

Idejno arhitektonsko rješenje

# Hotel ★★★

Otok Vis\_Grad Vis

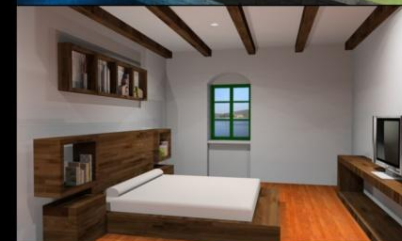
Europe, **Croatia**

narucitelj: Grad Vis

projektanti:

Katarina Zrinska Puljic, ing. arh  
Silvio Puljic, ing. Arh

svibanj, 2011



## Sadržaj:

### \_Podloge:

- \_konzervatorski elaborat
- \_mapa konzervatorska
- \_mapa 19.st
- \_ortofoto postojećeg stanja
- \_Posebna geodetska podloga

### \_Postojeće stanje:

_situacija	M 1:200
_tlocrt prizemlja	M 1:200
_tlocrt 1. kata	M 1:200
_tlocrt 2. kata	M 1:200
_presjek a-a	M 1:200
_presjek b-b	M 1:200

### \_Idejno rješenje:

- \_tekstualno obrazloženje
- \_iskaz površina

#### \_nacrti:

_situacija-render-ortofoto	
_situacija-nacrt	M 1:200
_tlocrt prizemlja	M 1:200
_tlocrt 1. kata	M 1:200
_tlocrt 2. kata	M 1:200
_presjek 1	M 1:200
_presjek 2	M 1:200
_ročelja	

#### \_3d vizualizacija

2-5039 od  
31. 3. 2011.

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE

Klasa: UP-1

Urbroj:

Zagreb,

Ministarstvo kulture na temelju članka 126. stavak 3 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" broj 69/99, 151/03, 172/03 i 87/09) i članka 9. stavka 1. Priloga o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 17/01 (04/08), donosi

RJEŠENJE

1.

Nakon provedenog ispitivanja i uključivanja cjelovita Registra ovog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Splitu broj 659/94-17 od 21.11.1994. u skladu s članom 9. stavak 3 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara stavlja se na Urbanističko cjelina grada Vira zaštićena kao spomenik kulture u opisanu u Registru spomenika kulture Republike Hrvatske ovog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Splitu pod registarskim brojem 1496. ina svojstvo kulturnog dobra.

2.

Prostorne razine Urbanističke cjeline grada Vira obuhvaćene su planom linijom koja je prikazana na grafikonu priloga u MJ-1.280 koji je sastavni dio ovog rješenja, a ta je rubom objedinila katastarskih čestica u.k.a. Vir.

Početna točka zaštićene zone je na zapadnoj obali viliškog zaljeva, na sjevernoj strani poljoteka Privoce od koje teče prema zapadu i obuhvaća put 1196/1 te čestice 1806, 7082, 7078/1, 1863, 7075, 11984, nadalje toč: zapadnom stranom puta 1196/1 prema jagorupadu do spoja s česticom 12163 koje obuhvaća i čijom sjevernom granicom skreće prema sjeverozapadu obuhvaćajući nadalje čestice 6016/2, 1532/3, 1532/2, 9907, 959, 968, 963, 962 na čijoj jugozapadnoj strani sjajše put 12161, nadalje obuhvaća čestice 963/3, 963/1, 964, 967/2, 6928, 971/3, 6927, 969/4 na čijoj sjeverozapadnoj točki sjajše put 12185, nadalje obuhvaća čestice 9847, 987, 6978/2, sjajše put 12159, nadalje obuhvaća čestice 1583, 6947/1, 933/1, sjajše put 6947/2, nadalje obuhvaća čestice 1568, 1840, 10377, 693/2, 1037/1a, 6962/2, 1024/2, 1023 na čijoj jugozapadnoj točki skreće prema zapadu obuhvaćajući čestice 1018, 1008, 3099/2, 3010, sjajše put 12165 te skreće na jugozapad zapadnom granicom linije puta do čestice 1486/2 koje uključuje te nadalje obuhvaća čestice 1486/2, 1486/1, 1138, 6973, 1076/3, 1076/1, 1076/8, 1077, 1133/2, 1126/1, 6988, 6959/1 i 7978 na čijoj jugozapadnoj strani skreće prema sjeverozapadu obuhvaćajući čestice 6983, 1127 i 1128 na čijoj jugozapadnoj strani skreće prema jugu zapadnom granicom puta 12163, nadalje skreće prema jugozapadu obuhvaćajući čestice 1096, 1097, 1101, 1104/1, 1094/3, 1103, sjajše put 12157 i nadalje obuhvaća čestice 1118, 1111, 1134, 1116, 6983, 1173 na čijoj jugozapadnoj točki skreće prema istoku obuhvaćajući čestice 1115/2, 12153, 961/2, 953/2 čijom južnom granicom teče prema istoku do puta 6834 kojeg obuhvaća i čijom zapadnom granicom teče prema jugozapadu te nadalje obuhvaća čestice 6756/1 6756/2 te skreće prema istoku obuhvaćajući čestice 1351 i 1527/2 te južnom granicom puta 1196/1 prelazi na područje Lake. Na području Lake nastavlja prema jugozapadu južnom granicom puta 12185 do sjeverozapadne ugla čestice 795 odakle skreće zapadnom granicom linije puta 12185 prema jugu te na sjevernom južnom kraju skreće prema jugozapadu obuhvaćajući čestice 738, 737/1, 756, 755, 754, 753, 751, 730/2, 748, te nadalje teče prema jugozapadu južnom granicom puta 12185 te nadalje obuhvaća čestice 690, 695, 694, 693/1, 693/2, 692, 6621/3, 6621/1, 6618, 6616, 6613/2, 1365, 6612, 6738, 6736/1 i 6736/2, do spoja s obuhvaćenom oznaka 12335 čijom južnom granicom nastavlja prema istoku obuhvaćajući čestice 6573, 6568, 6562/2, 6547, 6546/3, 6538/3, 6538/4, 6537/2, 6526/2, 6525/3, 6524/7, 6524/8, 6496/1, 6452/2, 6451/2, 6453/3, 6454/11, 6454/18, 6454/6, 6454/7, 6454/8, 6440/1, 6434/2, 6431/4, 6424/10, 6424/11, 6420/3, 5472, 6236/2, 6209, 6243/1, 6241/2, 6231/4, 6231/2, 6221/3, 6221/1 i 6230/1, južnom granicom čestice 6230/1 skreće prema sjeveru pa nastavlja prema istoku južnom granicom čestice 5730/1 koje obuhvaća te nadalje obuhvaćajući čestice 6222/2, 6222/1 i prelazi na područje Goveca. Na području Goveca teče prema istoku južnom granicom puta 12794/7 kojeg obuhvaća do istočne granice čestice 6228/2 gdje ga sjajše teče nadalje teče prema istoku obuhvaćajući čestice 6220/5, 6161/4, 6161/18, 6161/8, 6159/1, 6159/2, 6158/1, 6209/2 te prelazi na područje Kato. Na području Kato nastavlja prema istoku uključujući čestice 6209/1, 6209/5, 6209/4, 6210/1, 6210/5, 1618, 6202, 5701, sjajše put 12220 te nadalje obuhvaća čestice 265, 286, 287, 288/2, 268/1 i 3899 na čijoj jugozapadnoj strani skreće prema jugu zapadnom granicom puta 1878/1 kojeg obuhvaća pa sjajše skrećući prema istoku i obuhvaćajući čestice

5877/2, 5871/2, 5899, 274, 273, 276/4 i 9901, sjajše put 12217 i sjajsevnom istočnom granicom teče prema sjeveru do spoja sa put 12206, odakle skreće na zapad sjevernom granicom linije puta kojeg obuhvaća do čestice 1187 i 6136 čijom sjevernom granicom skreće na zapad i nadalje obuhvaća čestice 6118/1, 6118/2, sjajše put 12214, nadalje obuhvaća čestice 6107, 6104, 6096/1, 6097, 6099, 6088/1, 6082, 6081, 6079/2 i 6078 na čijom sjeverozapadnoj strani skreće na sjeverozapad južnom granicom puta 12213 kojeg obuhvaća do spoja s česticom 6037 gdje ga sjajše i nadalje nastavlja prema sjeveru obuhvaćajući čestice 6037, 6038/2, 6038/1, 3482, 3481/1, 6056/1, 12319, 6025, 6023/1, 6023/2, 1457/4, 6012/1, 1454, 398, 6003, 6009/2, 6009/1, 6008, 6006/3, 6006/1, 6006/2, 6002/3, 6002/1, 6002/2, 6000/2 i 5978/3 na čijom sjeverozapadnoj strani skreće prema zapadu i nadalje obuhvaća čestice 1979/4, 1979/3 i 4363, sjajše put 12200 i obuhvaćajući čestice 1980/1 nastavlja na morskoj obali.

3.

