradnja - Imperial
- 5.2Hotelska obalna izgradnja - Excelsior i Argentina
- 5.3Hotelska obalna izgradnja - Villa Dubrovnik
- 5.4Hotelska obalna izgradnja - Belvedere

Ova područja grupirana su prvenstveno prema namjeni prostora s hotelskom izgradnjom koja u potpunosti definira pripadajuće područje. Najstariju hotel-sku zgradu predstavlja hotel Imperial s kraja 19. st., slijedi izgradnja Hotela Ar-gentina s početka 20. st., Excelsior iz sredine 20. st. te Hotel Villa Dubrovnik i Hotel Belvedere iz druge pol. 20. stoljeća. Prostori oko hotelskih zgrada uređeni su kao hotelski vrtovi s vrtnim i prirodnim zelenilom. Osim hotela Imperial, os-tali hotelski kompleksi smješteni su uz obalu, a u kontaktu s morem sačuvali su prirodna obilježja stjenovite obale.

POVRŠINA	0.90 ha
DOMINANTNO RAZDOBLJE	19. - 20. stoljeće
reljefna, geomorfološka i hidrografska obilježja	teren pretežno umjerenog nagiba, južne orijentacije
vegetacija	Ukrasno nisko, srednje i visoko zelenilo uz zgrade
tipologija i vrste gradnje	Reprezentativna hotelska izgradnja i prateće uređenje okoliša,
namjena i korištenje	Turistička (hotel), javna i društvena (dječji vrtić)



5.1 Hotelska izgradnja - Imperial

POVRŠINA	2.83 ha
DOMINANTNO RAZDOBLJE	20. stoljeće
reljefna, geomorfološka i hidrografska obilježja	Teren strmog nagiba, južne ori-jentacije, neposredno iznad strme stjenovite morske obale
vegetacija	Vegetacija hotelskih vrtova, prevla-davajuće grupacije visokog i sred-nje visokog zelenila (bor, čempres)
tipologija i vrste gradnje	Hotelske zgrade srednjeg i velikog volumena sa aneksima i hotelske vile
namjena i korištenje	Turistička namjena, hoteli uz more s pripadajućim zasebnim kupališti-ma, hotelska depadansa i garaža uz sjevernu stranu Ul. Frana Supila



5.2 Hotelska obalna izgradnja - Excelsior i Argentina

POVRŠINA	0.81 ha
DOMINANTNO RAZDOBLJE	Druga polovica 20. stoljeća
reljefna, geomorfološka i hidrografska obilježja	Teren strmog nagiba, južne orijent-acije, neposredno iznad stjenovite morske obale
vegetacija	Grupacije visokog i srednje visokog zelenila (bor, čempres)
tipologija i vrste gradnje	Hotelska zgrada srednjeg volume-na sa aneksima
namjena i korištenje	Turistička namjena, hotel uz more s pripadajućim zasebnim kupalištem



5.3 Hotelska obalna izgradnja - Villa Dubrovnik

- 5.1Hotelska izgradnja - Imperial
- 5.2Hotelska obalna izgradnja - Excelsior i Argentina
- 5.3Hotelska obalna izgradnja - Villa Dubrovnik
- 5.4Hotelska obalna izgradnja - Belvedere

Ova područja grupirana su prvenstveno prema namjeni prostora s hotelskom izgradnjom koja u potpunosti definira pripadajuće područje. Najstariju hotelsku zgradu predstavlja hotel Imperial s kraja 19. st., slijedi izgradnja Hotela Argentina s početka 20. st., Excelsior iz sredine 20. st. te Hotel Villa Dubrovnik i Hotel Belvedere iz druge pol. 20. stoljeća. Prostori oko hotelskih zgrada uređeni su kao hotelski vrtovi s vrtnim i prirodnim zelenilom. Osim hotela Imperial, ostali hotelski kompleksi smješteni su uz obalu, a u kontaktu s morem sačuvali su prirodna obilježja stjenovite obale.

