



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

Urbani tipovi i područja  
zajedničkih obilježja kontaktne  
zone

TIP9



Republika Hrvatska  
Ministarstvo kulture i medija

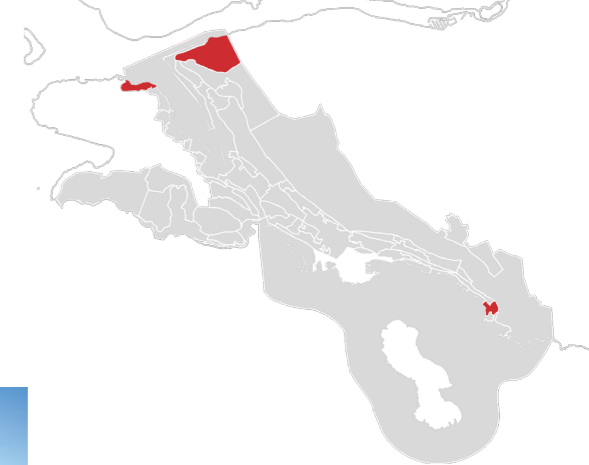
- 9.1 Povijesni predjel samostana sv. Jakov
- 9.2. Povijesni predjel Batahovina
- 9.3. Prirodni predjel Solitudo

Ova područja predstavljaju očuvane prostorne cjeline unutar povijesnog urbanog krajolika Dubrovnika koji karakteriziraju pojedinačni povijesni arhitektonski sklopovi iz razdoblja renesanse s pripadajućim prirodnim ili kultiviranim krajolikom. Predjel samostana sv. Jakov predstavlja povijesni landmark na istočnom kraju povijesno-urbanog područja Dubrovnika, a svojim karakterom nadovezuje se na područje obalnog krajolik. Područje se izdvaja zbog specifičnosti dvaju uzoraka samostanskog sklopa s crkvom iz 15.-16. stoljeća te očuvanog pripadajućeg kultiviranog krajolika nekadašnjeg samostanskog imanja koje se terasasto uzdiže sve do karavanskog puta te niza kuća tradicijskih obilježja koji područje omeđuje sa sjeveroistočne strane. Povijesni predjel Batahovine bitno obilježavaju dva ljetnikovca Stay i Bunić -Kaboga s vrtno-perivojnim koji se stapa s prirodnim okruženjem. Vršnim dijelom prolazi trasa renesansnog vodovoda i nekadašnje uskotračne željeznice s pripadajućim objektima, a obalom kao i cijelom rijekom Dubrovačkom prolazi jadranska magistrala. Predjel Solitudo obalno je područje s dominantnim zelenilom visoke crnogorice unutar kojeg se nalazi ljetnikovac Getaldić-Gundulić-Solitudo s terasasto artikuliranim vrtnim okruženjem i pripadajućim pomoćnim zgradama.

<b>POVRŠINA</b>	2.89 ha
<b>DOMINANTNO RAZDOBLJE</b>	15. – 16. stoljeće
<b>reljefna, geomorfološka i hidrografska obilježja</b>	<i>Teren strmog nagiba, jugozapadne orijentacije.</i> <i>Dijelom izrazito strma stjenovita obala, prirodna šljunčana plaža.</i>
<b>vegetacija</b>	<i>Vegetacija vrtova i maslinika s visokim i srednje visokim zelenilom – izrazito prevladavajuće zelenilo</i>
<b>tipologija i vrste gradnje</b>	<i>Sklop benediktinskog samostana s crkvom, stambeni niz tradicijskih obilježja</i>
<b>namjena i korištenje</b>	<i>sakralna, javna, stambena</i>

<b>POVRŠINA</b>	25.17 ha
<b>DOMINANTNO RAZDOBLJE</b>	16. stoljeće
<b>reljefna, geomorfološka i hidrografska obilježja</b>	<i>Horizontalni i blago nagnuti obalni teren, koji prema jugozapadu naglo prelazi u strmi i vrlo strmi teren obronka Srđa.</i>  <i>Prema katastru iz 1837. ucrtano je korito potoka (kanala), danas čest. zem.24/3, k.o. Sustjepan, kao nastavak čest.zem.222, k.o. Sustjepan, koje presijeca područje okomito na padinu brda od trase renesansnog vodovoda do mora.</i>
<b>vegetacija</b>	<i>Razvijeno kultivirano vrtno zelenilo ljetnikovaca u uravnoteženom odnosu s izgradnjom, prirodno zelenilo</i>  <i>Ljetnikovci Bunić-Kaboga i Stay pripadaju tipu dubrovačkih renesansnih ljetnikovaca „L“ tlocrta, s jednokatnom ladanjskom kućom na koju se bočno, pod pravim kutom, veže istaknuto prizemno krilo orsana nad kojim je terasa s kapelom; dvije tipske jednokatne stambene zgrade s početka 20. st. za službenike željeznice.</i>
<b>tipologija i vrste gradnje</b>	<i>Javna – kulturna, stambena, zaštitno zelenilo</i>
<b>namjena i korištenje</b>	<i>Javna – kulturna, stambena, zaštitno zelenilo</i>