Nastavljajući razine provede se utvrđivanjem zasnoga područja kulturno-povijesne cjeline navedene točki 1.3. Čijom se utvrđivanjem nastave njena zaštita za nepokretna kulturna dobra predviđena za upu u Registar kulturnih dobara (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Klasa: 612-08/04-03.06/03, Urbroj: 532-30-10/00)3, od 31. ožujka 2004.). Stoga se u zaštićenoj Urbanističko cjelina grada Vira uspostavlja zona „A“ (početna zaštićena povijesnih struktura) i „B“ (dijelovi zaštićene povijesnih struktura) a kojima se primjenjuje sljedeći nastavljajući razine:

**Zona A (početna zaštićena povijesnih struktura)** prikazana je na katastarskom tlocrtu u MJ-1.280 crvenom bojom, a sastoji se iz tri dijela: Zona A Ima - Privoce koje obuhvaća poljotek Privoce i saki polje izgrađene strukture na lokalitima Ima; Zona A Luka / Vela Banda - Goveca koje obuhvaća strukture Vela Banda te ostali polje na moru i glavno ulicu do Goveca; Zona A Kat koja obuhvaća područje Kato.

**ZONA A IMA-PRIVOCE**

Granica Zona A Ima - Privoce podlaga se i granicom zaštićene zone te koje od obale na istočnoj strani poljoteka Privoce prema zapadu i kao rubnu obuhvaća sljedeće katastarske čestice u.k.a. Vir:

put 1196/1 te čestice 1866, 7082, 7078/1, 1863, 7075, 11944, puta 1196/1 kojeg sjajše na spoju s česticom 6846 gdje završava na morskoj obali.

**ZONA A VELA BANDA - GOVECA**

Granica Zona A Vela Banda - Goveca linije prema jugu od morske obale na Velj Bandi u Luci i kao rubnu obuhvaća sljedeće katastarske čestice u.k.a. Vir:

k.č. 900, 899/2, 896/2, put 1196/1 čijom zapadnom granicom teče prema jugu do sjeverozapadne ugla čestice 6843/1 koja obuhvaća i nadalje teče prema zapadu obuhvaćajući čestice 6844, 968/1, 918, sjajše put 1196/1 te nastavlja prema istoku i obuhvaća čestice 913, 915, sjajše put 1196/1 i nadalje obuhvaća čestice 923,922/2, 921/2, 921/1, 799, 922/2, 921/1, 799, 800/2, 800/1, sjajše put 803/1 te nadalje obuhvaća čestice 803/4, 803/3, 803/1, 808, 809/1, 809/2, put 12172, sjajše put 1196/1 i nadalje obuhvaća 712/2, 712/1, 712/4, 6654, 709, dio puta 12188, nadalje obuhvaća čestice 708/4, 708/3, 710/2, sjajše put 1196/1 te nadalje obuhvaća čestice 704, 705, 6645, 679/2, 680, 677, 678, sjajše put 1196/1, 674/1, 674/3, 674/4, 675, sjajše put 1196/1, 662, 661, 660, 658/2, 659/1, sjajše put 1196/1, te nadalje obuhvaća čestice 651, 658/2, 649, 648, dio puta 1196/1 čijom južnom granicom teče do čestice 6566/2 koju obuhvaća i nastavlja prema istoku obuhvaćajući čestice 6566, 643, 646, 645/1, 6254, 6259/2, 6259/4, 6259/3, sjajše put 1196/1, te nadalje obuhvaća čestice 6517, 638, 632/4, 632/2, 6519, 631, 629/2, 629/1, 6513, sjajše put 1196/1, te nadalje obuhvaća čestice 618, 616/1, 614, 613, 648/1, 6487, 6486, 6485, 611, 612, 608/1, 6476/2, 609/2, 609/3, 608/2, 605, 603/1, 603/2, 601, 6472/1, 12293, 1234/2, 1234/3, 12340/2, 393/2, 392/2, 391/2, 391/1, 6183/1, 580, 387, 384/1, 386/2, 383, 584, 383/1, dio puta 12113 čijom južnom granicom teče prema istoku te nadalje skrećući prema jugu i istoku obuhvaća čestice 6282, 6203/1, 171, 6289/1, 6285/2, 6208, 9207, 568 čijom istočnom granicom teče prema sjeveru i nadalje pod pravim kutom sjajše put 12113 te obuhvaćajući čestice 517 nastavlja na morskoj obali.

**ZONA A KAT**

Granica Zona A Kat linije prema jugu od morske obale u Kato i kao rubnu obuhvaća sljedeće katastarske čestice u.k.a. Vir:

Sjeverni ogranak puta 12113 čijom zapadnom rubom teče prema jugu te nadalje sjajše isti put pod pravim kutom, obuhvaća čestice 537/4, 537/5, 536, 535, 533, 532, dio puta 12200 čijom južnom granicom teče do čestice 5893/1 koju obuhvaća te nadalje teče prema jugozapadu obuhvaćajući čestice 5893/2, 5894, 284/2, 280/1, put 12218, čestice 274, 273, 276/4, 9901 i put 12217 čijom istočnom granicom skreće prema sjeveru i nadalje obuhvaća dio puta 12200, čijom istočnom granicom teče

prema sjeveru do čestice 302 koju obuhvaća i nadalje teče prema sjeveru obuhvaćajući čestice 301, 300, 351/4, 351/3, 351/2, 358/2, 359, 12212, 363, 365/2, 365/1, vraća se na istočnu granicu puta 12200 do čestice 369/2 koju obuhvaća i nadalje teče prema sjeveru obuhvaćajući čestice 6052, 6051/1, siječe put 12200 i njegovim zapadnim rubom teče dalje prema sjeveru obuhvaćajući čestice 6021/2, 6021/1, 6020/1, 6020/2, 384, 385, 390, 5991/2, 5991/1, 5992, 5993, odakle skreće prema sjeverozapadu i obuhvaća čestice 1593, 406, dio puta 12200 kojeg siječe te obuhvaćajući čestice 474/2, 474/3 i 473 završava na morskoj obali.

#### **Sustav mjera zaštite u zoni A**

U zoni A valoriziraju se svi povijesni slojevi kao integralni dio kulturnog dobra nastao njegovim povijesnim razvojem te se stoga nalaže cjelovita zaštita svih povijesnih vrijednosti uz poštivanje tradicije i funkcije prostora i njegovih sadržaja.

#### **Intervencije na postojećem građevinskom fondu**

Sve građevinske intervencije potrebno je strogo kontrolirati te se stoga dozvoljavaju samo one koje se odnose na sanaciju i održavanje postojećeg stanja uz minimalne zahvate u povijesne strukture (sanacija, konzervacija, konzervatorska rekonstrukcija, prezentacija). Pri rekonstrukciji građevina obavezna je upotreba tradicijskih građevnih materijala, oblikovnih elemenata i detalja. Posebno se nalaže čuvanje izvorne vanjske stolarije, a u slučaju izvedbe novih zatvora prozorske je otvore potrebno zatvoriti stolarijom s dvostrukim ostakljenjem s škurama ili griljama, a vrata zatvoriti stolarijom. Krovove je potrebno pokriti kupom kanalicom. U slučaju da valorizacija građevine to dopušta drvene međukatne konstrukcije kamenih kuća mogu se izvesti kao postojeće ili kao konstrukcije spregnute od drvenih greda i ploča od laganog betona. Građevine je potrebno obnavljati zajedno s ograđenim dvorištima s kojima predstavljaju jedinstvenu cjelinu. Ne dozvoljava se povećanje katnosti postojećih građevina (iznimno u slučaju prilagodbe nekadašnjih gospodarskih potleušica – staja, kuhinja i spremišta suvremenoj namjeni ukoliko to dozvoljavaju postojeći tlocrtni gabariti), a dozvoljava se prenamjena visokih potkrovlja u stambeni prostor uz zadržavanje postojeće geometrije i nagiba krovovišta i izgradnju luminara oblikovanog prema tradicijskom (povijesnom) modelu. Ne dozvoljava se povećanje tlocrtnih gabarita postojećih građevina. Ne dozvoljava se cijepanje čestica niti objedinjavanje manjih građevnih jedinica u veće. Moguće je prilagodavanje novih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama.

Odstupanje od navedenog moguće je samo u iznimnim slučajevima kod kojih će se temeljem konzervatorske podloge donijeti drugačije mjere zaštite.

Ne dopušta se postavljanje novih instalacijskih elemenata – vjetrenjača, solarnih kolektora, vanjskih jedinica klima uređaja na ulična pročelja i kose krovne plohe.

#### **Rušenje i zamjenska gradnja**

U zoni A nije dozvoljeno rušenje povijesnih struktura niti zamjenska gradnja.

#### **Interpolacije i nove strukture**

U zoni A nisu dozvoljene interpolacije. Ne prihvaća se unošenje novih struktura i neprikladnih sadržaja (otvoreni bazeni, garaže).

#### **Uređenje javnih površina, parterna obrada ulica i trgova**

Za uređenje javnih površina potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodnu suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela. Ne dopušta se zamjena izvorne parterne obrade od oblutaka (*kogula*) suvremenim materijalima.

#### **Uređenje obale**

Obvezno je očuvanje obalne crte bez zasipavanja mora i promjene geometrije obale na svim dijelovima na kojima je očuvana prirodna geomorfologija (sljinkovite plaže).

**Zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura)** prikazana je na katastarskom izvadku u M=1:2800 plavom bojom.

Ova zona obuhvaća povijesnu strukturu Male Bande na sjevernom i zapadnom dijelu povijesne jezgre grada, južni dio područja Vele Bande, područje Govea i dio Kuta na padinama u kojima je povijesna struktura prorijedena. U njoj je zatečena karakteristična povijesna matrica – mreža ulica (puteva), povijesna parcelacija i prorijedena povijesna izgradnja u kojoj je prevladava tradicijska gradnja ruralnih obilježja s kraja devetnaestog i prve polovice dvadesetog stoljeća različitog stupnja očuvanosti.

