

BIMTAS IMP
Istanbul
Republika Turska

REGULACIONI PLAN HISTORIJSKOG GRADSKOG PODRUČJA MOSTAR ZA
PERIOD OD 2007. DO 2017. GODINE

Istanbul, juli 2009. godine

NOSILAC PRIPREME PLANA: Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Federalno ministarstvo prostornog uređenja

NOSILAC IZRADE PLANA: BIMTAS – IMP
Istanbul
Republika Turska

RUKOVODILAC NA IZRADI PLANA: Ahmet Ağırman

ODGOVORNI PLANER: Prof. Dr. Ibrahim Baz

SADRŽAJ

Obrazloženje Regulacionog plana historijskog gradskog područja Mostar za period od 2007. do 2017. godine

TEKSTUALNI DIO:

1. UVOD
2. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE
 - 2.1. Odnos prostorne cjeline i šireg područja
 - 2.2. Ukupna obuhvaćena površina i njena postojeća namjena
 - 2.3. Postojeći prirodni i izgrađeni uslovi i njihovo vrednovanje
 - 2.4. Ograničenja mogućnosti korištenja prostora
3. PROJEKCIJA ZAŠTITE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE
 - 3.1. Obrazloženje projekcije zaštite i uređenja prostorne cjeline
 - 3.2. Urbanistički pokazatelji
4. ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIONOG PLANA

GRAFIČKI PRILOZI:

1. ODNOS PROSTORNE CJELINE I ŠIREG PODRUČJA
2. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE MOSTAR ZA PERIOD OD 1980 DO 2000. GODINE ("Službeni glasnik opštine Mostar", br. 11/90)

POSTOJEĆE STANJE

3. A1 – KARTA GRANICA OBUHVATA
4. A2 – POSTOJEĆA NAMJENA OBJEKATA (PRIZEMLJE)
5. A3 – POSTOJEĆA NAMJENA OBJEKATA (PREDOMINANTNO)
6. A4 – KARTA POSJEDOVNOG STANJA
7. A5 – KARTA STANJA OČUVANOSTI OBJEKATA
8. A6 – POSTOJEĆI TIPOVI KONSTRUKCIJE
9. A7 – KARTA SPRATNOSTI OBJEKATA
10. A8 – HISTORIJSKI PERIOD IZGRADNJE OBJEKATA
11. A9 – VREDNOVANJE/BONITET OBJEKATA

PREDLOŽENA PROJEKCIJA ZAŠTITE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE:

12. P1 – ZONE PREDVIĐENE ZA DETALJNO PLANIRANJE
13. P2A – PREDLOŽENA NAMJENA OBJEKATA (PRIZEMLJE)
14. P3 – PREDLOŽENA NAMJENA OBJEKATA (PREDOMINANTNO)
15. P4 – OBLICI INTERVENCIJE
16. P5 – KARTA SAOBRAĆAJA
17. P6A – KARTA INFRASTRUKTURE (VODOVOD I KANALIZACIJA)
18. P6B – KARTA INFRASTRUKTURE (TELEFONSKE I ELEKTROINSTALACIJE)
19. P6C – REGULACIJA VODOTOKA RIJEKE RADOBOLJE
20. P7 – KARTA PREDLOŽENE SPRATNOSTI OBJEKATA

1. UVOD

Na osnovu člana 23. stav 1. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 2/06, 72/07 i 32/08) i Odluke o proglašenju historijskog gradskog područja Mostar nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik BiH", br. 6/05 i 75/08), Parlament Federacije Bosne i Hercegovine na sjednici Predstavničkog doma, održanoj 20. februara 2008. godine, i sjednici Doma naroda, održanoj 23. maja 2008. godine, donio je Odluku o pristupanju izradi Regulacionog plana historijskog gradskog područja Mostar za period od 2007. do 2017. godine ("Službene novine Federacije BiH" br. 38/08).

Tačkom II Odluke o proglašenju historijskog gradskog područja Mostar nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik BiH", br. 6/05 i 75/08) definisano je da je Vlada Federacije Bosne i Hercegovine dužna osigurati pravne, naučne, tehničke, administrativne i finansijske mjere za zaštitu, konzervaciju, prezentaciju i rehabilitaciju nacionalnog spomenika, osigurati izradu programa trajne zaštite historijske jezgre Mostara, na osnovi koga će biti izrađeni detaljni planovi zaštite za pojedinačne cjeline unutar zaštićenog područja i osigurati sredstva za izradu i provedbu potrebne prostorno-planske dokumentacije provedbenog nivoa za historijsko gradsko područje Mostar. Tačkom III navedene Odluke utvrđeno je da će se za predmetnu prostornu cjelinu izraditi provedbeni plan.

Očuvanje graditeljskog naslijeđa je stalan proces i na njena utiču socio-ekonomski faktori i usko je vezan sa transformacijom i napretkom društva i grada.

Historijsko gradsko područje Mostara formirano je po uobičajenom obrascu za otomanske gradove sa poslovnim zonama (čaršijama) i stambenim zonama (mahalama). Ono je rezultat interakcije između prirodnog fenomena i ljudske kreativnosti kroz dugo historijsko razdoblje. Ključne strukture koje su uobičavale grad su bile Stari most sa utvrđenim kulama i gradskim zidinama. Strukture u historijskog jezgri su jednostavne, logične i funkcionalne, spontane sa izuzetnim odnosom sa svojim ambijentom.

Uređenje historijskog gradskog područja, na način da se očuvaju originalne vrijednosti, osigurava opstanak izvanrednih kulturnih raznolikosti, te ilustruje efikasnost tehnika restauracije na razmeđu stoljeća.

Uprkos činjenici da su neki objekti obnovljeni na originalnim lokacijama, njihova bit je ponovo formirana izgradnjom u njihovom originalnom obliku. Zgrade predstavljaju samo jednu komponentu historijskog jezgra; prirodne i arhitektonske osnove su naglašene u urbanom tkivu.

Obnovljeni most, pored svoje simboličke vrijednosti svojim značajem ima glavnu ulogu mjesta susretanja u urbanoj matrici grada. Stari most i historijsko gradsko jezgro čine izvanredan primjer fizičke rekonstrukcije i kulturno historijske obnove, a realizacija ovog procesa (1999-2004) sada čini dio gradskog identiteta i autentičnosti.

2. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE (PROSTORNI PLAN OPĆINE MOSTAR ZA PERIOD OD 1980 DO 2000. GODINE)

2.1. Odnos prostorne cjeline i šireg područja

Prema Prostornom planu općine Mostar za period od 1980. do 2000. godine ("Službeni glasnik opštine Mostar", br. 11/90) "područje opštine Mostar zahvata prostor koje je u relativno dugom historijskom hodu naslijedio sve one kulturno-historijske epohe čija kulturna i materijalna svjedočanstva upućuju na neprekinut kontinuitet života. Posebnu pažnju treba posvetiti značajnim historijskim cjelinama, ansamblima i pojedinačnim objektima graditeljskog naslijeđa koncentrisanim na lokalitetima Mostara i Blagaja, gdje se pored niza spomenika kulture izdvajaju živa historijska jezgra starih gradova sa posebno vrijednim objektima. Kroz društvene i prostorne planove utvrditi dugoročnu i srednjoročnu politiku istraživanja, zaštite i revitalizacije graditeljskog naslijeđa na području opštine Mostar, te usklađivati zaštitu i prezentaciju spomeničkih objekata u cjelini sa zahtjevima savremenog razvoja. Stvarati optimalne uslove za dalju urbanističku razradu manjih cjelina i pojedinačnih objekata na osnovu kojih bi se vršili zahvati."

Tradicija očuvanja spomenika je relativno kratka. Prvi dokument koji se pojavljuje na ovu temu je odluka regionalne skupštine Bosne, koja datira iz 1870, koja traži izgradnju novog mosta da se smanji pritisak na Stari most.

Prva ozbiljna akcija na očuvanju kulturnog naslijeđa u Mostaru zabilježena je 1949, nakon što je država organizirala uništavanje Neziragine džamije. U Mostaru 1954, administracija za očuvanje i održavanje kulturnog naslijeđa i prirodnih rariteta u gradu i regiji je formirana

Između 1955 i 1977, sporadične aktivnosti su bile organizirane na očuvanju Starog mosta i njegove okoline.

Registrirani spomenici kulturnog i historijskog naslijeđa 1991, na današnjoj teritoriji Mostara su bili: brojnu pre-historijski lokaliteti, antičke nastambe 27, srednjovjekovne građevine 1756, Osmansko naslijeđe 86, spomenici 1918- 45, pet manjih spomenika i tri memorijalne cjeline povezane sa NOB-om.