<b>POVRŠINA</b>	4.24 ha
<b>DOMINANTNO RAZDOBLJE</b>	16. – 20. st.
<b>reljefna, geomorfološka i hidrografska obilježja</b>	<i>Teren umjerenog i strmog nagiba, orijentiran prema sjeveru, stjenovita obala,</i>
<b>vegetacija</b>	<i>Dominirajuća visoka vegetacija alepskog bora i čempresa</i>
<b>tipologija i vrste gradnje</b>	<i>Sklop ljetnikovca</i>
<b>namjena i korištenje</b>	<i>Stanovanje, rekreacija, zaštitno zelenilo</i>



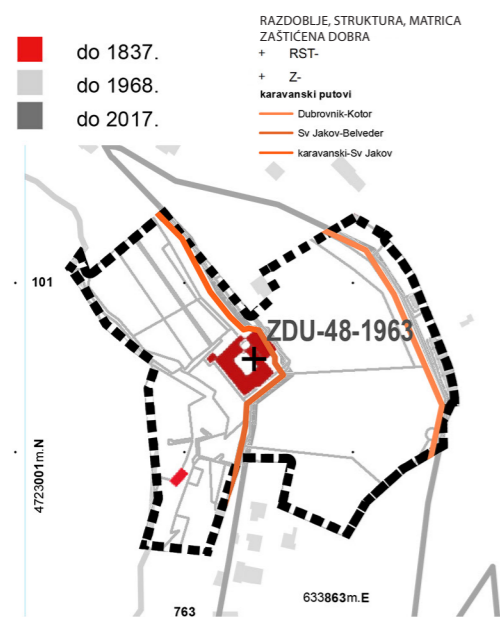
9.1 Povijesni predjel samostana sv. Jakov



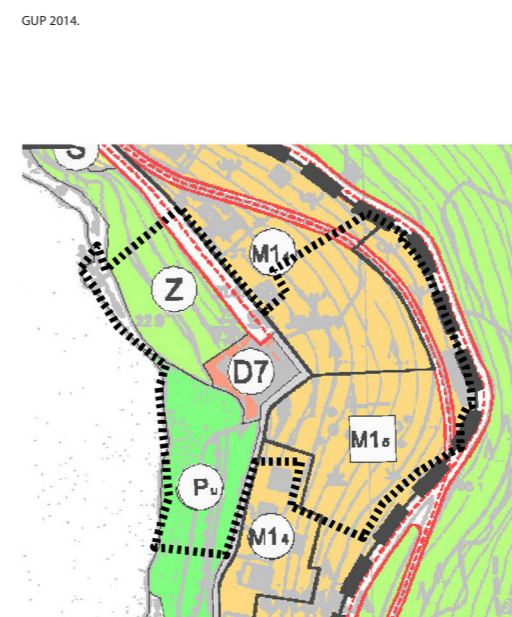
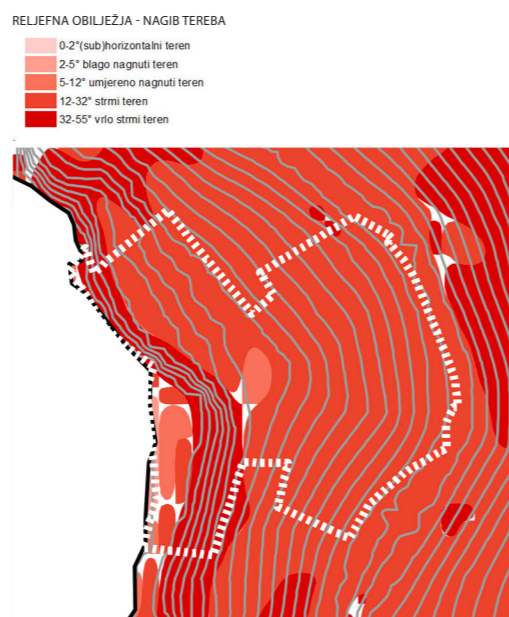
9.2. Povijesni predjel Batahovina