Vanjska granica zone B na zapadnoj strani viškog zaljeva počinje na morskoj obali, na sjeverozapadnoj točki čestice 6846 i teče prema zapadu južnom granicom zone A Issa – Prirovo te

siječe put 11986/1 i nadalje obuhvaća put 12163 i česticu 6916/2 te se nadalje poklapa s granicom zaštićene cjeline. Unutrašnja granica zone B poklapa se s granicom zone A Luka – Govea i Zone A Kut.

#### **Sustav mjera zaštite u zoni B**

U zoni B valoriziraju se svi povijesni slojevi. Graditeljski fond i povijesna matrica ove zone posebno su ugroženi promjenama u tipologiji gradjenja u drugoj polovici dvadesetog stoljeća i utjecajem turizma.

#### **Intervencije na postojećem građevinskom fondu**

U zoni B prihvatljive su sve intervencije koje ne narušavaju vizure i cjelovitost uličnih poteza (sanacija, konzervacija, konzervatorska rekonstrukcija, prezentacija, rekompozicija, rekonstrukcija uz povećanje katnosti ili povećanje tlocrtnih gabarita) u skladu s valorizacijom same građevine i njezine neposredne okolice. Za svaki pojedini objekt unutar ove zone donosit će se zasebna odluka nadležnog konzervatorskog odjela, a ujedno je potrebno ishoditi sve potrebne akte za odobrenje bilo kakve intervencije.

U zoni B nije dopuštena zamjenska gradnja. Izuzetno je moguća na mjestu ruševnih tradicijskih građevina i ruševina i to u njihovom izvornom tlocrtnom gabaritu i katnosti, a mora biti tipološki uskladena s okolinom i poštovati osnovne karakteristike prostora. Ne dozvoljava se uvođenje netipičnih oblikovnih elemenata (terase u krovu, krovne terase – ravni krovovi), a moguće je izvođenje balkona i luminara sukladno tipološkom obrascu cjeline te terasa na povišenim gustominama. Povijesne građevine potrebno je obnavljati cjelovito, bez obzira na vlasničku strukturu te nije dopušteno povećanje katnosti i preoblikovanje geometrije krovovišta samo na dijelu građevine.

Nije dopušteno objedinjavanje manjih građevnih jedinica u veće.

Moguće je prilagodavanje novih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama.

Ne dopušta se postavljanje novih instalacijskih elemenata – vjetrenjača, solarnih kolektora, vanjskih jedinica klima uređaja na ulična pročelja i kose krovne plohe postojećih građevina.

#### **Interpolacije**

Za svaku novu građevinu unutar zone B donosit će se zasebna odluka nadležnog konzervatorskog odjela, a ujedno je potrebno ishoditi sve potrebne akte za odobrenje bilo kakve intervencije.

Interpolacije moraju poštovati zatečenu graditeljsku strukturu i položaj na parceli (ugrađena gradnja na već formiranim uličnim potezima) što je potrebno definirati prostorno-planskom dokumentacijom.

4.

Zaštitni i drugi radovi na području kulturno-povijesne cjeline grada Visa unutar prostornih međa iz točke 2. izreke ovog rješenja mogu se poduzeti u skladu sa sustavom mjera zaštite iz točke 3. izreke ovog rješenja, samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela.

Vlasnik (Imatelj) kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra a odredi ih nadležno tijelo.

Predmetno kulturno dobro ili njegovi dijelovi mogu se prodati samo pod uvjetima iz članka 36.- 40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

5.

Predmetno kulturno dobro s prostornim međama iz točke 2. izreke ovog rješenja upisati će se u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara.

6.

Ovo će se rješenje dostaviti nadležnom katastru i sudu radi zabilježbe u zemljišnim knjigama.

7.

Žalba ne odgađa izvršenje ovog rješenja.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Grad Vis se nalazi u dnu prostrane uvala na sjeveroistočnoj strani otoka. Samo ime grada, kao i otoka, slavenizirani je oblik imena grčke kolonije Issa. Grčki polis Issu osnovao je vladar grčkog grada Sirakuze na Siciliji Dionizije Stariji 397. godine pr. Krista. Issa je bila položena na obronku Gradine u dnu zapadnog dijela zaljeva, neposredno uz poluotocić Prirovo. Uz grad opasan bedemima razvila se nekropola, a oko Prirova je formirana luka. Issa je 45. godine pr. Krista postala municipij rimskih građana. Tada se naselje proširilo izvan bedema prema moru i preko starijih dijelova nekropole, prema jugu i položaju današnjeg naselja. Unutar bedema izgrađene su raskošne terme s mozaicima, a na Prirovu rimski teatar. U 5. stoljeću n.e. Issa je bila pod vlašću Istočnog rimskog carstva, a u 10.

stoljeću Konstantin Porfirogenet je spominje kao hrvatski grad. Pred kraj 10. stoljeća Issu su razorili Mlečani. Naselje na položaju razorenog antičkog grada nije nikada obnovljeno.

Otok Vis je krajem 13. stoljeća ušao u sastav hvarske komune. Iako je već u 14. stoljeću na istočnom dijelu zaljeva, na mjestu današnjeg Kuta, postojalo naselje, obalu više uvale naseljavaju stanovnici iz sela u unutrašnjosti otoka bježeći pred Kataloncima krajem 15. stoljeća. Tijekom 16. stoljeća hvarski građani i plemići na području Kuta grade svoje ljetnikovce uz more. Istovremeno se u zapadnom dijelu više uvale razvija drugo viško naselje, Luka, koju tvore Mala Banda na zapadu i Vela Banda na jugu zaljeva. Na ostacima rimskog kazališta na poluotočju Prirovo u 16. stoljeću izgrađen je samostan konventualaca s crkvom. Tijekom 17. i 18. st. ljetnikovci se grade i na području Luke. Veliki broj i arhitektonska vrijednost ljetnikovaca daju gradu Visu poseban značaj. Naseljavanjem područja Govea, Smiderevo i Marasovići između Kuta i Luke, te njihovim spajanjem nastaje jedinstvena urbana cjelina. I smještaj crkava u Visu odražava težnju prema spajanju naselja. Iako su crkve sv. Ciprijana i Justine u Kutu i sv. Duha u Luci značajne gradnje, ipak župna crkva postaje Gospa od Spilica koja je izgrađena u 16. stoljeću (proširena i preoblikovana u 18. stoljeću) izvan spomenutih naselja, na pola puta od jednog do drugog. Uz ljetnikovce, arhitektonski naglasak Visu daju i brojne fortifikacije koje se grade od 16. do 19. st. Najznačajnija takva fortifikacija je kula Perasti izgrađena u 17. stoljeću u Luci. U 19. stoljeću tijekom engleske, pa kasnije austrijske uprave viški je zaljev okružen utvdama. U samom gradu izgrađena je Gospina baterija – utvrda Levaman koja je značajan spomenik fortifikacijske arhitekture 19. stoljeća.

Krajem 19. i početkom 20. st. zaokružen je povijesni razvoj grada Visa koji gradnjom obale na predjelu Luke i Marasovića te niza historičističkih zgrada na obalnoj fronti dobiva današnji izgled. Povijesni razvoj grada Visa odražava se u njegovoj prostornoj organizaciji: na zapadnoj strani zaljeva je arheološki lokalitet antičke Isse sa Smostanom sv. Jerolima i grobljem na poluotočju Prirovo; jugozapadni dio uvale zauzima povijesno naselje Luka, a istočni Kut. Stara viška naselja međusobno su povezana ulicom koja prati liniju obale, a uz koju je uski, samoočjelomično izgrađen pojas nekadašnjih ljetnikovaca i stambeno-gospodarskih sklopova uz more. Mala Banda u Luci pokazuje osobine zbjene gradnje koja je bila propisana pravilima o gradnji hvarske komune, pod čijom je vlašću otok Vis bio stoljećima, a obilježena je izrazito ruralnom arhitekturom prizemnica i jednokatnica. Južni dio Luke, predio Vela Banda, ima osobine manjeg, zbijenog grada s jasnom uzdužnom komunikacijom paralelnom s rivom i nepravilnim uličicama koje su na nju okomite. Arhitektura Vele Bande obilježena je reprezentativnim obiteljskim kućama 17. i 18. stoljeća te neostilskim gradevinama na obali. Kut je arhitektonski i urbanistički najznačajniji dio grada s renesansnim ljetnikovcima i palačama te glavnim trgom uz obalu uz koji je s istoka skalinata prema crkvi sv. Ciprijana i Justine kao značajna barokna kompozicija. Raster trgova i ulica Kuta pokazuje znatniju pravilnost od onoga u Luci. Kao i u većini dalmatinskih gradova rubovi naselja imaju ruralna obilježja, a dijelovi uz obalu i glavne komunikacije imaju urbane odlike.