POVRŠINA	5.42 ha
DOMINANTNO RAZDOBLJE	Druga polovica 20. stoljeća
reljefna, geomorfološka i hidrografska obilježja	<i>Teren strmog i vrlo strmog nagiba, južne orijentacije, neposredno iznad stjenovite morske obale</i>
vegetacija	<i>Zona visokog i srednje visokog zelenila (bor, čempres) na zapadnom dijelu područja</i>
tipologija i vrste gradnje	<i>Hotelski sklop, razveden i raščlanjen po visini i širini</i>
namjena i korištenje	<i>Turistička namjena, hotel uz more, kupalište na stijenama</i>

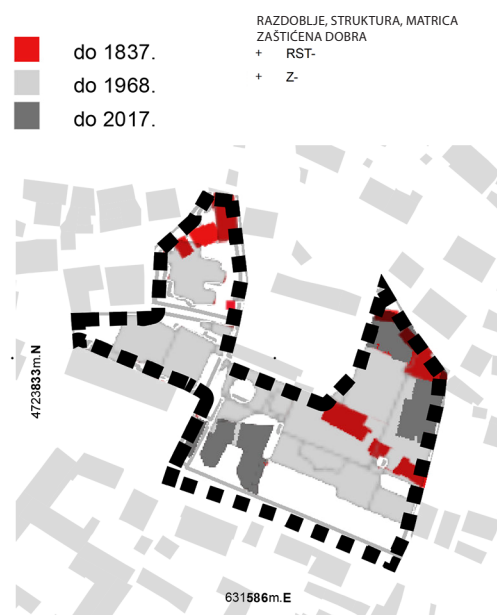


5.4 Hotelska obalna izgradnja - Belvedere

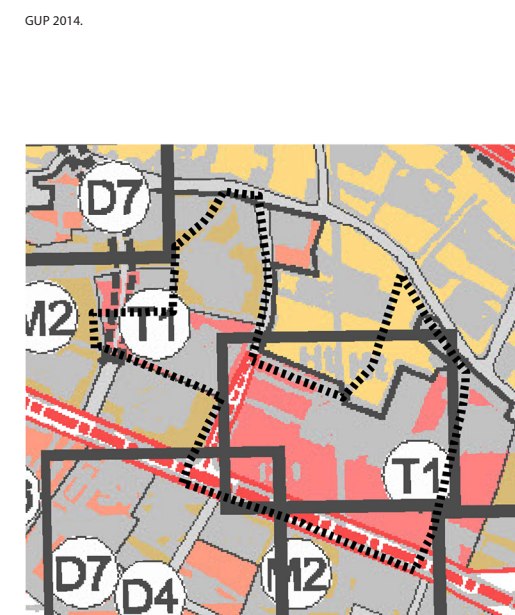
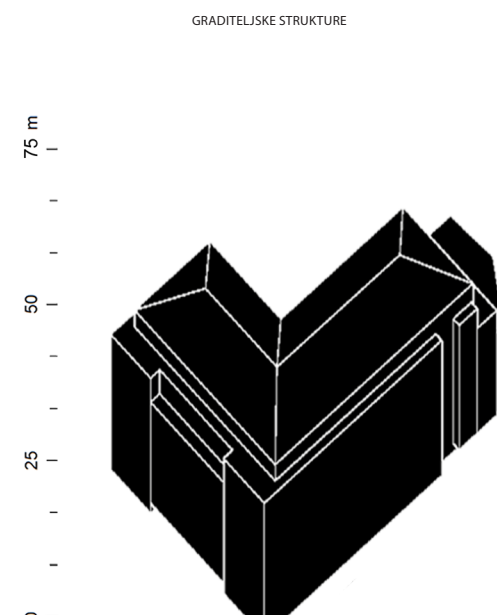


TIP 5

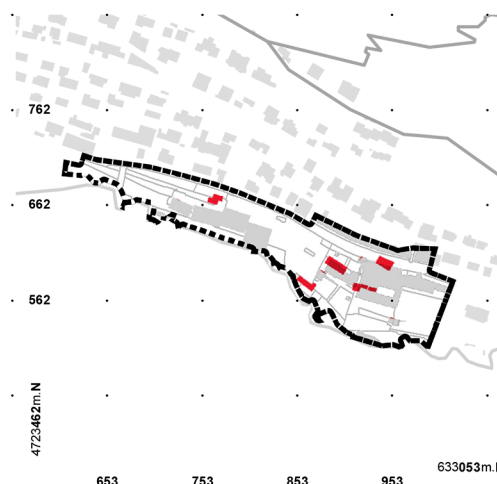
Urbani tipovi i područja zajedničkih obilježja kontaktne zone