2.2. Ukupna obuhvaćena površina i njena postojeća namjena

Granica obuhvata historijskog gradskog područja Mostar (grafički prilog A1)

Zaštićeno područje nacionalnog spomenika za koje se radi Regulacioni plan utvrđeno je granicom koju čine:

na lijevoj obali Neretve (K.O. Mostar I – novi premjer):

Granicom parcele k.č. 4516/1 (korito Neretve) i parcela k.č.: 3132 i 3140 (Kresina ulica); granicom parcele k.č. 3140 i parcela k.č.: 3142 i 3141; izlazi na Fejićevu ulicu i ide granicom parcele k.č. 3141 prema jugu 10m; siječe Fejićevu ulicu prema ulici Huse Maslića (k.č. 3019); ide granicom ulice Huse Maslića i parcela k.č.: 3053, 3023 i 3020; izlazi na Titovu ulicu (k.č. 4526) i ide granicom Titove

ulice i parcele k.č. 3020, 35m prema jugu; siječe Titovu ulicu prema ulici Braće Ševa (k.č. 2928); ide granicom parcele k.č. 2924 i parcela k.č.: 2928, 2925 i 2922; ide granicom parcela k.č.: 2922 i 2923; izlazi na Alajbegovića ulicu (k.č. 2921); nastavlja granicom parcele k.č. 2921 i parcela k.č.: 2923, 2900 i 2901; nastavlja granicom parcele k.č. 2902 i parcela k.č.: 2901, 2900 i 2897/2; granicom parcela k.č.: 2896 i 2897/1; nastavlja granicom parcela k.č.: 2897/1 i 2893; presijeca ulicu Osmana Đikića (k.č. 3400); ide granicom parcela k.č.: 3400 i 3378; nastavlja granicom parcele k.č. 3377/1 i parcela k.č.: 3400, 3371, 3372, 3373 i 3376/1; ide granicom parcela k.č.: 3376/1 i 3376/2; presijeca ulicu Drage Palavestre (k.č. 3474); ide granicom parcele k.č. 3479 i parcela k.č.: 3474, 3480, 3481 i 3482; nastavlja granicom parcele k.č. 3489 i parcela k.č.: 3482 i 3483; ide granicom parcele k.č. 3483 i parcela k.č.: 3488, 3486/2 i 3486/1; nastavlja granicom parcele k.č. 3486/1 i parcela k.č.: 3484 i 3485; izlazi na ulicu Čiče Miličevića (k.č. 3499) i nastavlja granicom parcele k.č. 3499 i parcela k.č.: 3486/3, 3492, 3493, 3496 i 3498; ide granicom parcele k.č. 3508/2 i parcela k.č.: 3498 i 3509; nastavlja granicom parcele k.č. 3509 i parcela k.č.: 3508/1 i 3514; ide granicom parcele k.č. 3510 i parcela k.č.: 3514, 3513 i 3512; nastavlja granicom parcele k.č. 3511 i parcela k.č.: 3512 i 3529; izlazi na ulicu Braće Ćišića (k.č. 4523); presijeca ulicu Braće Ćišića do granice parcela k.č.: 3535 i 3536; ide granicama parcele k.č. 4523 i parcela k.č.: 3536, 4527 (ulica Braće Šarića); nastavlja granicama parcele k.č. 4527 i parcela k.č.: 3628, 3629, 3630 i 3627 (do sjeveroistočnog ugla parcele 3627); presijeca ulicu Braće Šarića (k.č. 4527) i ide prema granici parcele k.č. 3576 (jugozapadni ugao) i parcela k.č.: 3577, 3578 i 3580; nastavlja granicom parcele k.č. 3580 i parcela k.č.: 3558, 3557, 3556, 3555, 3554 i 3553; ide granicom parcele k.č. 3581 i parcela k.č.: 3552 i 3551/6; presijeca magistralni put M-17 (k.č. 2095/1) do kompleksa Pravoslavne crkve (presijeca magistralni put M-17 i parcelu k.č. 1058/1 do sjeverozapadnog ugla parcele k.č. 1058/5); ide granicom parcele k.č. 1058/1 i parcela k.č.: 1058/5, 1058/23, 1058/26, 1058/18, 1089 i 1085; nastavlja granicom parcele k.č. 1083 i parcela k.č.: 1056, 1067/1 i 1067/114; nastavlja granicama parcele k.č. 1084 i parcela k.č.: 1083, 1081 i 1079; ide granicom parcele k.č. 1080 i parcela k.č.: 1079 i 1078; nastavlja granicom parcele k.č. 1077 i parcela k.č.: 1078, 1082 i 1090; presijeca parcele k.č.: 1062/1, 1073 i 1062/1 do sjeverozapadnog ugla parcele k.č. 1111; nastavlja granicom parcele k.č. 1111 i parcela k.č.: 1062/1, 1110, 1105, 1104/1, 1104/3, 1104/2, 1103/2 i 1094; presijeca ulicu Konak (k.č. 1094) i ide prema jugu granicom parcela k.č.: 1094 (ulica Konak) i 2095/1 (M-17) do propusta ispod magistrale (M-17); prolazi kroz propust i nastavlja prema jugu granicom parcele k.č. 2095/1 (M-17) i parcela k.č.: 3958, 4528, 3968, 3969 i 4529 (ulica Gaše Ilića); ide granicom parcele k.č. 4529 (ulica Gaše Ilića) i parcela k.č.: 4209/1, 4007, 4008, 4009, 4010, 4012, 4015, 4016, 4017, 4018, 4022, 4032, 4027, 4026, 4025, 4101, 4098, 4094 i 4093 do ulice Maršala Tita (k.č. 4526); presijeca ulicu Maršala Tita (k.č. 4526) prema sjeveroistočnom uglu parcele k.č. 4057; ide granicama parcele k.č. 4526 i parcela k.č.: 4057 i 4056; nastavlja granicom parcela k.č.: 4054 i 4056 do korita rijeke Neretve (k.č. 4516/1), te prelazi korito rijeke Neretve (k.č.: 4516/1 i 6460) po nizvodnoj strani Lučkog mosta.

na desnoj obali Neretve (K.O. Mostar II – novi premjer):

Od nizvodne strane Lučkog mosta granicom parcela k.č. 5886 (ulica Stari Pazar) i parcela k.č.: 5997, 5996, 5994, 5993, 5991, 5990, 5989 i 5988 do ulice Gojka Vukovića (k.č. 6481/8); nastavlja se prema jugu granicom parcela k.č.: 6481/8 i 5988 do granice sa parcelom k.č. 5987; presijeca ulicu Gojka Vukovića (k.č. 6481/8) do Čevrine ulice (k.č. 6067); ide granicom parcele k.č. 6067 (Čevrina ulica) i parcela k.č.: 5986, 5985, 5984, 5980, 5979, 5978, 5974, 5973, 5967, 5966, 5965, 5964 i 5963 do tranzitnog puta (k.č. 3631/1); presijeca tranzitni put (k.č. 3631/1) i ide prema sjeveru granicom parcela k.č.: 3631/1 i 3135/1; nastavlja granicom parcele k.č. 5607/1 (tranzitni put) i parcela k.č.: 3135/1, 3135/6, 6480/1, 5596, 5604/1 i 5606 do ulice Matije Gubca (k.č. 6471); ide granicom parcela k.č.: 6471 (ulica Matije Gubca) i 6470/2 (Oneščukova ulica); nastavlja granicom parcele k.č. 4329 (Bulevar Narodne revolucije) i parcela k.č.: 4330, 4332, 4333 i 3620/1 (nastavak Bulevara Narodne revolucije); ide granicom parcele k.č. 5656 (duž korita rijeke Radobolje) i parcela k.č.: 3620/1 i 4318/1; nastavlja granicom parcele k.č. 6470/1 i parcela k.č.: 4318/1, 5657 i 5658 do ulice Rade Bitange (k.č. 6469); nastavlja granicom parcele k.č. 6469 (ulica Rade Bitange) i parcela k.č.: 5658, 4314, 4313, 4312, 4307/3, 4307/1, 4306, 4301 i 4300 do sjeveroistočnog ugla parcele k.č. 4299; presijeca ulicu Rade Bitange (k.č. 6469) do jugozapadnog ugla parcele k.č. 4235/4; ide granicom parcele k.č. 4295 i parcela k.č.: 4235/4, 4236/1, 4236/2, 4240, 4239/3 i 4243; nastavlja granicom parcele k.č. 4024/1 i parcela k.č.: 4243, 4245/1, 4252, 4250, 4254, 4256, 4259, 4261/2, 4263/3, 4264, 4265/1, 4024/3, 4268, 4024/2 i 4273/1; ide granicom parcele k.č. 4025 i parcela k.č.: 4273/1, 4272 i 4030; nastavlja granicom parcele k.č. 4026 i parcela k.č.: 4030, 4029 i 6466 (ulica Adema Buća); ide granicom parcela k.č.: 4028 i 6466 (ulica Adema Buća) do sjeveroistočnog ugla parcele k.č. 4028; presijeca ulicu Adema Buće (k.č. 6466) do sjeverozapadnog ugla parcele k.č. 4031; nastavlja granicom parcele k.č. 6466 (ulica Adema Buća) i parcela k.č.: 4033, 3994, 3995, 3999/1, 4000 i 4001; ide granicom parcele k.č. 4001 i parcela k.č.: 4003 i 4002; nastavlja granicom parcele k.č. 3987 i parcela k.č.: 4002 i 3985; ide granicom parcela k.č.: 3986 i 3985, do korita rijeke Neretve, presijeca rijeku Neretvu (k.č.: 6460 i 4516/1) istim pravcem do granice parcele k.č. 3132 na lijevoj obali.“

Ukupna površina historijskog gradskog područja Mostar iznosi cca. 483.000 m² (48,3 ha).

"Područje Starog mosta u starom gradu Mostar" (Old Bridge Area of the Old City of Mostar) upisano je na Listu svjetske baštine UNESCO-a u julu 2005. godine (Bosna i Hercegovina je predala u januaru 2005. godine, nakon usvajanja od strane Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH, Vlade i Predsjedništva Bosne i Hercegovine, dva potrebna dokumenta: Doslje nominacije i Management plan (plan upravljanja))

i sastoji se iz dvije komponente:

- Dobro upisano na Listu svjetske baštine (7.6 ha) predstavlja vitalno i koherentno historijskog jezgro naglašeno snažnom slikom Starog mosta, oivičeno srednjovjekovnim sistemom utvrda i zidinama

- otomanskog carstva koje su formirane u skladu sa prirodnom topografijom arhitektonske cjeline i građevinama visoke autentičnosti
- Zona zaštite upisanog dobra (47.6 ha) sastoji se od prirodnog pejzaža i eklektičnih arhitektonskih elemenata sa nacionalnim spomenicima koji povezuju urbano tkivo sa tradicionalnim stambenim područjima.