Na području urbanističke cjeline grada Visa, unutar prostornih meda iz točke 2. izreke ovog rješenja do dana donošenja ovog rješenja slijedeća pojedinačna kulturna dobra upisana su u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara:

1. Zgrada Narodnog doma RST 922
2. Zgrada osnovne škole RST 836
3. Zgrada ribarnice RST 1120
4. Kula Perasti RST 328
5. Utvrda Baterija RST 314
6. Kuća Gariboldi RST1024
7. Kuća Jakša RST 1016
8. Kuća Mardešić RST 1014
9. Kuća Petrinović RST 1021
10. Kuća - ruševina u glavnoj ulici u Visu RST1019
11. Kuća Tramontana RST 904
12. Kuća i dvor Zamberlin RST 1022
13. Kuća Makijaveli – Jerković RST 1025
14. Kuća Zamberlin RST 1119
15. Ljetnikovac Gazarovića RST 315
16. Palača Radošević RST 1020

17. Palača Vukašinić Dojmi RST 566
18. Sklop ljetnikovca obitelji Jakša RST 567
19. Župna crkva Gospe od Spilica RST 313
20. Franjevački samostan sv. Jerolima RST 317
21. Crkva sv. Ciprijana i Justine RST 311
22. Crkva sv. Duha RST 312

Sjeverozapadni dio područja urbanističke cjeline grada Visa nalazi se u sklopu kulturnog dobra Arheološke zone antičke Isse koje je do dana donošenja ovog rješenja upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara Rješenjem te se na taj dio cjeline odnose i mjere utvrđene citiranim Rješenjem.

Nakon ispitivanja i usklađivanja rješenja citiranog u izreci ovog rješenja, a na osnovu iznesenih činjenica Stručno povjerenstvo za utvrđivanje svojstva kulturnog dobra, imenovano na osnovu članka 5. Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske, rješenjem Klasa: 612-08/09-12/0152, Urbroj.: 532-04-01/01/4-09-01 od 16. travnja 2009., na sjednici održanoj 2010. godine utvrdilo je da **Urbanistička cjelina grada Visa** zapisana prethodno u Registar nepokretnih spomenika kulture Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Splitu pod registarskim brojem RST- 1406, ima svojstvo kulturnog dobra u smislu članka 7. te se sukladno članku 12. stavak 4., a u svezi s člankom 120. stavak 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara određuje upis u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara (točka 4. izreke ovog rješenja).

U postupku usklađivanja citiranih rješenja s odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, sukladno odredbi članka 12. određene su prostorne mede kulturnog dobra (točka 2. izreke ovog rješenja) i sustav mjera njegove zaštite (točka 3. izreke ovog rješenja).

Sukladno odredbi članka 12. stavak 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, točkom 5. izreke ovog rješenja, određuje se obveza dostavljanja rješenja nadležnom katastru i sudu radi zabilježbe u zemljišnim knjigama.

Sukladno članku 12. stavak 5. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara žalba protiv ovog rješenja ne zadržava njegovo izvršenje.

Iz navedenih razloga riješeno je kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku:

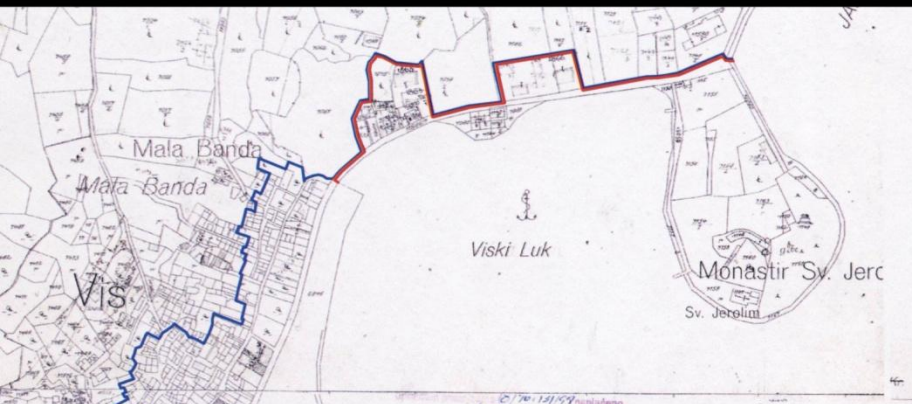
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ministru kulture u roku od 15 dana od dana primitka ovoga rješenja. Žalba se predaje ovoj Upravi neposredno ili poštom, preporučeno, a može se izjaviti i u zapisnik. Na žalbu se sukladno članku 7. stavak 1. točka 19. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00 i 163/03) ne plaća upravna pristojba.

RAVNATELJICA

Blanda Matica, dia.

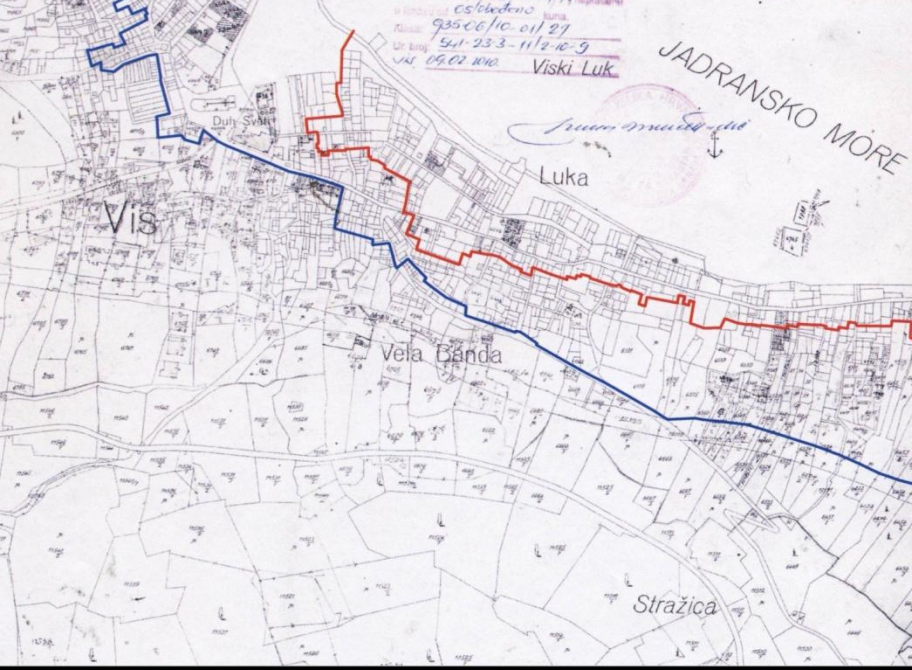
Dostaviti:

1. Grad Vis, Gradsko poglavarstvo, (s povratnicom)
2. Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Vis, (s povratnicom)
3. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar, Vis
4. Općinski sud u Splitu, Zemljišno-knjižni odjel, Split
5. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine
  - Konzervatorski odjel u Splitu, Porinova 2, 21000 Split
  - Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, ovdje
  - Pismohrana, ovdje



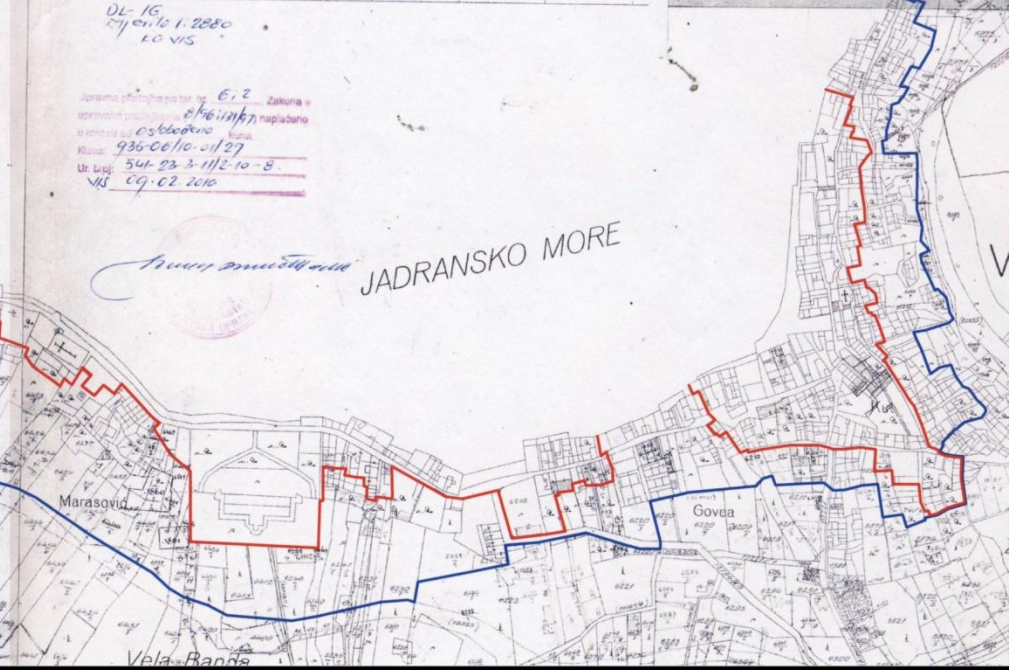
VIS. Mj. 1:2880

ZONA A ———  
ZONA B ———



670.111/97 naplata  
u skladu sa Odlukom Luka  
Klasa: 935-06/10-01/27  
Ur. Log: 541-23-3-11/2-10-9  
VIS 09.02.2010 Viski Luk

DL-16  
27/01/10 1.2880  
1:0 VIS  
Izjava građevinske knjige E.2 Zakona o  
upravljanju građevinske knjige naplata  
u skladu sa Odlukom Luka  
Klasa: 935-06/10-01/27  
Ur. Log: 541-23-3-11/2-10-9  
VIS 09.02.2010