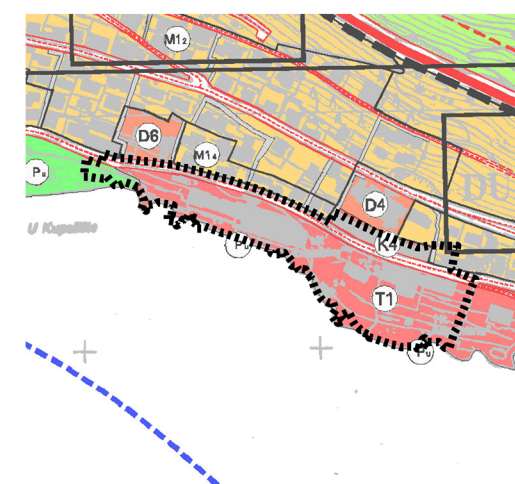
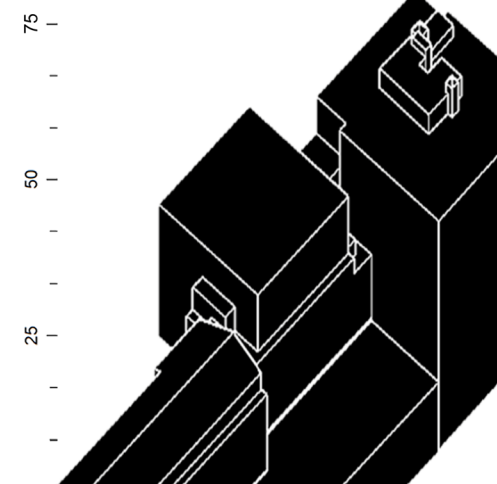
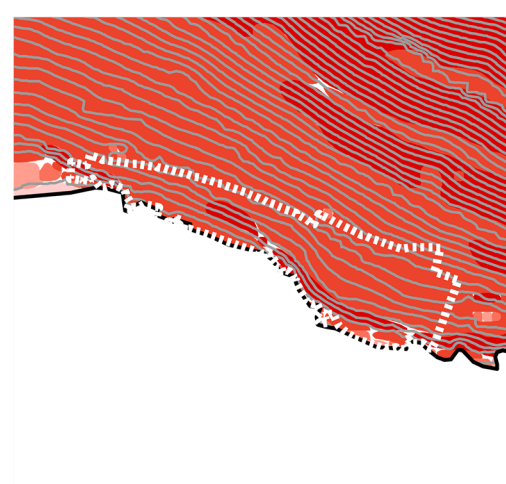
1:2880 5.1 Hotelska izgradnja - Imperijal



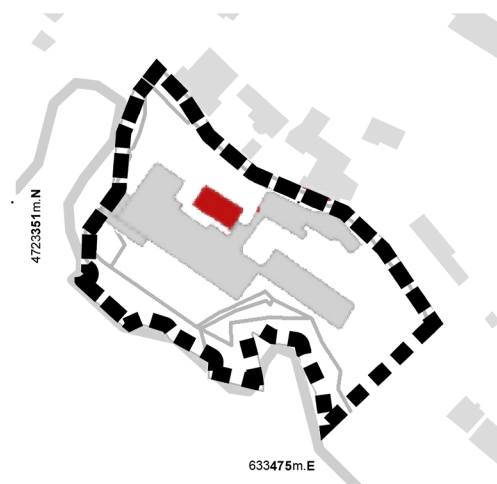
- NAMJENA PROSTORA, UVJETI I NAČIN GRADNJE
- Ugostiteljsko turistička namjena
 - T1 Hoteli
 - 1.10. Hotelske zone
 - 1. primjenjuju se uvjeti propisani točkom 43. Odluke (Izgrađene ugostiteljsko turističke zone).
 - 1.12. Pretežno poslovne zone - M2
 - 1. za interpolaciju i gradnju novih građevina obvezni su uvjeti smještaja propisani za gradnju srednjih građevina,
 - rekonstrukcija postojećih građevina i izgradnja zamjenskih građevina moguća je na građevinskim česticama manjim od propisanih člankom 52. za gradnju srednjih građevina, pod uvjetom da se ne povećava koeficijent izgrađenosti građevinske čestice i udaljenost građevine od granica susjednih građevinskih čestica.
- URBANA PRAVILA