Takođe je moguće je identificirati nekoliko zasebnih pod-zona:

- Kompleks Starog mosta, sa kulama i pripadajućim komercijalnim strukturama sa obje strane rijeke,
- Jusovina - Spile pod-zona, na zapadnoj strani historijskog područja, sa Krivom ćuprijom i Oručevića mostom preko rijeke Radobolje, uključujući i stambene objekte duž ulice Jusovina i one koji se nalaze južno - na ušću Radobolje u Neretvu,
- kompleks koji formiraju Ramića i Ćemalovića ulica, između ulice Maršala Tita i rijeke Neretve, na istočnoj obali rijeke,
- ulica Maršala Tita,
- ulica Braće Fejića,

2.3. Postojeći prirodni i izgrađeni uslovi i njihovo vrednovanje

Postojeći prirodni uslovi

Kako Mostar posjeduje jedinstven izgled, strukturu i formu, prirodni pariteti su najprepoznatljiviji elementi. Morfologija terena predstavlja osnovne elemente slike grada. Grad je prvenstveno definiran rijekom Neretvom koja opisuje prostornu strukturu i šemu ulica. Njena uloga u konfiguraciji i razvoju grada kroz historiju je izuzetna i najvažnija. Rijeka Radobolja daje određeni značaj sa svoja dva glavna kanala i nekoliko manjih. Radobolja je izvor vode za velika naselja, i sa njenog izvora mnoštvo malih kanala se koristi za navodnjavanje i pokretanje kola brojnih vodenica. Ušće rijeka Neretve i Radobolje sa novootvorenim auditorijem je jako važno.

Baščine, smještena sjeverno od Tabhane, predstavlja jedini sačuvani dio velikog poljoprivrednog područja, Cerničkog platoa, koji je bio poznat po razvijenom sistemu navodnjavanja, koji je koristio Radobolju kao izvor i kulturalnog pejzaža u samoj gradskoj jezgri.

Pećina Kujundžiluk predstavlja stvarni prirodno geološki fenomen. Glavni prostor pećine ima nekoliko stotina kvadratnih metara, i može mu se prići sa više strana. U gradskoj historiji služila je kao han a kasnije kao skladište stare pivare ili ugostiteljskog objekta. Za vrijeme rata služila je kao sklonište ljudima. Danas, ima funkciju kafea, posebno atraktivnog tokom vrućih ljetnih mjeseci u Mostaru.

Postojeći izgrađeni uslovi

Područje bazara je većinom okruženo gradskim zidinama i trima utverdama: jednom oko mosta sa kulama Tarom i Halebijom, Tabhanom (kožara do 1830.-ih) na zapadnoj obali i kompleksom Konak (vojno sjedište) na brdu iznad mosta na istočnoj obali. Područje Koski Mehmed Pašaine džamije predstavlja nastavak bazara prema sjeveru na istočnoj obali i izvan je gradskih zidina.

Centralni dio historijskog gradskog područja sadržava nekoliko važnih historijskih građevina pretežno utemeljenih u otomanskom periodu, obuhvatajući nekoliko spomeničkih struktura: kompleks Starog mosta (završen 1556. godine), sa nekoliko arheoloških slojeva iz pred-otomanskog perioda, Kriva ćuprija (1558. godine), Čejvan Čehajina džamija, (1552. godine), kompleks Koski Mehmed Pašine džamije (1618. godine), Vučjakovića džamija (1518. godine), Neziragina džamija (1555. godine), džamija Tabačica (izgrađena prije 1663. godine), Hamam (izgrađen prije 1663. godine), i Tabhana (16. vijek). U istom području ostale strukture su skromne građevine kao što su: prodavnice, dućani i magaze, vodenice, hanovi i manja grupa kuća, sve napravljeno u 16. vijeku od istih vakifa (donatora) koji su učestvovali u gradnji džamija.

Historijsko gradsko područje Mostar čuva urbano tkivo iz otomanskog perioda sa mrežom ulica sa različitim nivoima kretanja; glavna ulica (džada), mala ulica (sokak), slijepa ulica (čikma) i kućno dvorište (avlija). Područje ograđuje nekoliko značajnih džamija: Karadžozbegova (1557.), Roznamedži Ibrahim-efendije džamija (1620.), Cernica (1633). Kompleks Pravoslavne crkve se nalazio na brdu sjeveroistočno od bazara sa dvije značajne crkve (sagrađene 1833. i 1873.).

Na području se također nalazi stotine tradicionalnih kuća na nekoliko lokacija (mahala), a primjeri najbolje očuvanih su Kajtažova kuća na Bjelušinama i kompleks Bišćevića- Lakišića na obali rijeke Neretve.

Svaki historijski period dodao je nove arhitektonske elemente iz svog tradicionalnog stila. Nekoliko masivnih struktura u upisanom području (Djevojačka škola, stambeni blok Dokić) izgrađene su u periodu austro-ugarske okupacije. Nove zgrade napravljene u zaštićenom području dale su području od sjeverne strane bazara do istočne obale srednjo-evropske odlike. Nekoliko zgrada: Oficirska kasina – Dom Armije (1888.), Vakufska palača (1894.), zgrada Općine (1900.), Srpska osnovna škola (1909.), Zemaljska banka (1910.), Vladičin dvor - Mitropolija (1910.) sagrađene su u neoklasičnom i secesijskom stilu.

Tokom 20. vijeka bilo je nekoliko većih intervencija na zaštićenom području, kao što je izgradnja hotela "Ruža" u bašti smještenoj zapadno od Baščina i zgrada "Šipad" izgrađena u Fejićevoj ulici.

Sve gore spomenute strukture (izuzev Neziragine džamije, uništene 1950.) uništene su u ratu 1992-94.

Kompleks Starog mosta je najvažniji spomenik u Starom gradu. Kompleks se sastoji od mosta zaštićenog sa tri kule, Sultan Selimova mesdžida, zidina, ulaznih kapija i nekoliko pratećih objekata. Arheološka istraživanja tokom procesa obnove potvrdila su mnoge dokumente o historijskim slojevima, prije i poslije 1566. godine, kad je kameni luk mosta podignut.

U periodu između 1998. i 2004. godine, u saradnji sa međunarodnim donatorima i organizacijama, obnovljen je veliki dio kulturnog naslijeđa, uključujući i Staro most i spomeničke strukture na kojima se koristila tradicionalna tehnologija građenja sa upotrebom tradicionalnih materijala, a uz pomoć UNESCO-ovog međunarodnog odbora stručnjaka.

Grad Mostar, 1999. godine, osnovao je Jedinicu za koordinaciju projekta (PCU – Project Coordination Unit), odgovornu za obnovu kompleksa Starog mosta, njegovog historijskog susjedstva i tri prioritetne zgrade (Kulturni centar “Napredak”, Mitropolija i Vakufski dvor).

Historijsko gradsko područje, unatoč razarajućim događajima i okolnostima, sačuvalo je dio izvorne urbane strukture i autentične karakteristike sa naglašenim dinamikom prostora i formi. Historijska zona se sastoji od spomenika i graditeljskih cjelina u skladu sa kontekstom, u mješavini autohtonih, otomanskih i mediteranskih utjecaja.

Privremena lista nacionalnih spomenika iz novembra 2002, sadrži četrdeset zgrada i lokaliteta sa karakteristikama spomenika na gradskom području Mostara.

Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika je proglasila sljedeće objekte nacionalnim spomenicima Bosne i Hercegovine, a koji se nalaze unutar granica historijskog gradskog područja Mostar: granicama Dobra upisanog na listu svjetske baštine:

- historijska građevina – Sinagoga u Mostaru,
- grobljanska cjelina – Staro pravoslavno groblje na Bjelušinama u Mostaru,
- grobljanska cjelina – Staro pravoslavno groblje na Pašinovcu u Mostaru,
- graditeljska cjelina - Koski Mehmed-pašina džamija i medresa u Mostaru,
- mjesto i ostaci historijske građevine - Saborna crkva – Crkva svete Trojice u Mostaru,
- graditeljska cjelina – Mitropolija (Vladikin dvor ili Episkopska palata) u Mostaru,
- historijska građevina – Sahat- kula u Mostaru,
- graditeljska cjelina – Karađoz-begova džamija u Mostaru,
- graditeljska cjelina – Roznamedži Ibrahim-efendije džamija u Mostaru,

- graditeljska cjelina – Nezir-agina džamija u Mostaru,
- graditeljska cjelina – Nesuh-age Vučijakovića džamija u Mostaru, graditeljska - cjelina – stambeni kompleks Bišćevića-Lakšića u Mostaru,
- graditeljska cjelina – Stari most sa kulama u Mostaru,
- graditeljska cjelina - Stara pravoslavna crkva – Crkva rođenja Bogorodičina u Mostaru.

U periodu između 1992. i 1995. godine, ovo područje grada je pretrpilo ozbiljna oštećenja. Preko 90% izgrađenih struktura bilo je uništeno, sa kuliminacijom rušenja Starog mosta 9. novembra 1993. godine.

Proces obnove Starog grada obavljao je Grad Mostar u saradnji sa Svjetskom bankom, UNESCO-om, AKTC-om, WMF-om, IRCICA-om i nekolicinom drugih međunarodnih i domaćih institucija i organizacija, počevši od 1998. godine, sa ciljem da se projekat obnove završi na ljeto 2004. godine.

Projekat se fokusirao na historijsko gradsko područje, koje je i bilo najviše uništeno tokom rata, te nekoliko drugih povezanih područja.

Projekat je sadržan u pet povezanih komponenti koje su obavljane od strane Grada Mostara u saradnji sa međunarodnim institucijama:

- (1) Obrazovanje i obuka: Mostar 2004 program (1278 učesnika koji su predstavljali 68 univerziteta iz 31 zemlje),
- (2) Management (Strateško planiranje za gradsko područje Mostara: Očuvanje Starog grada i razvojni plan, osnivanje Agencije Stari grad),
- (3) Obnova historijskog gradskog područja: veliki broj pojedinačnih struktura je bilo obnovljeno ili ponovo izgrađeno. Infrastruktura područja poboljšana je u periodu 2003/2004 kao dio priprema za otvaranje obnovljenog Starog mosta 23. jula 2004. godine,
- (4) obnova i rekonstrukcija prioriternih zgrada: stambeni kompleks Muslibegovića kuće, Sevri Hadži Hasanova džamija, Stambeni kompleks Bišćević-Lakišić, gostinjska kuća u Ramića ulici, kulturni centar Napredak, Vladičin dvor, Vakufski dvor, Kriva ćuprija, Čejvan Čehajina džamija, džamija Tabačica, Čejvan begov hamam, Vučjakovića džamija i Koski Mehmed pašina džamija,
- (5) Ponovna izgradnja kompleksa Starog mosta. Ovaj kompleks je otvoren u ljeto 2004. godine, poslije pet godina intenzivnog istraživanja i radova na obnovi. Međunarodni projekat obnove na čelu sa Gradom Mostarom, Svjetskom bankom i UNESCO-m, okupio je brojne stručnjake međunarodnog ugleda.