Izjava građevinske knjige E.2 Zakona o  
upravljanju građevinske knjige naplata  
u skladu sa Odlukom Luka  
Klasa: 935-06/10-01/27  
Ur. Log: 541-23-3-11/2-10-9  
VIS 09.02.2010

2.  
IX.

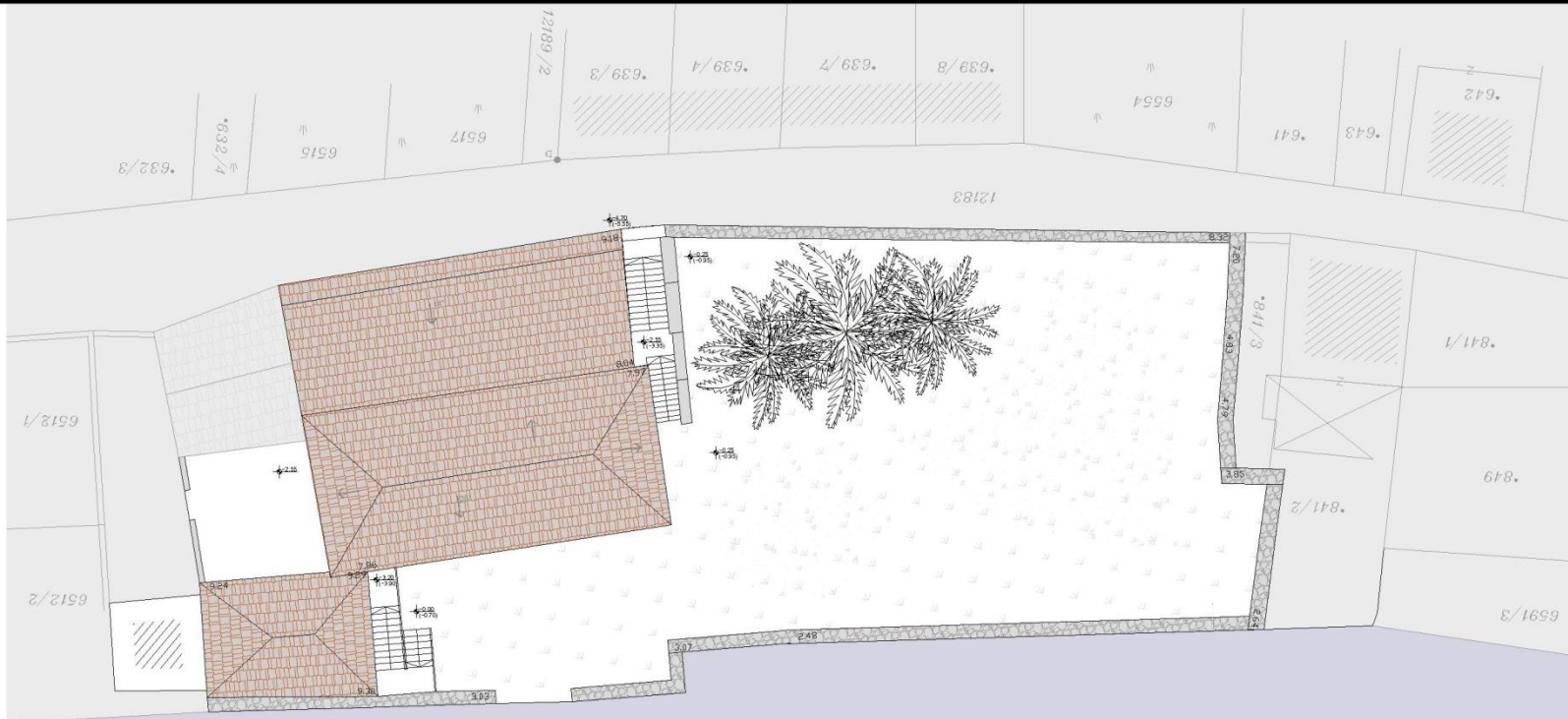
*Allegato in doppia Scala alla Mappa Originale di Lissa N. 105*

XV.