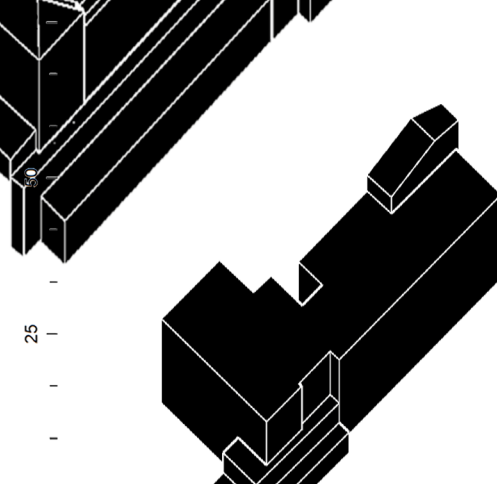
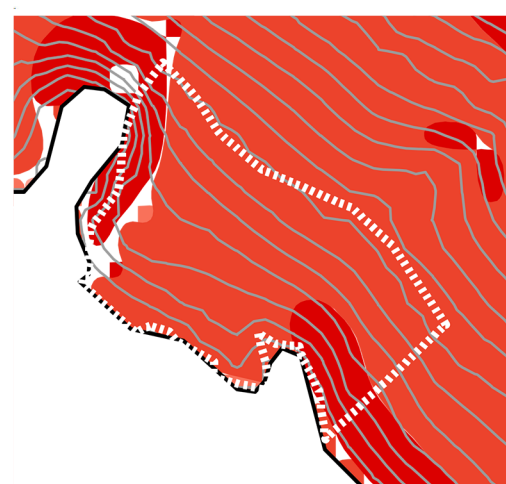
1:7960 5.2 Hotelska obalna izgradnja - Excelsior i Argentina



- NAMJENA PROSTORA, UVJETI I NAČIN GRADNJE
- Ugostiteljsko turistička namjena
 - T1 Hoteli
 - M1
 - K4
 - 1.10. Hotelske zone
 - 1. primjenjuju se uvjeti propisani točkom 43. Odluke (Izgrađene ugostiteljsko turističke zone).
- URBANA PRAVILA



