

O D L U K U
O PROVOĐENJU REGULACIJSKOG PLANA
POVIJESNOG GRADSKOG PODRUČJA MOSTAR ZA PERIOD OD 2007. DO
2017. GODINE

Član 1.

Opće odredbe

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i način provođenja Regulacijskog plana povijesnog gradskog područja Mostar za period od 2007. do 2017. godine (u daljem tekstu: Plan), a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko-tehnički uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, te odnosi prema postojećim objektima.

Planom se utvrđuju uvjeti za konzervaciju, restauraciju, rehabilitaciju, rekonstrukciju, građenje, redovno održavanje, i način korištenja područja Plana u cjelini i njegovim pojedinim dijelovima i objektima sa ciljem da se predmetno područje sačuva u što izvornijem povijesno-arhitektonskom urbanom obliku i da kao spomenički ambijent služi zadovoljavanju i razvoju stambenih, turističkih, kulturnih, znanstvenih, ekonomskih i rekreacijskih potreba građana u skladu sa zakonskom regulativom.

Član 2.

Granice plana i površina

Zaštićeno područje nacionalnog spomenika za koje se radi Regulacijski 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 povijesnog gradskog područja Mostar iznosi cca. 483.000 m² (48,3 ha).

Član 3.

Sadržaj plana

Plan sadrži odnos prostorne cjeline i šireg područja, sa analizom postojećih namjena površina i objekata, postojećih prirodnih i izgrađenih uvjeta i njihovo vrednovanje, uz definiranje ograničenja mogućnosti korištenja prostora, te predviđa projekciju zaštite i uređenja prostorne cjeline sa urbanističkim pokazateljima.

Plan čine tekstualni dio i slijedeći grafički prilozi:

- odnos prostorne cjeline i šireg područja
- izvod iz Prostornog plana općine Mostar za period od 1980 do 2000. godine ("Službeni glasnik opštine Mostar", br. 11/90)

Postojeće stanje

- A1 – karta granica obuhvata
- A2 – postojeća namjena objekata (prizemlje)
- A3 – postojeća namjena objekata (predominantno-prevladavajuće)
- A4 – karta posjedovnog stanja
- A5 – karta stanja očuvanosti objekata
- A6 – postojeći tipovi konstrukcije
- A7 – karta spratnosti objekata
- A8 – povijesni period izgradnje objekata
- A9 – vrednovanje/bonitet objekata

Predložena projekcija zaštite i uređenja prostorne cjeline:

- P1 – zone predviđene za detaljno planiranje
- P2A – predložena namjena objekata (prizemlje)
- 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

Član 4.

Intervencije u prostoru vršiće se u skladu sa ovim Planom.

Član 5.

Direktne i indirektne intervencije

Implementacija aktivnosti koje podrazumijevaju očuvanje, rehabilitaciju, rušenje ili novogradnju unutar zone planiranja će biti urađene na osnovu direktnih ili indirektnih intervencija.

Direktne intervencije se odnose na većinu struktura unutar zone planiranja. To je vrsta intervencija koje se mogu izvoditi unutar svake parcele ili objekta, djelomično ili potpuno od strane vlasnika. Urbanističke saglasnosti i građevinske dozvole bit će izdavane od strane organa uprave nadležnih za prostorno uređenje, a u svemu prema Planu i grafičkom prilogu P4 (oblici intervencije).

Indirektne intervencije odnose se na pojedinačne objekte, grupe objekata i otvorenih prostora u skladu sa grafičkim prilogom P1. Ove skupine, iako su formirane od grupe odvojenih i različitih objekata i prostora čine koherentnu i prepoznatljivu cjelinu koja je predmet koordiniranog planiranja. U ovim slučajevima, djelomična ili potpuna intervencija bit će dozvoljena od strane nadležne službe nakon što se razradi detaljan plan za cijeli ansambl u skladu sa važećim zakonima i propisima.

Član 6.

Odredbe o korištenju zemljišta u skladu sa predviđenom namjenom

Unutar područja obuhvata 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 (rijeke), povijesna 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 (Povijesno 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.

Namjena zemljišta i objekata će biti u skladu sa grafičkim priložima predložene projekcije zaštite i uređenja prostorne cjeline (P2A, P2B, P3).

Niti jedno zemljište ili objekat u zoni obuhvaćenoj kartama P2A, P2B, P3 ne može se koristiti u druge svrhe osim označnih Planom.

Predominantno-preovladavajuće stambena zona

Dominantna 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 povijesnim 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 – prevladavajuće poslovna zona

Predominantna funkcija u ovoj zoni je poslovna, uključujući hotele u procentima koji su kompatibilni sa povijesnim 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 nadležnih organa.

Zona komercijalnog razvoja

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

Zona razvoja stanovanja

Ova zona je predviđena kao zona za detaljno planiranje prema karti P1. Zona je rezervirana za proširenje stambenih funkcija i za upotrebu zemljišta i objekata.

Dozvoljeno je uglavnom stanovanje, a trgovina – maloprodajna i druge aktivnosti bit će dozvoljene duž južnog Bulevara.

Zona stanovanja, turistički servisi i parking prostori

Ova zona je predviđena kao zona za detaljno planiranje na karti 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 karti P1. Područje je rezervirano za proširenje sportskih i rekreativnih funkcija (obale rijeke 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.

Planom se predviđa izgradnja pješačkih staza duž 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 karti 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 povijesnog 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 okruženju 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 povijesnom periodu, sa izvanrednim unutrašnjim i otvorenim prostornim mogućnostima zahtijeva pažljive restauratorske zahvate, te planiranje namjene.