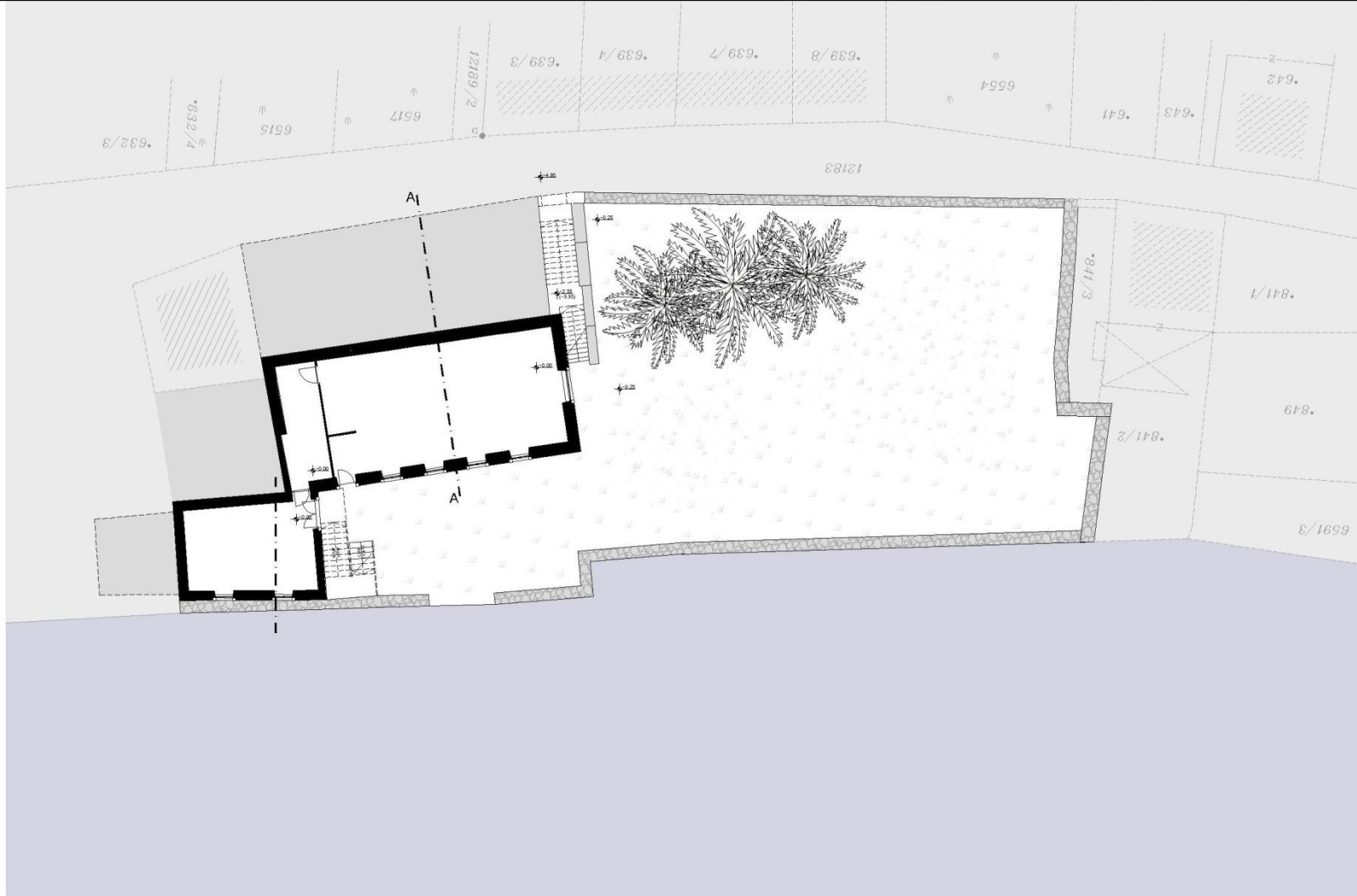




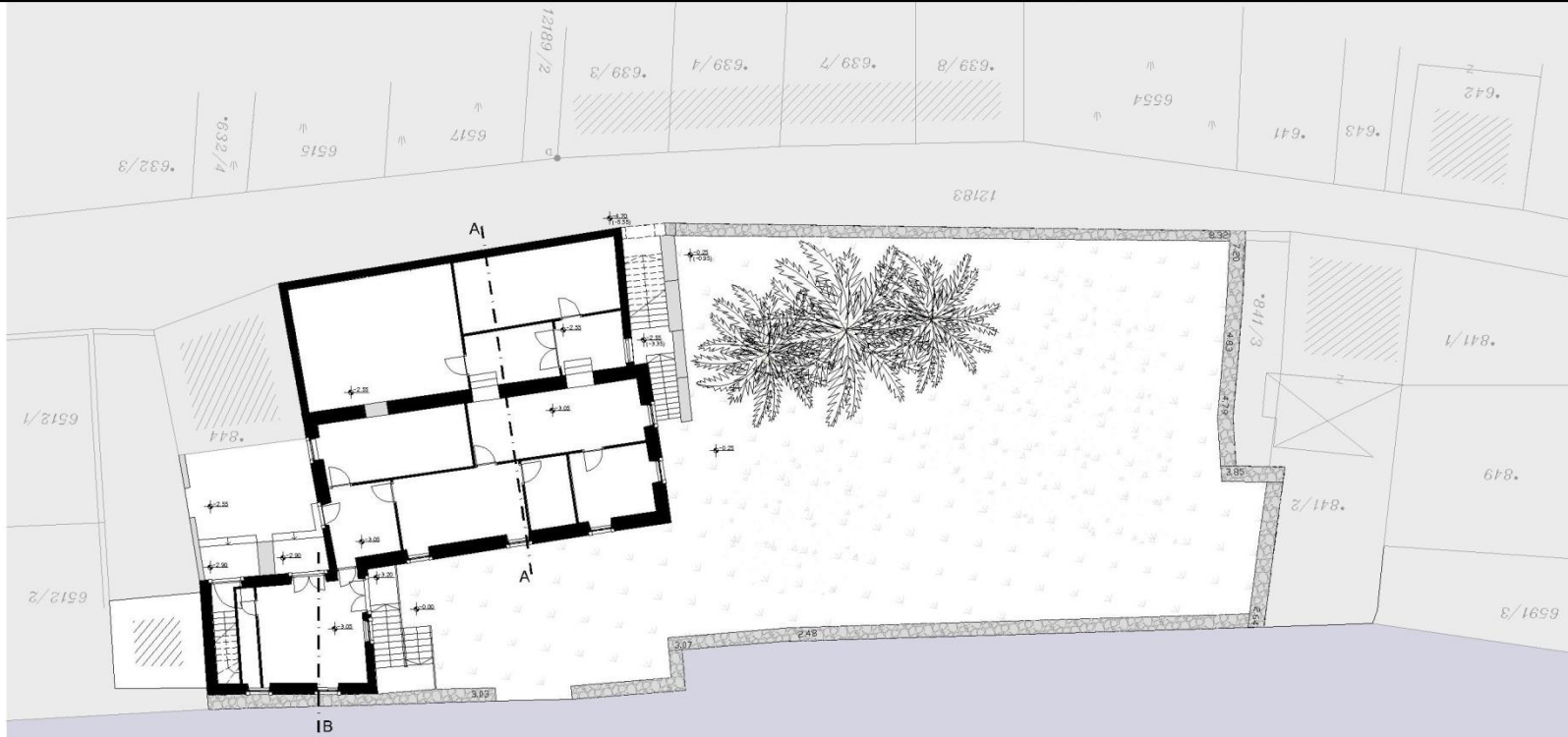
SITUACIJA\_POSTOJEĆE STANJE M 1:200



PRIZEMLJE\_POSTOJEĆE STANJE M 1:200



1. KAT\_POSTOJEĆE STANJE M 1:200



2. KAT\_POSTOJEĆE STANJE M 1:200



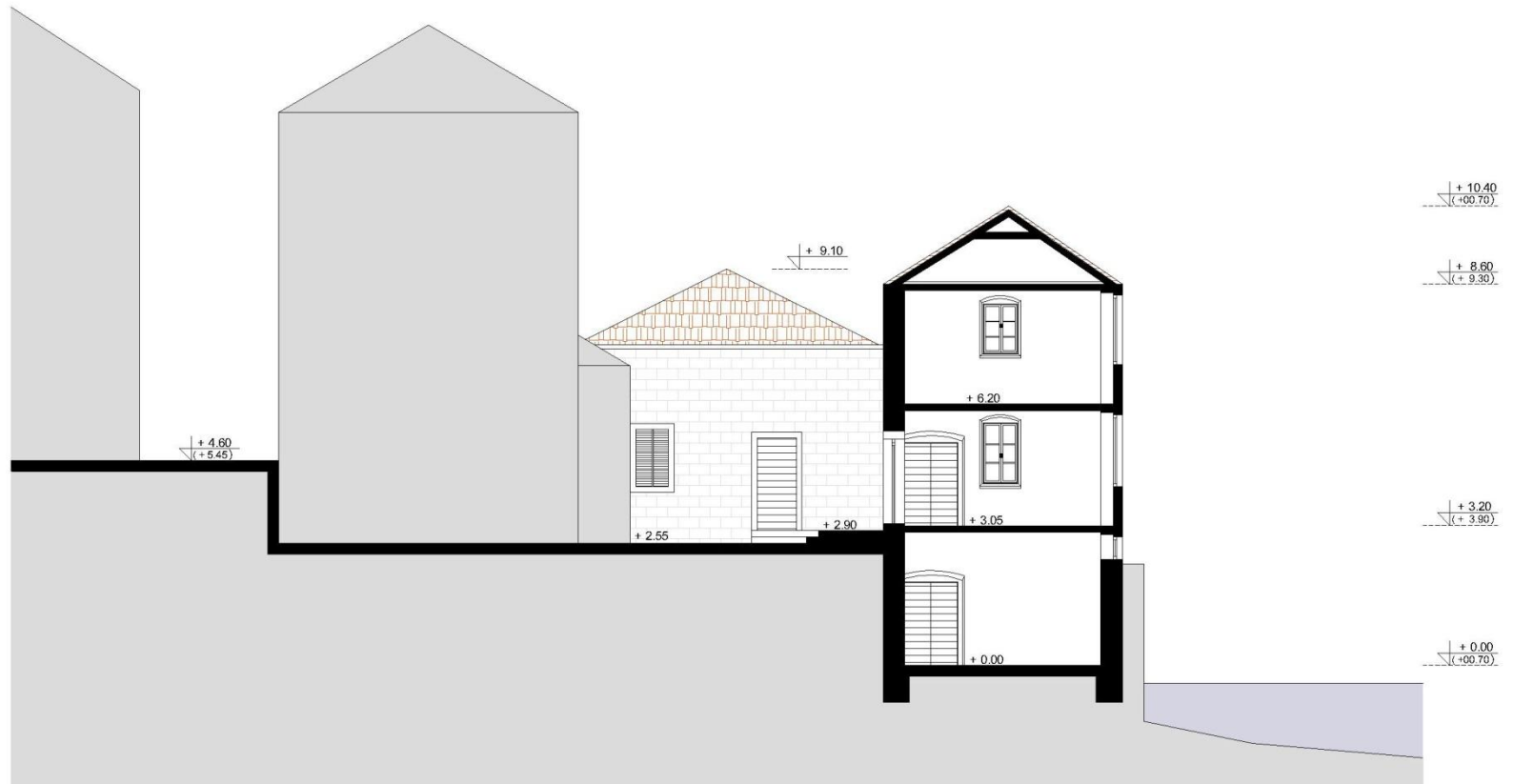
PRESJEK A-A M 1:100



IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

HOTEL \*\*\*

PRESJEK B-B M 1:100



IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

HOTEL \*\*\*

## Obrazložnje idejnog rješenja

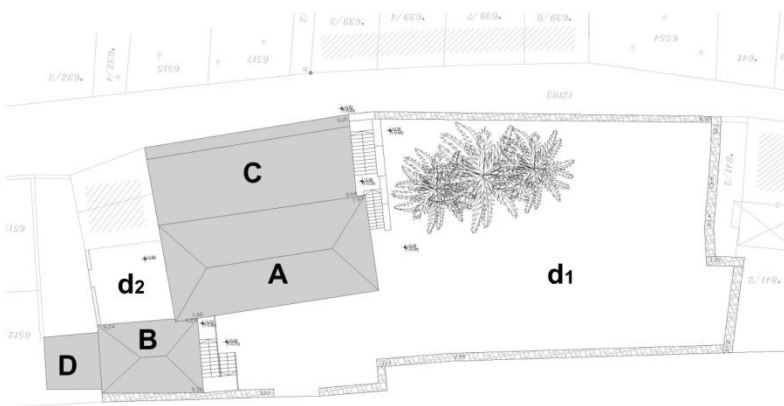
### Analiza lokacije

Predmetna lokacija nalazi se na otoku Visu, grad Vis, predio Kut.

Predio Kut nalazi se na južnoj obali grada Visa između područja Luka i područja Marasović.

Kut je arhitektonski i urbanistički najznačajniji dio grada s renesansnim ljetnikovcima i palačama te glavnim trgom.

Predmetna parcela nalazi se uz obalnu liniju s glavnom orijentacijom na more (sjever s pogledom na poluotok Prirovo). Sa južne strane parcela je omeđena Ulicom Viški boj. Na parceli se nalaze četiri objekta (A, B, C i D) i dva dvorišta (d1 i d2).



Dva su prilaza objektima s Ulice Viški boj. Dvorište d1 ima vlastiti pristup stubištem i ukupne je površine 500m<sup>2</sup>. Dvorište d2 ukupne je površine 33m<sup>2</sup> a prilaz dijeli sa susjednim objektom.

Objekt A je visine P+1 (prizemlje+kat) i ukupne je BRP 220 m<sup>2</sup>. Objekt B je visine P+2 (prizemlje+kat+kat) i ukupne je BRP 121,7 m<sup>2</sup>.

Objekt C je visine P (prizemlje) i ukupne je BRP 91,6 m<sup>2</sup>. Objekt D je visine P i ukupne je BRP 16,6 m<sup>2</sup>.

Urbanistička cjelina grada Visa zaštićena je kao spomenik kulture i upisana u Registar nepokretnih spomenika kulture Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Splitu pod registarskim brojem 1406 i time ima svojstvo kulturnog dobra. Stoga se za zaštićenu Urbanističku cjelinu grada Visa uspostavljaju zone „A“ (potpuna zaštita povijesnih struktura) i „B“ (djelomična zaštita povijesnih struktura).