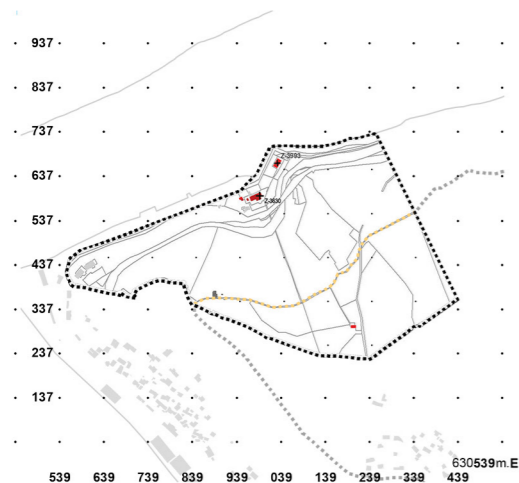
9.3. Prirodni predjel Solitudo



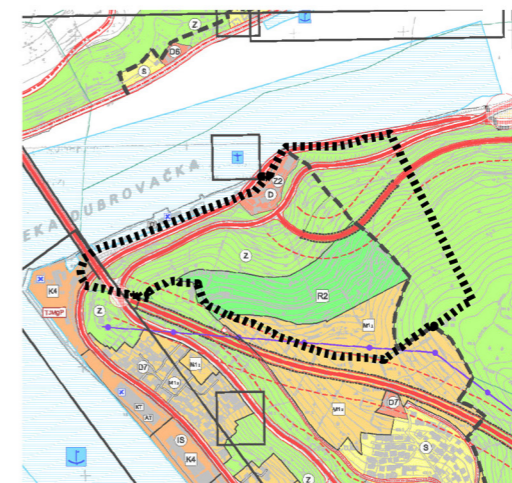
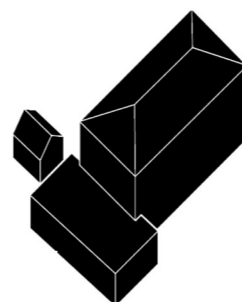
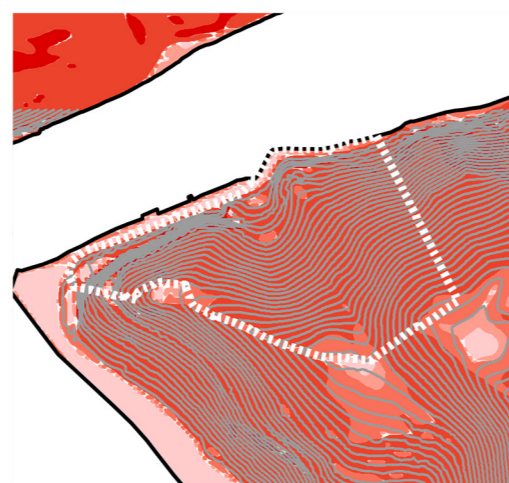
1:4480 9.1 Povijesni predjel samostana sv. Jakov



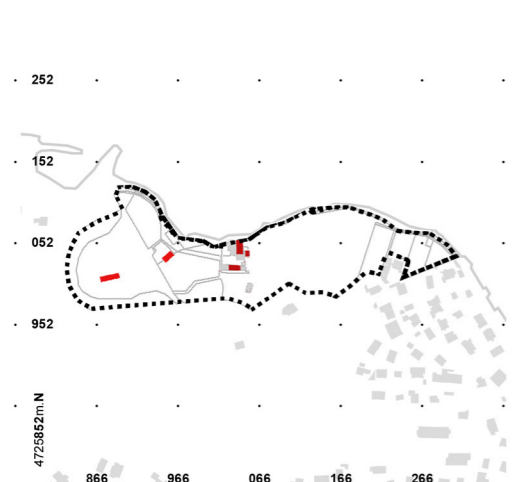
- NAMJENA PROSTORA, UVJETI I NAČIN GRADNJE**
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
  - D7 Vjerska
  - M1 MJESOVITA NAMJENA
  - Niske gustoće (do 100 stanovnika/ha)
  - M1<sub>1</sub> Pretežito stanovanje u zelenilu (povijesnim vrtovima) - izgrađeno
  - M1<sub>3</sub> Vile u zelenilu - neizgrađeno
  - ZASTITNE ZELENE POVRŠINE
  - Z Zaštitno zelenilo i pejzažne površine
  - ŠPORTSKO REKREACIJSKA
  - Pu Uređene plaže
- URBANA PRAVILA**
- 1.9