Analiza i vrednovanje postojećih prirodnih i izgrađenih uslova:

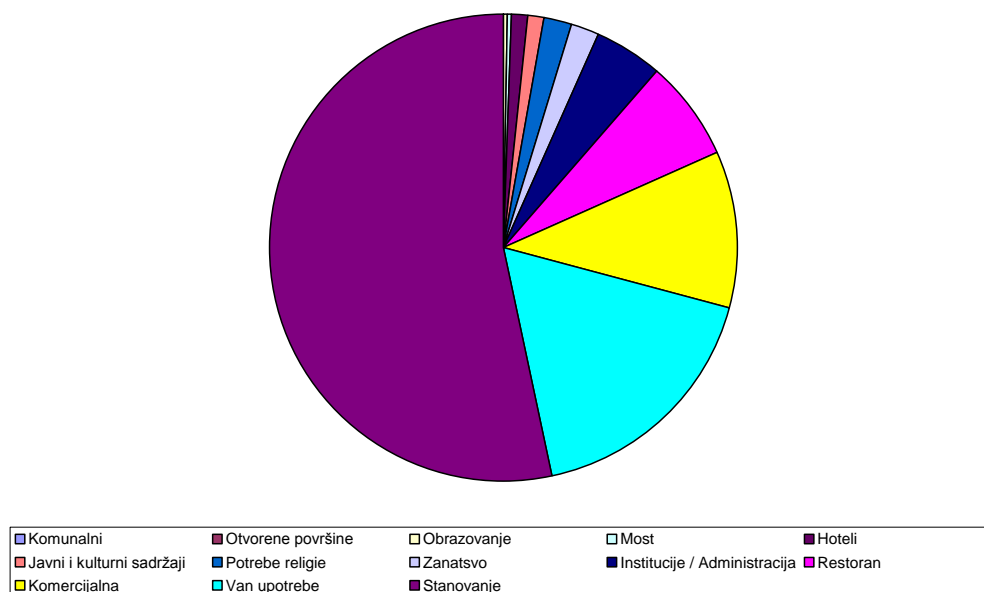
Kriterijumi za određivanje kulturno-historijskih vrijednosti predmetnog područja su:

- historijski značaj zone,
- hronološki-stilska pripadnost,
- broj spomeničkih objekata i ambijenata,
- kontinualnost namjene zemljišta i objekata,
- struktura i način izgradnje.

Ukrštanjem određenih pokazatelja određena je kulturno-historijska vrijednost zone.

a) Postojeća namjena objekata - prizemlje i prvi sprat (grafički prilozi A2 i A3)

Sadašnja upotreba objekata



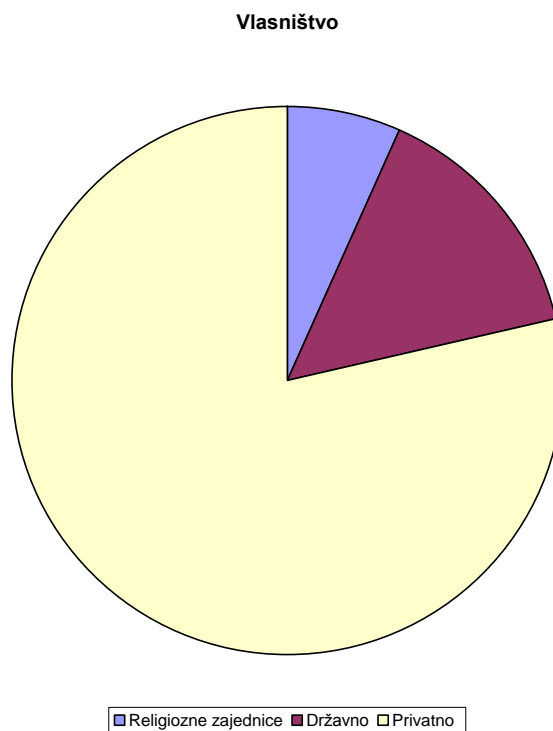
Analizom postojećeg stanja, utvrđeno je da u historijskom gradskom području objekti imaju sljedeće namjene: stambenu, komercijalnu, komunalnu, obrazovnu, ugostiteljsko-turističku, javnu i kulturnu, administrativnu i religijsku. Prema rezultatima istraživanja vidljivo je da najveći broj građevina ima stambenu namjenu (54%). Procenat neiskorištenih (devastiranih) zgrada je veoma visok, 17%. Udio komercijanih zgrada, zanatskih radionica (dućana) i ugostiteljsko-turističkih sadržaja (hoteli, restorani) iznosi 21%.

b) Posjedovno stanje (grafički prilog A4)

Na prostoru obuhvaćenim planom, posjedovno stanje građevinskog zemljišta može se podijeliti na 3 grupe:

- privatno,
- društveno (državno)
- vlasništvo religijskih zajednica.

Privatno vlasništvo zauzima najveći udio od 78%.



c) Trenutno stanje očuvanosti objekata (grafički prilog A5)

Analizom postojećeg stanja, utvrđeno je da se 54% u dobrom stepenu očuvanosti. Što se tiče slobodnih površina, prema provedenim analizama iz 2005. godine, 49% je u vrlo dobrom stanju, a 46% u dobrom stanju. Analiza iz 2009. godine je pokazala da je 4% zgrada je u izgradnji (između 1700 jedinica), 244 objekta su ili uništena (12%) ili se u jako teškom stanju (2%), odnosno jedna sedmina zgrada je van funkcije.

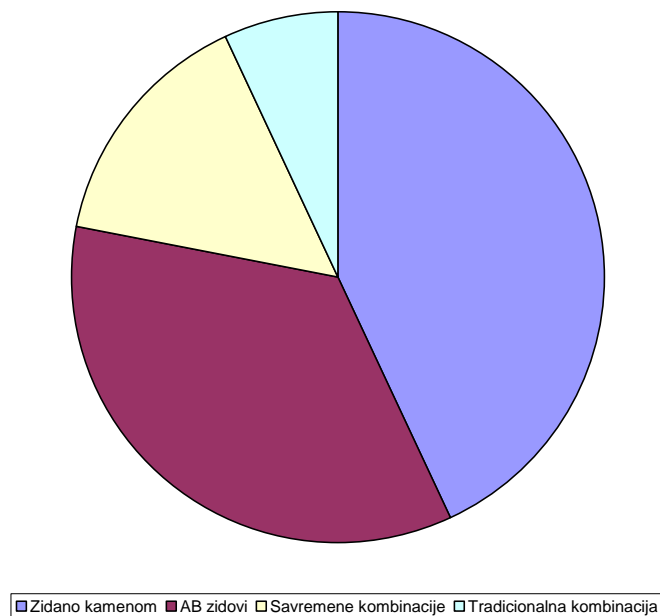
d) Postojeći tipovi konstrukcije (grafički prilog A6)

Najčešći tipovi izgradnje u historijskom gradskom području Mostar su:

- tradicionalna zidana gradnja od kamena (43%),
- betonske i armiranobetonske konstrukcije (35%).

Procenat tradicionalne gradnje pokazuje da je ovo područje zadržalo historijski karakter. Najviše zidanih objekata nalazi se u centru historijskog područja, dok su na perifernim granicama istog najzastupljeniji betonski i armiranobetonski tipovi konstrukcije.

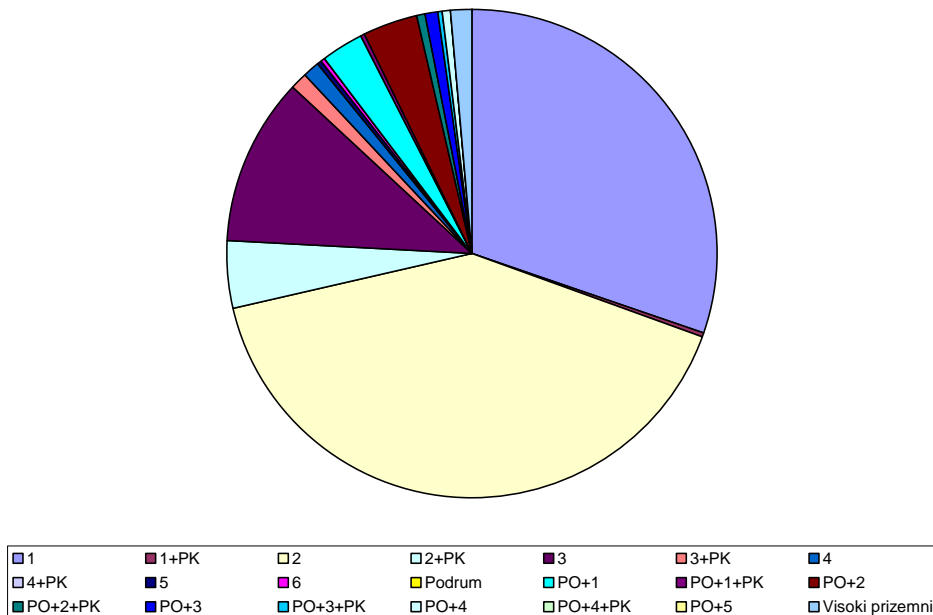
Tipovi konstrukcije



e) Spratnost objekata (grafički prilog A7)

U pogledu spratnosti, rezultati analize pokazuju da je najčešći broj spratova 2 (P+1) - 41% i 1 (P) - 30%. Prema ovim rezultatima, moguće je zaključiti da je historijsko gradsko područje zadržalo tradicionalni karakter.