Predmetna parcela nalazi se u zoni „A“.

Zona A (potpuna zaštita povijesnih struktura) prikazana je na katastarskom izvadku u Mj 1:2880 crvenom bojom, a sastoji se iz tri dijela: Zona A Issa-Prirovo koji obuhvaća poluotok Prirovo i uski pojas izgrađene strukture na lokalitetu Issa; Zona A Luka/Vela Banda-Govea koja obuhvaća strukturu Vele Bande te uski potez uz more i glavnu ulicu do Govee; Zona A Kut koja obuhvaća područje Kuta.

U zoni A valoriziraju se svi povijesni slojevi kao integralni dio kulturnog dobra nastao njegovim povijesnim razvojem te se stoga nalaže cjelovita zaštita svih povijesnih vrijednosti uz poštovanje tradicije i funkcije prostora i njegovih sadržaja.

Sve građevinske intervencije potrebno je strogo kontrolirati te se stoga dozvoljavaju samo one koje se odnose na sanaciju i održavanje postojećeg stanja uz minimalne zahvate u povijesne strukture (sanacija, konzervacija, konzervatorska rekonstrukcija, prezentacija). Pri rekonstrukciji građevina obavezna je uporaba tradicijskih građevnih materijala, oblikovnih elemenata i detalja.

**Rušenje i zamjenska gradnja**

U zoni A nije dozvoljeno rušenje povijesnih struktura niti zamjenska gradnja.

**Interpolacije i nove strukture**

U zoni A nisu dozvoljene interpolacije. Ne prihvaća se unošenje novih struktura i neprikladnih sadržaja (otvoreni bazeni, garaže).

**Uređenje javnih površina, parterna obrada ulica i trgova**

Za uređenje javnih površina potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodnu suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela. Ne dopušta se zamjena izvorne parterne obrade od oblutaka (kogula) suvremenim materijalima.

**Uređenje obale**

Obvezno je očuvanje obalne crte bez zasipavanja mora i promjene geometrije obale na svim djelovima na kojima je očuvana prirodna geomorfologija (šljunkovite plaže).



## Idejno rješenje

Ovim idejnim rješenjem za predmetnu lokaciju i objekte predlaže se hotel (\*\*\*) sa restoranom i caffe barom za vanjske goste.

U projektiranju su poštivane sve konzervatorske smjernice i uvjeti.

Kod projektiranja su iskorištene sve postojeće komunikacije i veze između objekata i na taj način su objekti tretirani kao jedna cijelina. Zadržana su oba postojeća prilaza s ulice Viški boj.

U realizaciji projekta potrebno je obnoviti sve horizontalne plohe, krovništa i vanjsku stolariju.

Glavno prilazno stubište je potrebno obnoviti i prilagoditi projektu uz male izmjene gabarita postojećih stepenica.

Glavni ulaz u hotel nalazi se u prizemlju objekta A. U objektu A nalazi se recepcija, pomoćni prostor, unutarnji prostor restorana (18 sjedećih mjesta) sa šankom. U prizemlju objekta B nalaze se sanitarije restorana i glavna vertikalna komunikacija hotela. Ukupni smještajni kapacitet hotela je 10 ležaja raspoređenih u 5 dvokrevetnih soba. Na katu objekta A nalaze se 3 dvokrevetne sobe (2x 18,2m<sup>2</sup> i 1x21,9m<sup>2</sup>) dok se na 1. i 2. katu objekta B nalazi po jedna dvokrevetna soba (19m<sup>2</sup>). Sobe su prilagođene kvadraturi kategorizacije hotela sa 3 zvjezdice.

Kuhinjski blok sa svim popratnim sadržajima nalazi se u objektu C. Kuhinja je kapaciteta pripreme hrane od 60-100 tanjura. Zbog specifične situacije u prostornim odnosima kuhinja komunicira s restoranom dizalom i servisnim izlazom na prošireni podest stubišta. Opskrba kuhinje i hotela omogućena je kroz dvorište d2 koje u potpunosti služi kao servisno i nije dostupno gostima.

U dvorištu d1 nalazi se terasa restorana (42 sjedeća mjesta) i caffe bara (18 sjedećih mjesta).

Kupalište je zamišljeno kao cijelina od nekoliko samostalnih pontona koji ujedino pružaju mogućnost i za vez manjih brodova hotela.

Predlaže se da se sve potrebne vanjske jedinice za hlađenje i grijanje postave u dvorište d2 jer je konzervatorskim uvjetima zabranjeno postavljanje jedinica na ulična pročelja i pročelja orjentirana prema moru.

Ukupno su dva vanjska pomoćna prostora. Pomoćni prostor u dvorištu d1 nalazi se ispod stubišta koji služi kao spremište vanjske opreme. Pomoćni prostor u dvorištu d2 je postojeći objekt D.

Svi sljedeći koraci u izradi dokumentacije moraju biti izrađeni u suradnji s nadležnim konzervatorskim odjelom.



$P_n = 356 \text{ m}^2$

$P_p = 878 \text{ m}^2$





## ISKAZ POVRŠINA

### PRIZEMLJE

RECEPCIJA	33,5 m <sup>2</sup>
OSTAVA RECEPCIJE	2,8 m <sup>2</sup>
RESTORAN	47,5 m <sup>2</sup>
OSTAVA ŠANKA	2,6 m <sup>2</sup>
SANITARIJE	5,5 m <sup>2</sup>
SPREMIŠTE	3,9 m <sup>2</sup>

### 1. KAT

DVOKREVNATA SOBA	19 m <sup>2</sup>
DVOKREVNATA SOBA	18,25 m <sup>2</sup>
DVOKREVNATA SOBA	18,25 m <sup>2</sup>
DVOKREVNATA SOBA	21,9 m <sup>2</sup>
GARDEROBA I SAN.	5,6 m <sup>2</sup>
	6,2 m <sup>2</sup>
SPREMIŠTA	3,5 m <sup>2</sup>
	3,7 m <sup>2</sup>
	2,6 m <sup>2</sup>
KUHINJA	42,35m <sup>2</sup>

### 2. KAT

DVOKREVNATA SOBA	19 m <sup>2</sup>
------------------	-------------------

---

UKUPNA POVRŠINA PARCELE	878 m <sup>2</sup>
-------------------------	--------------------

UKUPNA NETTO POVRŠINA	356,5 m <sup>2</sup>
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	436,57 m <sup>2</sup>