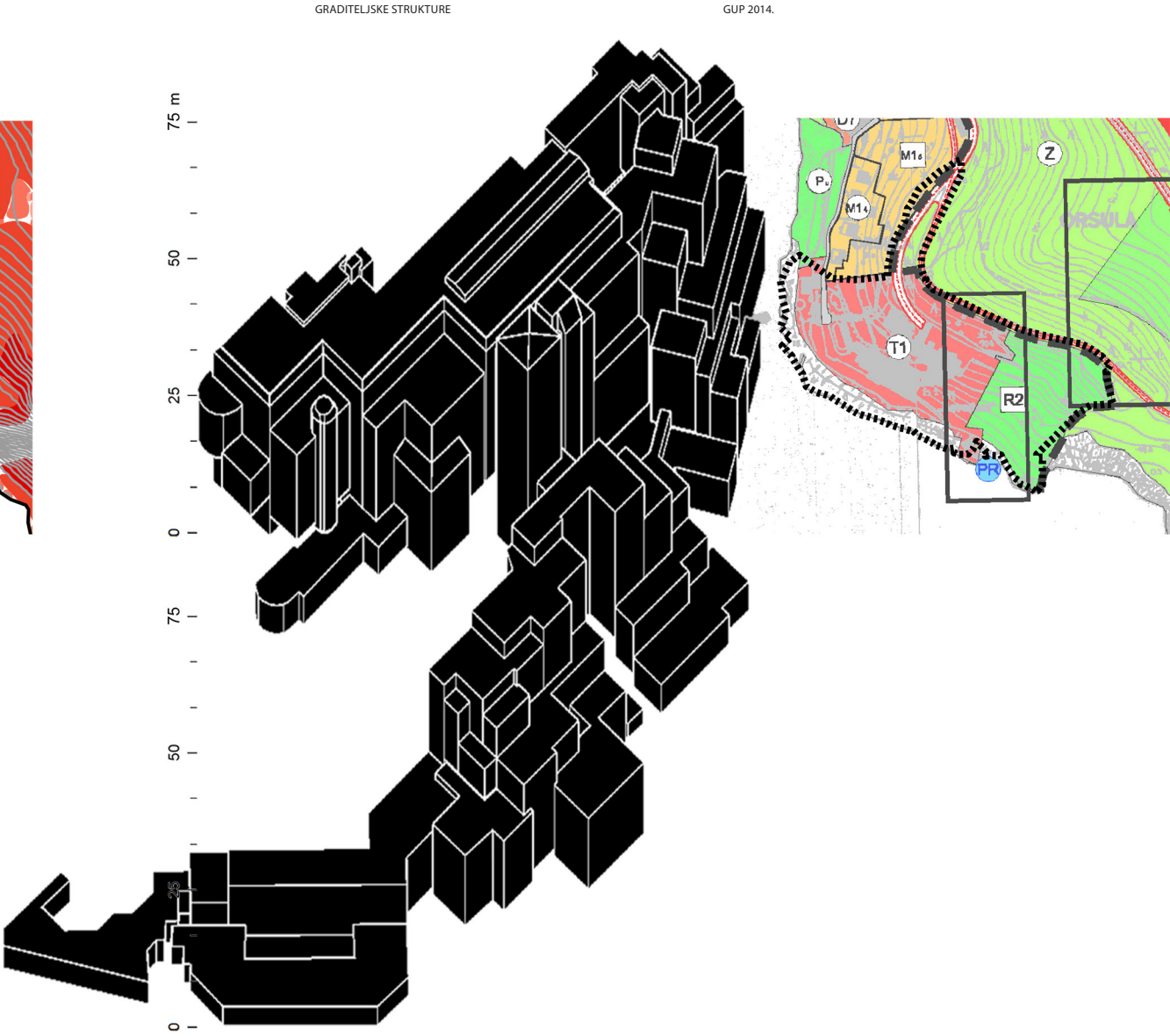
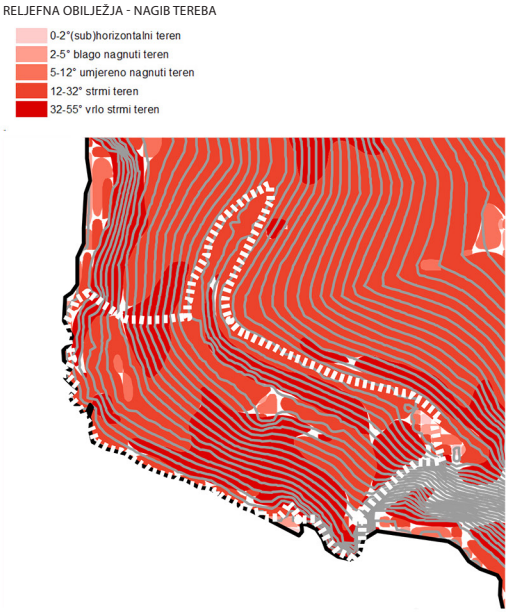
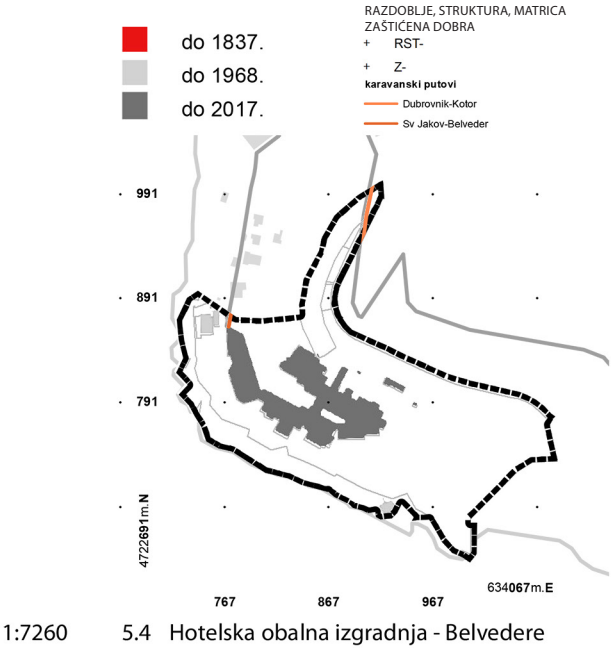
1:2640 5.3 Hotelska obalna izgradnja - Villa Dubrovnik