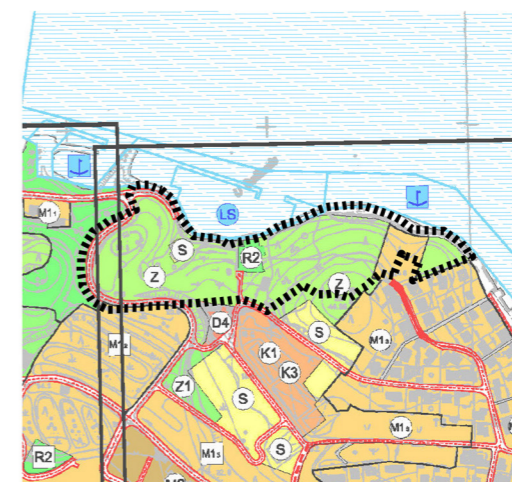
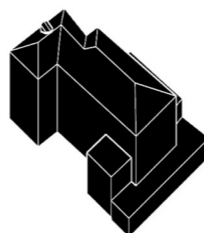
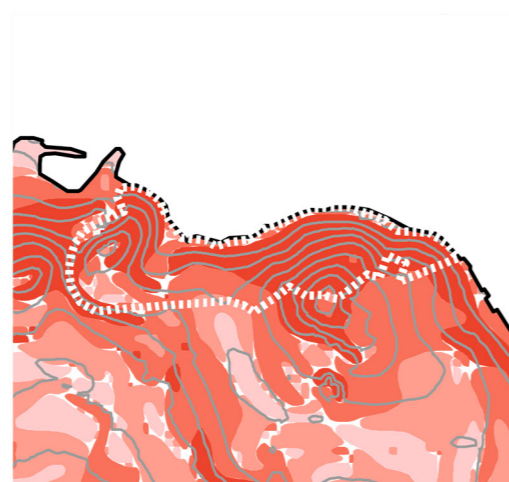
1:17090 9.2 Povijesni predjel Batahovina



- NAMJENA PROSTORA, UVJETI I NAČIN GRADNJE**
- Srednja gustoća (od 100 do 200 st/ha)
  - M1<sub>1</sub> Pretežito stanovanje - izgrađeno/neizgrađeno
  - R2 Sportska igrališta
  - Z zaštitno zelenilo i pejzažne površine
  - D Javna i društvena namjena
  - Z2 Vrtovi, perivoji
- URBANA PRAVILA**
- 2.24