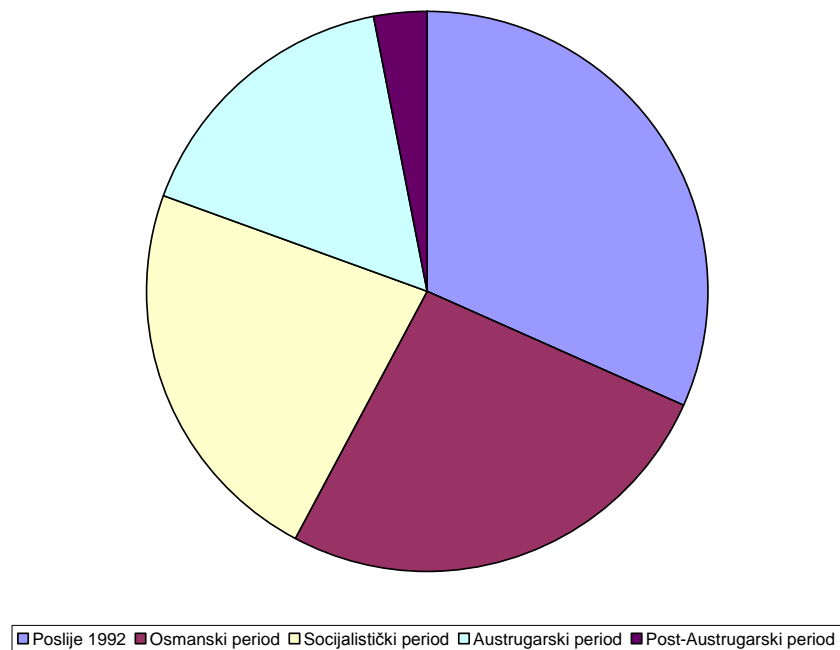
Broj Spratova



f) Historijski period izgradnje objekata (grafički prilog A8)

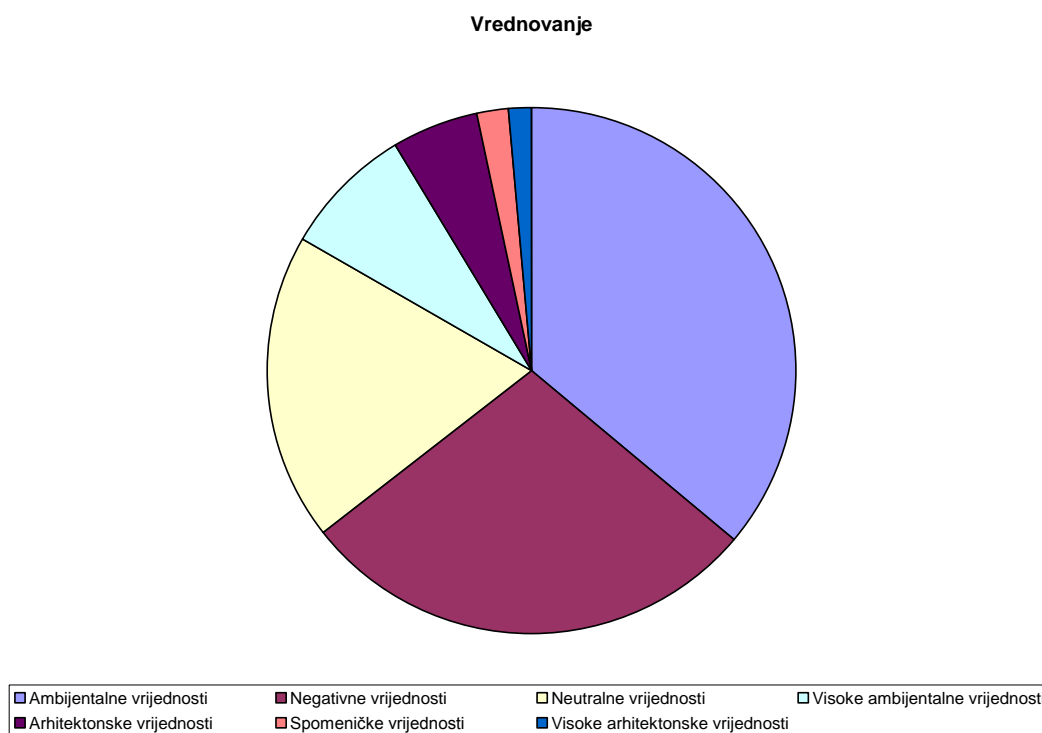
Prema rezultatima ankete iz 2005. godine, 52% postojećih objekata potiče iz otomanskog perioda, dok je 26% iz austro-ugarskog razdoblja.

Historijski period izgradnje objekata



g) Vrednovanje/bonitet objekata (grafički prilog A9)

Analizom postojećeg stanja iz 2009. godine, 19% objekata nije tradicionalnog karaktera niti ima negativan utjecaj na okolinu, a 28% imaju negativni utjecaj na okolinu u smislu degradacije vrijednosti tradicionalnog karaktera historijskog gradskog područja Mostar. Najviše objekata ima ambijentalnu vrijednost (37%), autentičnog karaktera koji su u skladu sa tipologijom okolnih objekata.



U poređenju sa istraživanjem iz 2005. godine 13% objekata je izgubilo na značaju, 89% otvorenih prostora je povećalo utjecaj na okoliš, a 3% ima veći arhitektonski značaj.

2.4. Ograničenja mogućnosti korištenja prostora

Odlukom Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika o proglašenju historijskog gradskog područja Mostar nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine, utvrđena su sljedeća ograničenja mogućnosti korištenja prostora:

- unutar prostora sa I stepenom zaštite, dopušteni su isključivo radovi rehabilitacije, konzervacije, restauracije i prezentacije spomenika, ukoliko na osnovi pojedinačnih zahtjeva vlasnika dobara ili drugih lica Komisija zaključkom ne utvrdi da je moguće odobriti i drugu vrstu zahvata (adaptacija novoj namjeni, izmjena dijelova dobra, interpolacija dobra i sl.),
- na prostoru sa II stepenom zaštite moguće je predvidjeti radove rehabilitacije, konzervacije, prezentacije i adaptacije objekata savremenoj namjeni, a izuzetno i interpolaciju novih objekata koji svojim oblikom, dimenzijama i vanjskom obradom neće ugroziti strukturu zaštićenog područja. U tom prostoru potrebno je u potpunosti očuvati plansku osnovu i restaurirati i hortikulturno urediti postojeće otvorene prostore,
- najmanje 50% objekata trebaju sačuvati stambenu namjenu,
- nije dopuštena izgradnja na zaštićenim zelenim površinama, ulicama, trgovima ili drugim javnim prostorima,
- zabranjuje se izgradnja magistralnih infrastrukturnih objekata i industrijskih objekata unutar zaštićenog područja.

Potencijalni negativni utjecaji na historijsko gradsko područje Mostar

Dva glavna potencijalna negativna utjecaja na historijsko gradsko područje Mostar uočeni od strane Komiteta za svjetsku baštinu (C 946 rev) su:

a) Izgradnja novog hotela u zaštićenoj zoni Svjetske baštine
Hotel Ruža, sagrađen 1970-ih godina, bio je uništen u sukobima tokom 1990-ih. Građevinska dozvola za njegovo ponovo građenje kao hotela sa 5 zvjezdica i povećanje njegove visine na 4 sprata, izdata je 2004. godine. Radovi su trajali do kraja 2005. godine, kada je primijećen potencijalni nepovoljan utjecaj gradnje, koji nije u skladu sa Regulacionim planom iz 2001. godine koji je bio dio Management plana uključenog u nominacijski dosje. Radovi su, međusobnim dogovorom investitora i grada, obustavljeni u februaru 2006. i kasnije 2006, 2007 i početkom 2008 pokušano je naći način da se promijeni izgled hotela u cilju da ublaži njegov utjecaj na urbani pejzaž vlasništva Svjetske baštine. Izvještaj koji je 2009. godine pripremljen od strane eksperata ICOMOS i ICCROM-a, traži da se vanjski izgled hotela redizajnira, uz zadržavanje postojeće visine ali uz modifikacije fasade tako da se što bolje uklopi u historijsku gradsku zonu. Izvještaj uključuje i preporuke i skice koje su smjernice na koji način treba razriješiti problem konflikta između objekta i njegovog konteksta. Također, sugerirano je kako postupati i prema ostalim novim objektima izgrađenim oko hotela koji bi postali vidljivi ukoliko se smanji visina hotela.

b) Pukotine na površini Starog mosta

U slučaju pukotina na strukturi Starog mosta, Komitet za svjetsko naslijeđe je pohvalio državne organe za brzo uspostavljenje sistema monitoringa i poduzimanje adekvatnih akcija za trajno obezbjeđenje stabilnosti strukture mosta.

3. PROJEKCIJA ZAŠTITE I UREĐENJA PROSTORNE CJELINE

3.1. Obrazloženje projekcije zaštite i uređenja prostorne cjeline

Cjelokupno područje planiranja je detaljno istraženo kao dio napora koji se odnose na planiranje, a u cilju da se što kompletnije razumiju postojeći uslovi kako pojedinačnih zgrada tako i njihovih pratećih kompleksa. Rezultat toga daje izmiješanu sliku: područje je zadržalo mnogo od svoje tradicionalne kvalitete i mnogo dijelova je nedirnuto, ali, istovremeno, proces promjena koji traje i mnogih novih trendova u građenju i obnovi predstavljaju ozbiljnu prijetnju za preživljavanje nezamjenjivog dijela arhitektonskog i kulturnog naslijeđa Mostara.

Istraživanja su izvršena za svaki objekat pojedinačno, uz ispunjavanje anketne tabele i fotografisanje, kao i to da je zabilježena svaka nova građevina kao i promjena na postojećim građevinama u odnosu na podatke iz prethodnog Regulacionog plana Starog grada Mostar iz 2001. godine.