- NAMJENA PROSTORA, UVJETI I NAČIN GRADNJE
- Ugostiteljsko turistička namjena
 - T1 Hoteli
 - 1.10. Hotelske zone
 - 1. primjenjuju se uvjeti propisani točkom 43. Odluke (Izgrađene ugostiteljsko turističke zone).
- URBANA PRAVILA

TIP5

Urbani tipovi i područja zajedničkih obilježja kontaktne zone



GOSPODARSKA NAMJENA

Ugostiteljsko turistička namjena

T1 Hoteli

ŠPORTSKO REKREACIJSKA

R2 Športska igrališta

1.10. Hotelske zone

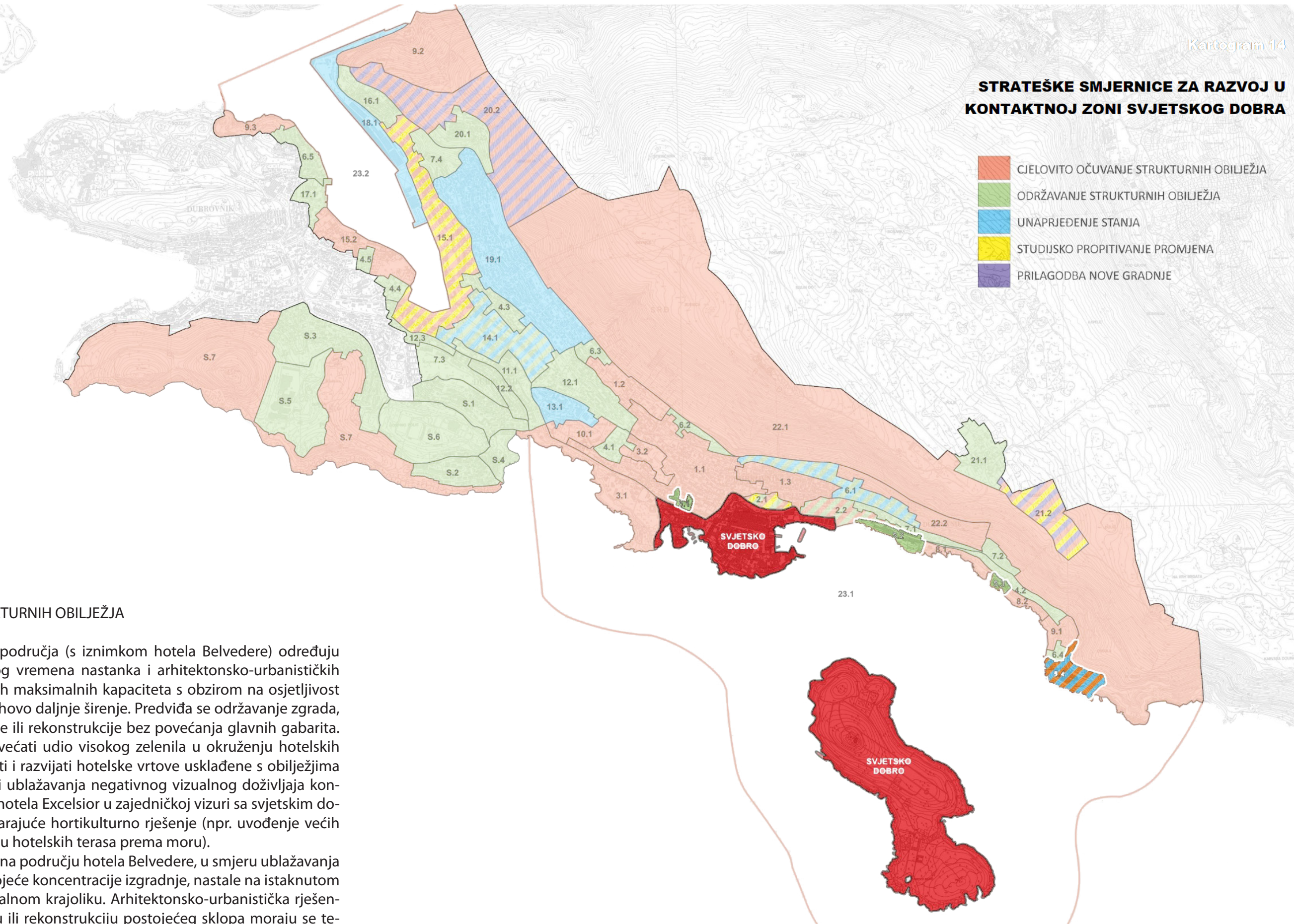
1.primjenjuju se uvjeti propisani

točkom 43. Odluke (Izgrađene

ugostiteljsko turističke zone).

STRATEŠKE SMJERNICE ZA RAZVOJ U KONTAKTNOJ ZONI SVJETSKOG DOBRA

- CJELOVITO OČUVANJE STRUKTURNIH OBILJEŽJA
- ODRŽAVANJE STRUKTURNIH OBILJEŽJA
- UNAPRIJEDENJE STANJA
- STUDIJSKO PROPITIVANJE PROMJENA
- PRILAGODBA NOVE GRADNJE



TIP 5 ODRŽAVANJE STRUKTURNIH OBILJEŽJA

Uglavnom konsolidirana područja (s iznimkom hotela Belvedere) određuju hotelski sklopovi različitog vremena nastanka i arhitektonsko-urbanističkih obilježja. Zbog dosegnutih maksimalnih kapaciteta s obzirom na osjetljivost područja, nije moguće njihovo daljnje širenje. Predviđa se održavanje zgrada, a prihvatljive su adaptacije ili rekonstrukcije bez povećanja glavnih gabarita. Nužno je održavati ili povećati