SITUACIJA M 1:200



IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

HOTEL \*\*\*



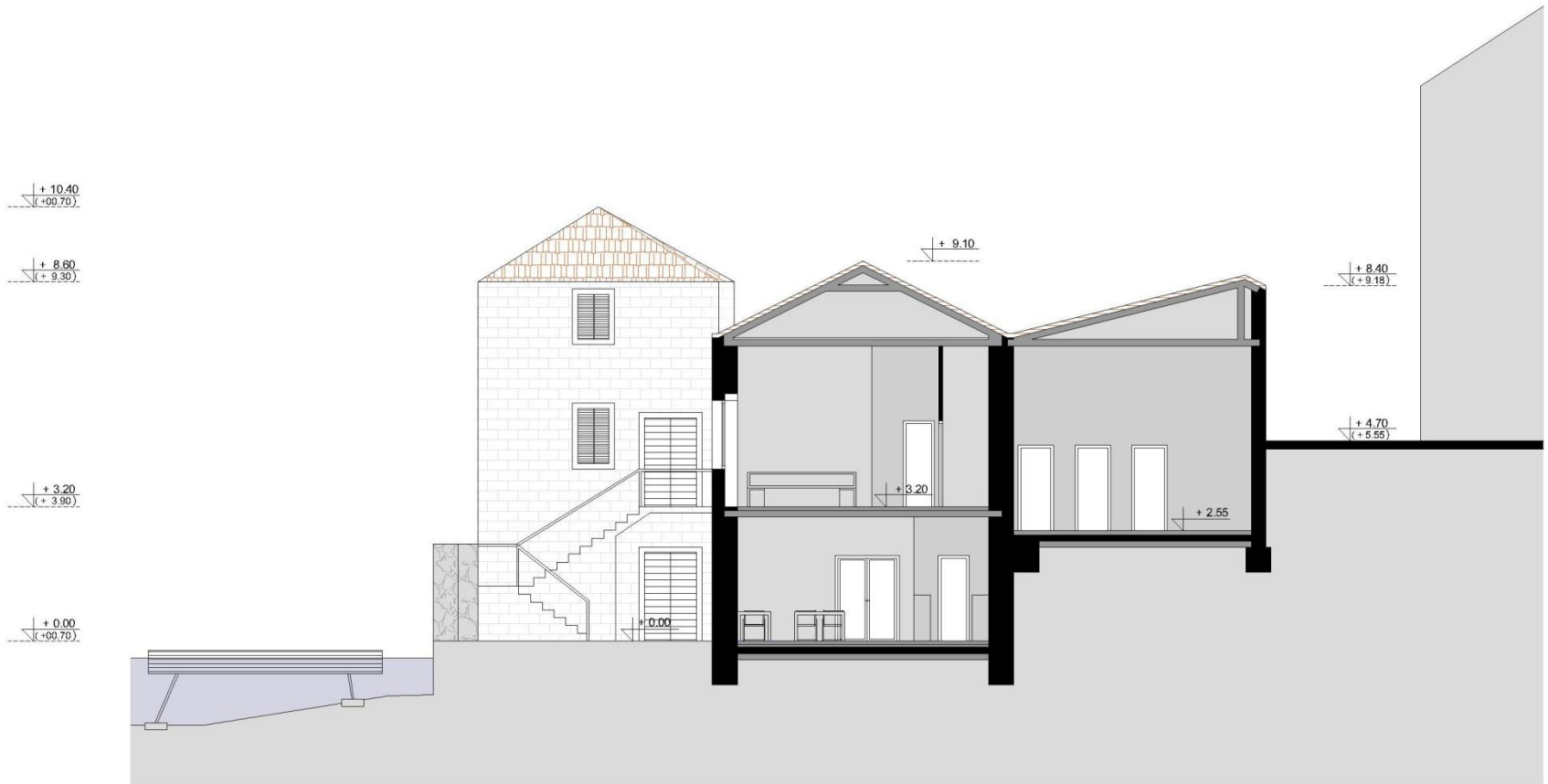
1. KAT M 1:200



2. KAT M 1:200



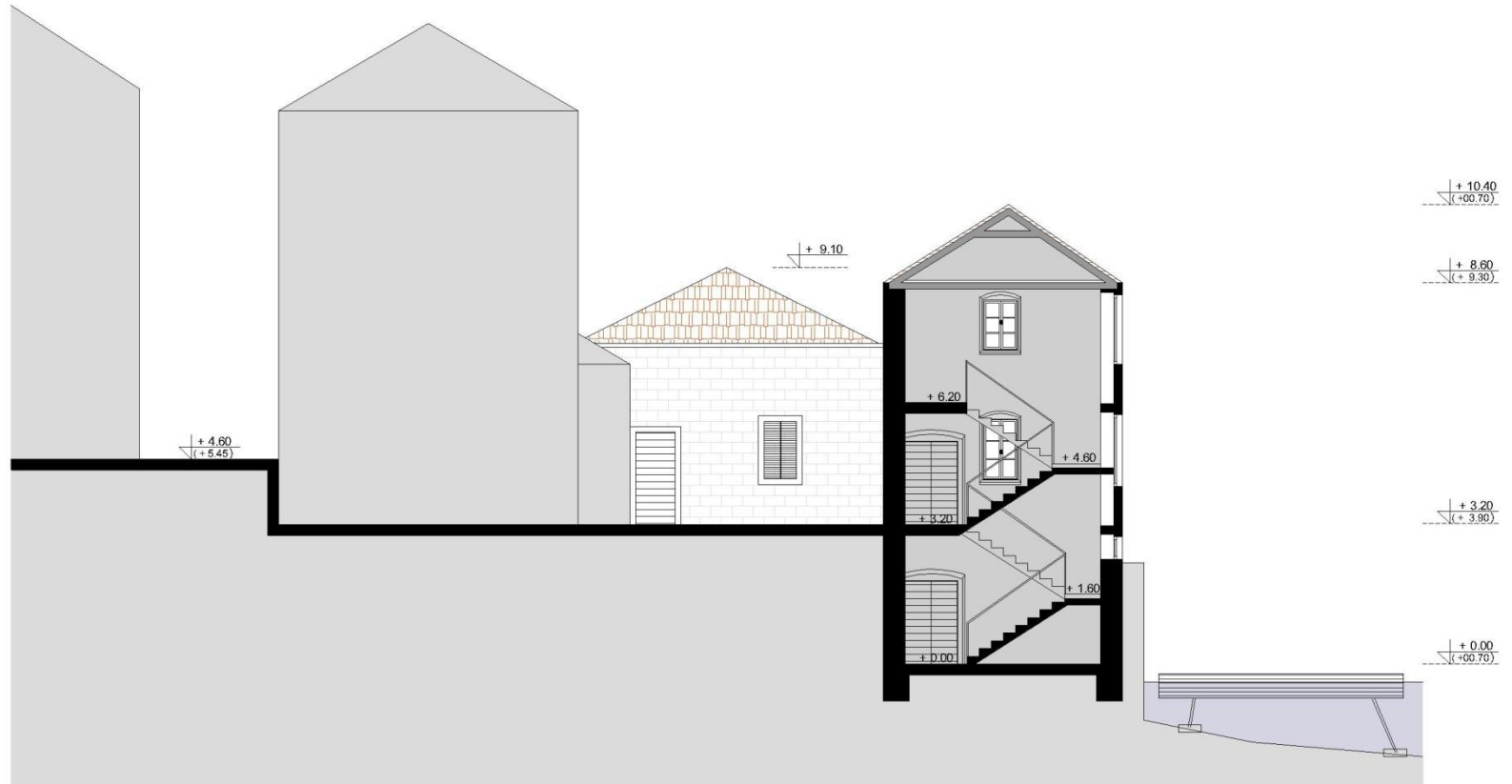
# PRESJEK A-A M 1:100



IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

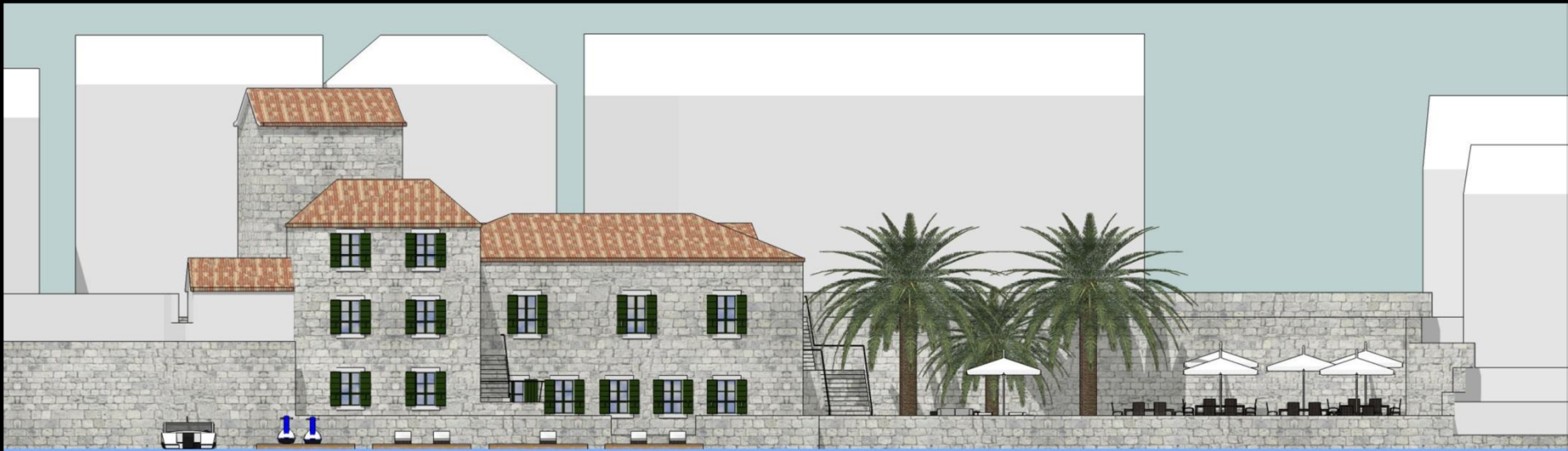
HOTEL \*\*\*

PRESJEK B-B M 1:100



IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

HOTEL \*\*\*



Sjeverno pročelje



Južno pročelje



Istočno pročelje



Zapadno pročelje





RECEPCIJA



RESTORAN



TERASA RESTORANA | CAFFE BARA

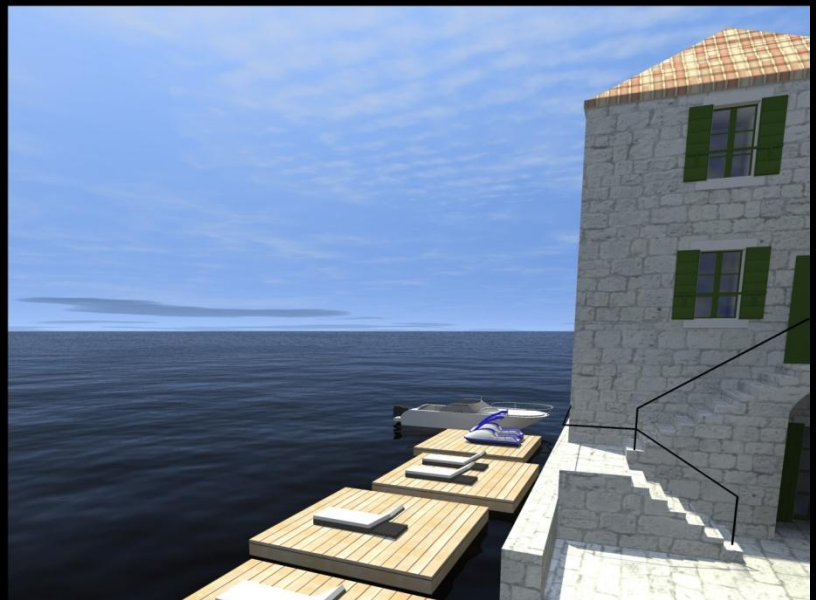




**SOBA**



**CAFFE BAR**



**KUPALIŠTE**