Sakupljanje podataka na terenu bilo je dopunjeno ortogonalnim fotografijama, a s ciljem da se napravi revidirana i digitalizirana GIS (Geographic Information System) baza sa pratećim mapama.

GIS baza podataka sadrži snimak za svako zemljište/zgradu unutar historijskog područja, uključujući i informacije o upotrebi i vlasništvu, materijalima i gradnji, stanju, tipologiji, arhitektonskom značaju, kao i o nekim istaknutim arhitektonskim elementima. Ostavljena je mogućnost stalnog ažuriranja podataka u cilju da pravodobne informacije o zemljištu. Digitalizirana karta i nova baza podataka postaće osnovno sredstvo za planiranje i buduće uređenje historijskog gradskog područja.

U cilju da sagledavanja promjena koje su se dogodile ili će se dogoditi protekom vremena u historijskom gradskom području, pripremljen je trodimenzionalni model. Također, najvažniji objekti su snimljeni laserskim skenerima.

3.1.1. Odluka o proglašenju historijskog gradskog područja Mostar nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik BiH", br. 6/05 i 75/08)

Tačkom II Odluke o proglašenju historijskog gradskog područja Mostar nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik BiH", br. 6/05 i

75/08) definisano je da će na prostoru zaštićenog područja biti primijenjena tri stupnja zaštite, kako slijedi:

I stupanj zaštite obuhvata:

A) katastarske čestice utvrđene u sklopu pojedinačnih odluka Komisije o proglašenju objekata ili cjelina unutar zaštićenog područja nacionalnim spomenicima:

historijska građevina – Sinagoga u Mostaru,

- grobljanska cjelina – Staro pravoslavno groblje na Bjelušinama u Mostaru,
- grobljanska cjelina – Staro pravoslavno groblje na Pašinovcu u Mostaru,
- graditeljska cjelina - Koski Mehmed-pašina džamija i medresa u Mostaru,
- mjesto i ostaci historijske građevine - Saborna crkva – Crkva svete Trojice
- graditeljska cjelina – Mitropolija (Vladikin dvor ili Episkopska palata)
- historijska građevina – Sahat- kula u Mostaru,
- graditeljska cjelina – Karađoz-begova džamija u Mostaru,
- graditeljska cjelina – Roznamedži Ibrahim-efendije džamija u Mostaru,
- graditeljska cjelina – Nezir-agina džamija u Mostaru,
- graditeljska cjelina – Nesuh-age Vučijakovića džamija u Mostaru,
- graditeljska cjelina – stambeni kompleks Biščevića-Lakšića u Mostaru,
- stambena graditeljska cjelina porodice Muslibegović u Mostaru,
- graditeljska cjelina – Stari most sa kulama u Mostaru,
- graditeljska cjelina - Stara pravoslavna crkva – Crkva rođenja Bogorodičina u Mostaru.

Na navedene građevine primjenjuju se mjere zaštite utvrđene u pojedinačnim odlukama.

B) objekte i cjeline unutar prostora koji imaju visoku graditeljsku, dokumentarnu, ambijentalnu i prirodnu vrijednost, koji se nalaze na Privremenoj listi nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine («Službeni glasnik BiH», broj 33/02), a za koje do donošenja ove odluke Komisija nije donijela pojedinačne odluke o proglašenju nacionalnim spomenikom:

- graditeljska cjelina Kujundžiluk;
- graditeljska cjelina Priječka čaršija;
- graditeljska cjelina Tabačica (Hadži Kurtova) džamija i Tabhana;
- graditeljska cjelina Čejvan-čehajina džamija;
- graditeljska cjelina Hadži Memije Hadžiomerovića džamija na Cernici;
- Simfonijski orkestar (bivši Cernički sibjan-mekteb);
- graditeljska cjelina Musala u Mostaru;

- Srpska osnovna škola;
- Viša djevojačka škola;
- Zemaljska banka;
- Vakufska palata,
- Zgrada općine;
- Alajbegovića kuća;
- Kajtazova kuća;
- Kuća Perse Ćorović (rodna kuća Svetozara Ćorovića);
- Konak – stambeni kompleks.

Unutar navedenih prostora dopušteni su isključivo radovi rehabilitacije, konzervacije, restauracije i prezentacije spomenika, ukoliko na osnovi pojedinačnih zahtjeva vlasnika dobara ili drugih lica Komisija zaključkom ne utvrdi da je moguće odobriti i drugu vrstu zahvata (adaptacija novoj namjeni, izmjena dijelova dobra, interpolacija dobra i sl.).

Kada za dobra navedena u okviru tačke B) budu donesene pojedinačne odluke o proglašenju nacionalnim spomenikom, mjere utvrđene tim odlukama bit će konačne i obavezujuće.

II stupanj zaštite obuhvata prostor definiran granicama historijskog gradskog područja Mostar, a koji nije obuhvaćen prvim stupnjem zaštite.

Prostorne cjeline obuhvaćene II stupnjem zaštite su predmet izrade ovog Regulacionog plana, u sklopu koga je moguće predvidjeti radove rehabilitacije, konzervacije, prezentacije i adaptacije objekata savremenoj namjeni, a izuzetno i interpolaciju novih objekata koji svojim oblikom, dimenzijama i vanjskom obradom neće ugroziti strukturu zaštićenog područja. U tom prostoru potrebno je u potpunosti očuvati plansku osnovu i restaurirati i hortikulturno urediti postojeće otvorene prostore.

Prostor zaštitnog pojasa obuhvaćen je III stupnjem zaštite. Zaštitni pojas obuhvata prostor koji graniči sa zaštićenom zonom (dio grada manjeg urbanog i arhitektonskog integriteta, ali koji se prepoznaje kao jedinstveni urbani sistem, te kao takav zahtijeva oblike koordinirane intervencije – odnosi se na objekte i prostore koji imaju malu ili nemaju spomeničku ili ambijentalnu vrijednost). Zaštitni pojas nije obuhvaćen ovim Regulacionim planom.

Regulacioni plan historijskog gradskog područja Mostar za period od 2007. do 2017. godine obuhvata najvažnije aspekte očuvanja i razvoja historijskih gradskih zona kroz dvije komplementarne aktivnosti:

Prva uključuje sveobuhvatno planiranje koje postavlja opće smjernice, koordinaciju koja je potrebna za organizaciju historijskih zona i provođenje građevinskih intervencija. U ovo su uključene smjernice koje omogućuju upotrebu i razvoj zemljišta i objekata u skladu sa tradicionalnom strukturom grada. Ove smjernice su nadopunjene sa posebnim predloženim mjerama za

intervencije na pojedinačnim objektima. Predloženi planski dokumenti također daju okvir općih mjera i intervencija u cilju poboljšanja infrastrukture, javnih gradskih servisa te problematiku saobraćaja i parkiranja u historijskoj jezgri.

Drugi (detaljni) aspekt planiranja sastoji se razrađenih prijedloga za odabrane Zone detaljnog planiranja. U ove zone uključena su područja historijske jezgre koja su trenutno pod najvećim utjecajem transformacije, kojima su potrebne smjernice i iznad svega integralni sveobuhvatni pristup i planiranje. Poboljšanja u ovim zonama se odnose na infrastrukturu, saobraćaj i u nekim slučajevima interpolaciju novih objekata i proširenje upotreba zemljišta.

Naredne odredbe Regulacionog plana se odnose na njegove glavne dijelove i grafičke priloge:

- P1 – Zone predviđene za detaljno planiranje
- P2A – Predložena namjena objekata (Prizemlje)
- P2B – Predložena namjena objekata (etaža)
- P3 – Predložena namjena objekata (predominantno-preovladavajuće)
- P4 – Oblici intervencije
- P5 – Karta saobraćaja
- P6A – Karta infrastrukture (vodovod i kanalizacija)
- P6B – Karta infrastrukture (telefonske i elektroinstalacije)
- P6C – Regulacija vodotoka rijeke Radobolje
- P7 – Karta predložene spratnosti objekata
- Ulične fasade

Predložena upotreba zemljišta i objekata

Preložena upotreba zemljišta i objekata ima cilj da zaštiti i revitalizira tradicionalni način upotrebe, kroz naglašavanje funkcionalne veze između objekta i njegove upotrebe, te zadržavanje postojeće mješovite i raznovrsne upotrebe ovog ključnog dijela grada. U svakom slučaju na prostoru gdje objekti imaju očitu komercijalnu upotrebu, te oni koji su formirani duž glavnih ulica, predlaže se zadržavanje i jačanje funkcije kroz rehabilitaciju neupotrebljivih ili nedovoljno iskorištenih prostora. Također, rehabilitacija stambenih objekata se preporučuje na svim mjestima gdje je struktura po svojoj funkciji i rasporedu očigledno stambena.

Preporučene upotrebe objekata i zemljišta ne isključuju ostale, već postojeće upotrebe ili razvoj novih aktivnosti koje su kompatibilne sa historijskim urbanim tkivom.

Potrebno je učvrstiti kontinuitet pojedinih tradicionalnih i stambenih funkcija u historijskog gradskom području koje će dugoročno doprinijeti urbanom karakteru historijskog gradskog područja, kao funkcionalnom dijelu veće gradske i

regionalne cjeline.

Trenutno se na listi prioritetnih projekata nalazi osam objekata i osam lokacija i nekoliko tzv. kritičnih tačaka definisanih od strane Centra za svjetsku baštinu (World Heritage Center), koji se nalazi u sastavu UNESCO-a. Ovi objekti i lokaliteti traže hitnu akciju na očuvanju, ali i razvoj i dalje upravljanje zbog svoje historijske važnosti i pozicije u gradu: Srpska osnovna škola, Alajbegovića kuća, Zemaljska banka, Zgrada općine, Konak stambeni kompleks, Pravoslavna Crkva, bivša Viša djevojačka škola, Sinan Pašina (Atik) džamija na Mejdanu, Historijska zona zapad (oko rijeke Radobolje), lokalitet hotela Ruža, ulica Baščine, Cernica-Bunur, Mejdan-Tepa, Gornji Brankovac, Vojna komanda-Konak i objekti (kritične tačke označene kao: A2 80a-80b, A4 73-74-75, A7 34-35).