udio visokog zelenila u okruženju hotelskih zgrada, odnosno negovati i razvijati hotelske vrtove usklađene s obilježjima parcele i arhitekture. Radi ublažavanja negativnog vizualnog doživljaja kontinuirane mase izgradnje hotela Excelsior u zajedničkoj vizuri sa svjetskim dobrom, predlaže se odgovarajuće hortikulturno rješenje (npr. uvođenje većih volumena zelenila u sklopu hotelskih terasa prema moru).

Nužna je promjena stanja na području hotela Belvedere, u smjeru ublažavanja negativnog utjecaja postojeće koncentracije izgradnje, nastale na istaknutom položaju u prirodnom obalnom krajoliku. Arhitektonsko-urbanistička rješenja za zamjensku izgradnju ili rekonstrukciju postojećeg sklopa moraju se temeljiti na uklapanju, odnosno neutralizaciji izgradnje te rehabilitaciji obilježja i elemenata prirodnog krajolika. Za svaki opsežniji zahvat kojim se predviđa promjena stanja u prostoru, a koji može imati utjecaj na OUV svjetskog dobra, obavezna je Procjena utjecaja na kulturna dobra svjetske baštine (Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties).

- 5.1 Hotelska izgradnja - Imperial
- 5.2 Hotelska obalna izgradnja - Excelsior i Argentina
- 5.3 Hotelska obalna izgradnja - Villa Dubrovnik
- 5.4 Hotelska obalna izgradnja - Belvedere