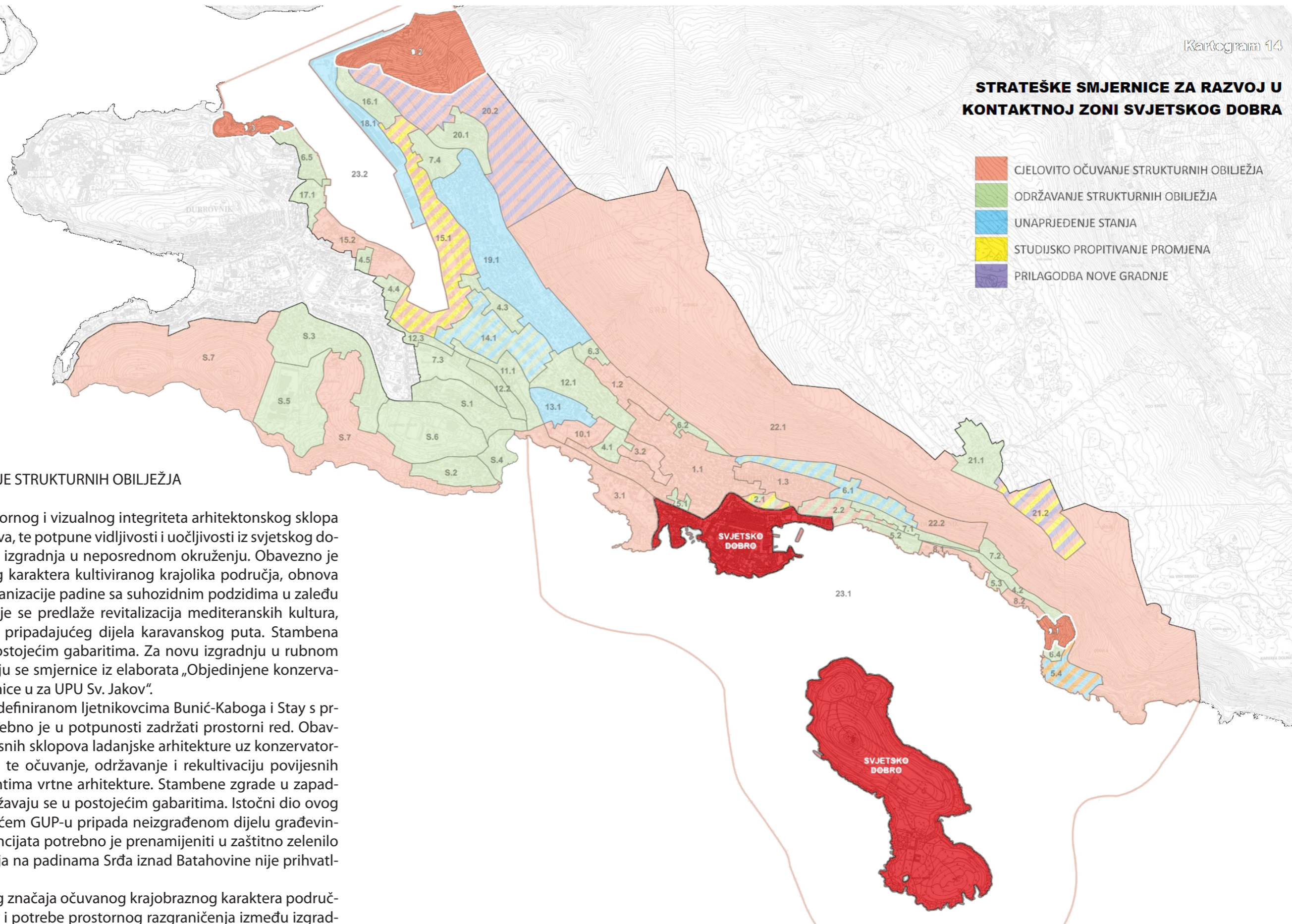
1:9300 9.3 Povijesni predjel Solitudo



- NAMJENA PROSTORA, UVJETI I NAČIN GRADNJE**
- Z - Zaštitno zelenilo i pejzažne površine
  - R2 - Športska igrališta
  - M1<sub>3</sub> pretežito stanovanje visoke gustoće
- URBANA PRAVILA**
-

**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 9 CJELOVITO OČUVANJE STRUKTURNIH OBILJEŽJA**

Nužno je osiguranje prostornog i vizualnog integriteta arhitektonskog sklopa crkve i samostana sv. Jakova, te potpune vidljivosti i uočljivosti iz svjetskog dobra. Nije prihvatljiva nova izgradnja u neposrednom okruženju. Obavezno je očuvanje prevladavajućeg karaktera kultiviranog krajolika područja, obnova i održavanje terasaste organizacije padine sa suhozidnim podzidima u zaleđu samostanskog sklopa, gdje se predlaže revitalizacija mediteranskih kultura, te očuvanje i održavanje pripadajućeg dijela karavanskog puta. Stambena izgradnja održava se u postojećim gabaritima. Za novu izgradnju u rubnom dijelu područja primjenjuju se smjernice iz elaborata „Objedinjene konzervatorsko-krajobrazne smjernice u za UPU Sv. Jakov“.

Na području Batahovine, definiranom ljetnikovcima Bunić-Kaboga i Stay s pripadajućim vrtovima potrebno je u potpunosti zadržati prostorni red. Obavezno je održavanje povijesnih sklopova ladanjske arhitekture uz konzervatorsko-restauratorski pristup te očuvanje, održavanje i rekultivaciju povijesnih vrtova i perivoja s elementima vrtne arhitekture. Stambene zgrade u zapadnom dijelu područja zadržavaju se u postojećim gabaritima. Istočni dio ovog područja koji prema važećem GUP-u pripada neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Nuncijata potrebno je prenamijeniti u zaštitno zelenilo budući da daljnja izgradnja na padinama Srđa iznad Batahovine nije prihvatljiva.

Na predjelu Solitudo, zbog značaja očuvanog krajobraznog karaktera područja na ulazu u Gruški zaljev i potrebe prostornog razgraničenja između izgradnje Lapadske obale i turističke izgradnje na Babinom kuku, nova gradnja nije prihvatljiva – predlaže se prenamjena neizgrađenih građevinskih čestica iz namjene M13 u Z (zaštitno zelenilo). Obavezno je očuvanje postojećeg urbanog i prirodnog uzorka uz moguće manje prilagodbe bez promjene obilježja te zadržavanje pretežito prirodnog karaktera obale.

- 9.1 Povijesni predjel samostana sv. Jakov
- 9.2. Batahovina
- 9.3. Prirodni krajolik predjela Solitudo