Unutar granica historijskog gradskog područja Mostar postoji deset zona koje su podjeljene prema upotrebi zemljišta i objekata:

- Zona 1 – Pretežno stambena;
- Zona 2 – Miješana stambena/komercijalna;
- Zona 3 – Predominantno komercijalna;
- Zona 4 – Zona komercijalnog razvoja;
- Zona 5 – Zona stambenog razvoja i izgradnje;
- Zona 6 – Parking Terminal i Hostel;
- Zona 7 – Sportsko- rekreaciona zona;
- Zona 8 – Neretva- zaštićena obalna zona;
- Zona 9 – Otvorena tržnica;
- Zona 10 – Edukacioni centar i kulturni sadržaji.

Pretežno stambena zona

Predominantna funkcija u ovoj zoni je stambena. Dozvoljeni su vjerski sadržaji, nadogradnja za stambene potrebe i bašte. Komercijalni sadržaji su ograničeni na prizemlje, na maksimalno 25 % od ukupne površine stambenog prostora po stambenoj jedinici.

Stambeno-poslovna zona

Predominantna funkcija u ovoj zoni je pomiješana stambeno-poslovna. Upotreba zemljišta i objekata koji su navedeni za Stambenu zonu su također dozvoljeni, kao i poslovne i administrativne funkcije, edukacione i kulturne aktivnosti, radionice i gostinjske kuće u procentima koji su kompatibilni sa historijskim i tipološkim karakterom zgrada i načinima intervencija koji su naznačeni u propozicijama plana. Diskoteke, barovi i pabovi i drugi objekti zabavnog karaktera čiji je sadržaj neprimjeren za miješanu stambenu poslovnu zonu nisu dozvoljeni.

Predominantno poslovna zona

Predominantna funkcija u ovoj zoni je poslovna, uključujući hotele u procentima koji su kompatibilni sa historijskim i tipološkim karakterom zgrada i načinima intervencija koji su naznačeni u u propozicijama plana. Upotreba zemljišta i objekata koji su navedeni za zonu Z2 su također dozvoljeni. Diskoteke, barovi i pabovi i drugi objekti zabavnog karaktera čiji je sadržaj neprimjeren za zonu Z3 podliježu restrikcijama koje se tiču sigurnosti, buke i radnog vremena propisanog od vlasti i ostalih relevantnih gradskih agencija.

Zona komercijalnog razvoja

Ova zona je predviđena kao zona za detaljno planiranje na Mapi P1. Područje je rezervirano za proširenje poslovnih aktivnosti. Zbog toga dozvoljene funkcije su poslovne, ugostiteljske (hoteli) i multifunkcionalni objekti.

Zona razvoja stanovanja

Ova zona je predviđena kao zona za detaljno planiranje na Mapi P1. Zona je rezervirana za proširenje stambenih funkcija i za upotrebu zemljišta i objekata. Dozvoljena je uglavnom stambena funkcija. Poslovne i maloprodajne aktivnosti bit će dozvoljene duž južnog Bulevara.

Zona stanovanja turistički servisi i parking prostora

Ova zona je predviđena kao zona za detaljno planiranje na Mapi P1. Područje je rezervirano za javni parking i smještaj studenata i turista.

Zona sportsko – rekreativnih sadržaja

Ova zona je predviđena kao zona za detaljno planiranje na Mapi P1. Područje je rezervirano za proširenje sportskih i rekreativnih funkcija (obale rijeka Radobolje i Neretve) uz poštovanje prirode i okoline.

Zona zaštićenih obala rijeke Neretve

Zemljište u ovom dijelu se zadržava za javnu upotrebu, te njegove prirodne karakteristike trebaju biti zaštićene. Nikakva druga funkcija nije dozvoljena, uključujući i podizanje privremenih struktura, osim u slučajevima kada to utiče na poboljšanje infrastrukture i okoliša i da se u isto vrijeme pazi na zadržavanje prirodnog izgleda.

Plan preporučuje izgradnju pješačkih staza uzduž riječnih obala koje bi povezivale riječne platoe sa gornjim obalama.

Planira se obogaćivanje postojeće vegetacije, sa dodatnom sadnjom smokava, šipaka, rogača i bršljana duž pješačkih staza. Obala rijeke je pogodna za sadnju

vrba. Samo prirodni materijali su dozvoljeni za popločavanje i uređivanje krajolika. Trebalo bi zadržati prirodan izgled zemljišta koje tvori plažu.

Zona otvorene tržnice

Ova zona je predviđena kao zona za detaljno planiranje na Mapi P1 i zahtjeva reorganizaciju postojeće otvorene tržnice ("Tepa") u uskoj vezi sa prostorom hana na Maloj Tepi, te historijsku rekonstrukciju Sinan-pašine (Atik) džamije na Mejdanu.

Bivši vojni kompleks Konak

Ovo područje bilo je vojno gradsko područje, te ga treba pretvoriti u prostorije namijenjene za obrazovanje.

Zona kulturnih sadržaja

Ovi sadržaji su locirani u kompleksima i pojedinačnim objektima unutar zone historijskog gradskog područja, predviđene za detaljno planiranje na grafičkom prilogu P1. Najznačajniji kompleks je Stari most sa kulama.

Posebnu pažnju neophodno je posvetiti očuvanju gradskih zidina u historijskom susjedstvu Starog mosta te oko vojnog kompleksa na Pašinovcu.

Muzej Hercegovine zajedno sa Bajatovom ulicom u kojoj je lociran, predstavlja dobro restauriranu arhitektonsku cjelinu sa početka 20. stoljeća.

Zgrada bivšeg oficirskog doma, sagrađena u istom historijskom periodu, sa izvanrednim unutrašnjim i otvorenim prostornim mogućnostima zahtijeva pažljive restauratorske zahvate, te planiranje namjene.

Pozorište, podignuto nakon drugog svjetskog rata, u socrealističkom arhitektonskom stilu, predstavlja sa svojom tradicijom i prostorno-tehničkim mogućnostima jedan od najvećih regionalnih generatora kulturnog razvoja.

Unutar ovog područja moguće je definirati tri zasebne zone:

- Zona A (Stari grad) je dio grada, poznata kao Stari grad, koji je u potpunosti sačuvao svoju cjelovitost i trebao bi biti predmet stroge kontrole koju propisuje ovaj Plan. Granicu ove zone, između ostalog, čine sljedeći faktori: prirodna granica (rijeka), historijska granica (gradske zidine), funkcionalni dijelovi (bazari, mahale) i administrativno - politički dijelovi (općina, upotreba zemljišta).
- Zona B (Centar Grada) pokriva dio grada sa manjom urbanom i arhitektonskom cjelovitošću, ali još uvijek je prepoznatljiv kao jedinstveni gradski sistem i kao takav iziskuje koordinirane intervencije.

- Zona C (Historijsko područje iz 1918. godine) pokriva ostatak područja između granica iz 1918. godine. Ova zona je već doživjela velike promjene i sačuvala samo nekoliko vrijednih urbanih elemenata.

Oblici intervencije (grafički prilog P4)

Intervencije su precizno definisane za pojedinačne objekte prema sljedećim kriterijima:

- historijska vrijednost,
- trenutno stanje objekata,
- kulturna i arhitektonska vrijednost,
- stepen očuvanosti originalnih dijelova,
- dugoročni ciljevi za cjelinu tj. zonu.

Najčešće, predložena intervencija je rađena u smislu očuvanja i revitalizacije arhitektonskog i urbanog integriteta pojedinačnih objekata i gradskog tkiva.

Restauracija podrazumijeva precizno očuvanje raritetne, autentične vrijednosti spomenika sa svim njegovima estetskim, umjetničkim i historijskim vrijednostima, uz poštivanje upotrebe tradicionalnih vještina i građevinskih materijala (moguća samo kada postoji dokumentacija za sve vrste intervencija).

Radovi redovnog održavanja i sanacije oštećene građevine, koji se mogu smatrati radovima tekućeg održavanja, podrazumijevaju radove koji ne utiču na konstrukciju građevine, zaštitu okoline, namjenu, promjenu dimenzija i vanjskog izgleda (manji popravci, malterisanje, bojenje fasada i njihovo dovođenje u prvobitno stanje, zamjena i bojenje građevinske stolarije, zastakljivanje postojećih otvora, pokrova, manjih dijelova krovne konstrukcije, zidanje pregradnih zidova, zamjena i opravka oštećenih instalacija, zidanje porušenih dimnjaka i sl.), odnosno kojima se ne mijenjaju uvjeti utvrđeni urbanističkom saglasnosti i odobrenjem za građenje. Ovo je najpoželjniji oblik intervencija za strukture koje imaju u potpunosti očuvani originalni izgled i strukturalni integritet ali im je potrebna manja intervencija i održavanje da bi i dalje očuvali svoj kvalitet.

Održavanjem građevine smatra se praćenje stanja građevine i poduzimanje građevinskih i drugih radova na održavanju građevine, kao i poduzimanje mjera nužnih za sigurnost, pouzdanost i izgled građevine, te život i zdravlje ljudi.

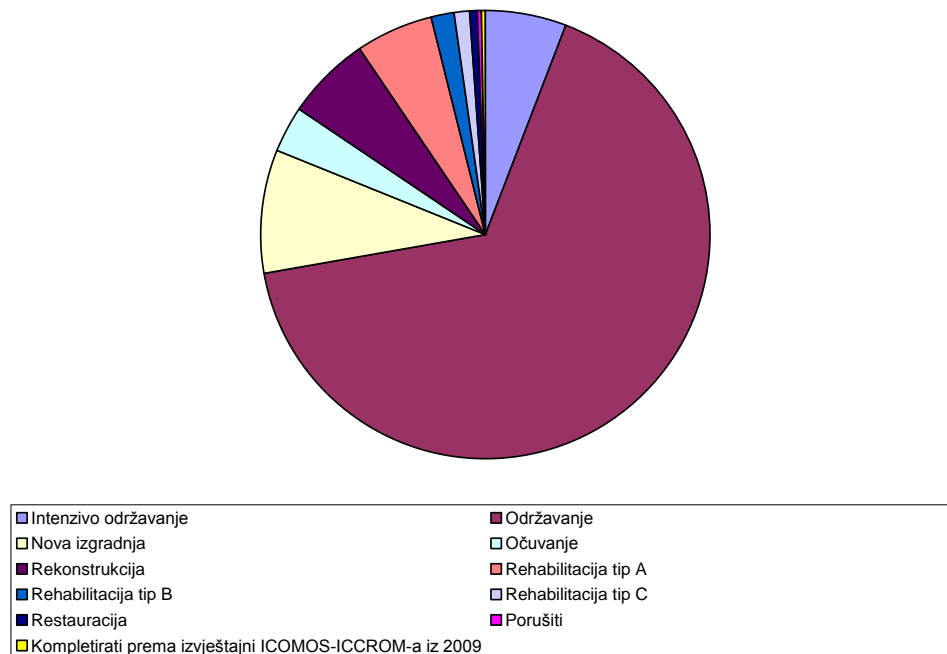
Rehabilitacija podrazumijeva vraćanje oštećenog ili uništenog dobra graditeljskog naslijeđa u stanje u kojem je to dobro bilo prije uništenja, kao i ponovna izgradnja (obnova) nacionalnog spomenika na istom mjestu, u istom obliku i dimenzijama, od istog ili istovrsnog materijala kao što je bio prije rušenja uz, u mjeri u kojoj je tomoguće, korištenje iste tehnologije građenja. oblik intervencije koji se primjenjuje u većini slučajeva, posebno kad se radi o stambenim strukturama, kada postoji potreba ponovo osnovati originalnu funkciju

historijske strukture, a i istovremeno uvesti moderna sredstva kroz posebne popravke i izmjene

Rekonstrukcijom građevine smatra se izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini kojima se: mijenjaju konstruktivni elementi koji mogu biti od uticaja na stabilnost građevine ili njenih dijelova; uvode nove instalacije i ugrađuje nova oprema u građevinu; mijenja namjena, tehnološki proces ili vanjski izgled građevine; mijenjaju uvjeti pod kojima je, na osnovu odobrenja za građenje, izgrađena građevina. Zamjena instalacija i opreme koja se izvodi prema uvjetima utvrđenim u odobrenju za građenje ne smatra se rekonstrukcijom. Rekonstrukcijom građevine smatraju se i radovi kojima se oštećena građevina, čije oštećenje prelazi 70%, dovodi u stanje prije oštećenja, ako je oštećenje nastalo kao posljedica starosti građevine, ili kao posljedica prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja.

Nova izgradnja se izvodi unutar područja planiranja u nekoliko slučajeva kada je novi razvoj potreban da bi učvrstio veće sekcije historijskih elemenata i zamijenio zgrade bez historijske ili arhitektonske vrijednosti, a koje su bile uništene.

Oblici intervencije



Prema postojećem stanju, za 67% objekata je potrebno samo održavanje, dok postotak objekata koje trebaju manje popravke iznosi 5%.

Saobraćaj (grafički prilog P5)

Opći cilj ovih prijedloga je da se stvori odgovarajući sigurniji, mirniji i efikasniji sistem motornog, stacionarnog i pješačkog saobraćaja. Ovo se najbolje može postići smanjenjem broja automobila koji ulaze i prolaze kroz centar historijskog gradskog područja Mostar, i potičući pješački saobraćaj.

Motorni saobraćaj izvan i unutar historijskog gradskog područja je klasifikovan po nivou važnosti u glavne, arterijske ulice i sporedne ulice. U oba slučaja, jednosmjerne ili dvosmjerne ulice, su otvorene samo za stanovništvo i dostavna vozila. Predlaže se:

- da maksimalna težina dostavnih vozila koji će prometovati historijskim gradskim područjem bude 2 tone, što bi adekvatni saobraćajni znaci postavljeni na spojevima ulica pokazivali.
- postavljanje rampi i ostalih pokretnih barijera radi sprječavanja ulaska vozila u pješačke zone.
- postavljanje uređaja za regulaciju saobraćaja, kao što su semafori, saobraćajni znaci, lampice za smanjenje brzine i ostale kontrole na određenom području ulica.

Historijsko gradsko područje Mostar je uvezano u sistem javnog gradskog prevoza, te se ovim Regulacionim planom ne predviđaju nova stajališta.

Saobraćaj u mirovanju je isplaniran s ciljem omogućavanja većeg broja parking mjesta, nego što je to trenutno slučaj. Dostupna su dva tipa parkinga: parking uz ulicu (za kraće zadržavanje) i parkirališta i parking garaže (za duže zadržavanje). Predviđa se izgradnja podzemnih garaža kapaciteta preko 1000 vozila. Parkiranje automobila, taksi vozila i autobusa je dozvoljeno na posebno označenim javnim parkinzima.

Unutar historijskog gradskog područja su predviđene i isključivo pješačke zone. Predlaže se popločavanje ovih zona koristeći kvalitetne materijale, u skladu sa postojećim ambijentom.

Infrastruktura (grafički prilozi P6A, P6B i P6C)

Obnova i odgovarajuće funkcioniranje raznih mreža infrastrukture ima značajan položaj za opće stanje Starog grada. Posebna pažnja bila je posvećena analizi trenutnih vodovodnih instalacija, odvoda kanalizacije i odvodu oborinskih voda, i prijedlozima za potrebna poboljšanja. Plan predlaže obnovu i ponovno puštanje u pogon postojećih mreža, i predlaže određena poboljšanja putem instalacije novih.

Važno je naglasiti da trenutno kanalizacija odlazi direktno u rijeku Neretvu. Osamdesetih, govorilo se o izgradnji postrojenja za prečišćavanje južno od Mostara, kao o mogućem rješenju. Grad Mostar, 2009. godine pripremio je konceptualni plan za središnji kanalizacioni sistem. U ovom Regulacionom planu preuzeti su osnovni elementi iz tog konceptualnog plana.

Za period provedbe ovog Regulacionog plana, 2007.- 2017., rješenja koja se prije mogu priuštiti i koja su održivija, su izgradnja određenog broja manjih postrojenja za prečišćavanje, dužinom rijeke, a svako od njih bi prečišćavalo odgovarajući dio grada. Ovo rješenje je iznijeto u Planu sa izgradnjom manjih uređaja za prečišćavanje unutar planskog područja. Ovaj konzervativni pristup je najprihvatljivije rješenje za poboljšanje, a bez pravljenja velikih troškova i premještanja, koje bi velike nove instalacije imale za posljedicu.

Dodatni propisi bi trebali biti uključeni za regulaciju rijeke Radobolje. Regulacioni plan predlaže ispumpavanje vode iz Neretve preko Baščina, koja bi dalje bila raspodijeljena u ljetnim mjesecima, kada su suše, na taj način regulirajući tok i kvalitetu opskrbe vodom tokom godine. Postojeći kanali bi trebali biti ponovo otvoreni i tok vode automatski reguliran putem osam malih brana. Dalje, šest od devetnaest originalnih mlinica bi bile ponovo aktivirane. Na kraju, Plan predviđa učvrštavanje obala Radobolje i njihovu upotrebu za rekreacijske i sportske događaje kao što su plivanje i kajakaštvo.

3.2. Urbanistički pokazatelji

Ukupna površina terena unutar granica plana.....482.801m² (48,94ha)
 Površina upisana na listu svjetske kulturne baštine.....75.986 m² (7,598ha)

Naziv podzone	Površina (m ²)	Broj objekta
A1	7210	63
A2	4818	49
A3	4123	31
A4	16318	66
A5	3943	39
A6	8334	48
A7	5862	55
A8	8565	39
B1	14492	53
B2	6377	40
B3	16569	116
B4	13243	85
B5	22478	115
B6	8610	53
B7	17269	165
B8	9087	81
B9	25913	103
B10	22822	262
B11	23996	177
B12	14594	117
B13	28197	42

C1	32934	46
C2	9375	46
C3	17109	90
C4	21943	189
C5	12036	89
C7	15432	126
C8	31566	275
C9	10056	91
Ukupna planirana površina:	482801	
Površina upisana na listu svjetske kulturne baštine:	75986	
Ukupna površina rijeke:	536841	
Neretva	482801	
Riječne obale	22087	
Površina sabračajnica	153458	

Zone po namjenama površina	Površina (m²)
Stanovanje	253381
Mješovita namjena	61476
Ugostiteljstvo	4297
Kultura	21347
Vjerski sadržaji	11940
Komercijalni sadržaji	30180
Zona komercijalnog razvoja	16227
Zona razvoja stanovanja	13930
Zona otvorene tržnice	1612
Zelene površine	12267
Zelene površine u privatnom vlasništvu	7482
Administracija	6287

Naziv zone za detaljno planiranje	Površina (m²)
Z1-Historijski dio - zapad	15472
Z2-Zona hotela Ruža	16234
Z3- Ulica Baščine	5118
Z4- Oneščukova ulice	5150
Z5-Cernica-Bunur	6102
Z6-Mejdan-Tepa	6924
Z7-Gornji Brankovac	17304
Z8-Bivša vojna gradska zona-Konak	14372
Z9-Han Mala Tepa	2009
Naziv prioriternih objekata	Površina (m²)
S1-Srpska osnovna škola	1391
S2-Alajbegovića kuća	318
S3-Zgrada Zemaljske banke	1488
S4-Objekat općinske uprave	1944
S5-Konak apartmani	448
S6-Kompleks srpske pravoslavne crkve	3794
S7- Viša djevojačka škola	3345
S8-Sinan Pašina (Atik) džamija	252

Ukupan broj objekata: 1686

Ukupan broj objekata registrovanih u GIS-u: 2751