Obdanište u Fejića ulici, podignuto šesdesetih godina 20. stoljeća, obnovljeno u originalnoj formi 1995. godine, predstavlja inicijalni objekat za dječiji centar koji bi se mogao realizovati proširenjem kompleksa na susjedne objekte podignute u različitim povijesnim periodima.

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.

Član 7.

Oblici intervencija

Sve intervencije unutar obuhvata Plana moraju se uraditi tako da čine harmoničnu cjelinu sa postojećim povijesnim kontekstom (u skladu sa povijesnim periodom i okolnim zgradama). Ovaj cilj se može najbolje postići kroz konstantno održavanje i očuvanje povijesnog tkiva. U slučaju interpolacije novog objekta, treba se posvetiti pažnja da se tipom izgradnje, građevinskim materijalima i tehnikama, kao i detaljima ne ugrozi struktura povijesnog gradskog područja.

Član 8.

Urbanističko-tehnički uvjeti:

Građevinska linija

Građevinskom linijom utvrđuje se granična linija građevine u odnosu na javnu površinu, ulicu, vodotok i druge građevine i parcele od kojih mora biti odvojena iz funkcionalnih, estetskih, ili zaštitnih razloga. Građevinska linija označava liniju po kojoj se gradi, odnosno iskolčava građevina, ili liniju koju građevina, odnosno gabarit građevine ne smije preći. Svaka nova zgrada ili dogradnja treba biti postavljena tako da su zidovi i fasade okrenuti ulici u liniji sa susjednim građevinskim linijama. To se odnosi na prizemlje i sve ostale gornje spratove.

- Privremene nadstrešnice mogu prelaziti građevinsku liniju maksimalno za 1/3 širine ulice, ali ne više od 1 m (odnosi se na obje ulične fasade). Slobodan dio ulice mora iznositi min. 2/3 širine ulice.

- Elementi na fasadama i dvorišta, vrata, prozori i kapije moraju slijediti tradicionalni dizajn i materijale drvo ili željezo. Elementi od nehrđajućeg čelika, aluminija ili plastike nisu dozvoljeni u podzonama od A-1 do A-8;

- Završni slojevi i radovi na fasadama trebali bi slijediti tradicionalne motive i tehnike, pogotovo kada se radi o kamenu položenom u krečnom malteru ili vanjskom malterisanju krečnim malterom sa krečenjem. Dozvoljene su samo tradicionalne boje

za fasade. Ostaci značajnih zidnih dekoracija i završnih fasadnih slojeva moraju biti sačuvani;

- Vijenci iznad i ispod prozora, kao i okviri prozora bit će restaurirani ili ponovno postavljeni od istih materijala i formi;
 - Oluci trebaju biti pozicionirani vani i načinjeni od bakrenog lima, donja strana krovnih prepusta bit će od drvenih greda i dasaka i ostavljena vidljiva;
 - Krovovi će slijediti tradicionalni dizajn (dvovodni ili četverovodni, konstruirani u jednom dijelu tako da pokrivaju cijelu zgradu) sa padom od 25% do 30% zavisno od pokrovnog materijala (tradicionalni kameni pokrov ili francuski crijep);
 - Potkrovlja i otvori na njima će biti dozvoljena samo u slučaju ukoliko ne narušavaju cjelovitost objekta;
 - Krovove objekata koji imaju spomenički karakter treba posmatrati odvojeno (npr. olovo i bakar mogu niti korišteni za pokrivanje krovova kupolnih struktura);
 - Dimnjaci bi trebali biti dizajnirani kao dio krovne cjeline (kamen i uglavnom):
- strehe bi trebale biti dizajnirane u potpunom jedinstvu sa krovom koristeći tradicionalne tehnike i materijale;

Održavanje

Ovaj oblik intervencije podrazumjeva praćenje građevine i poduzimanje građevinskih i drugih radova na održavanju građevine (opravke ili zamjenu dotrajalih ili slomljenih dijelova, sa odgovarajućim materijalima i detaljima tako da se ne mijenja izgled ili bilo koja karakteristika strukture), kao i poduzimanje mjera nužnih za sigurnost, pouzdanost i izgled građevine, te život i zdravlje ljudi.

Intenzivno održavanje

Ovaj način intervencije podrazumjeva izmjene u obliku prostorija, sanitarna i tehnička poboljšanja povezanih sa savremenom upotrebom objekta tako da se poštuju arhitektonske kvalitete objekta i njegov tipološki karakter.

Očuvanje

Ovaj način intervencije se može primijeniti na sve spomenike i objekte posebne historijske važnosti i arhitektonskog integriteta u različitim stanjima očuvanja i koji nisu bili značajnije mijenjani. Za strukture u ovom stanju, intervencije će se sastojati u nastojanjima da se očuvaju kroz popravke i zamjenu dotrajalih ili slomljenih dijelova, sa odgovarajućim materijalima i detaljima tako da se ne mijenja izgled ili bilo koja karakteristika strukture.

Uvođenje novih upotreba, sanitarnih i tehničkih poboljšanja povezanih sa savremenom upotrebom objekta je dozvoljeno ali samo na način da se poštuju arhitektonske kvalitete objekta i njegov tipološki karakter.

Restauracija

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

Ovaj način intervencije se primjenjuje na sve spomenike i objekte posebne historijske vrijednosti i arhitektonskog integriteta koji su mijenjani na neodgovarajući način, koji je štetan ili onemogućava potpuno sagledavanje strukture. Za spomenike i objekte u ovom stanju, zahtijevana intervencija je restitucija strukture. Da bi se povratio izgled koji je imala struktura u određeno vrijeme u historiji, vrši se selektivno odstranjivanje nepodesnih elemenata u cilju da se povrati originalni izgled, materijali i detalji.

Uvođenje novih upotreba, sanitarnih i tehničkih poboljšanja povezanih sa savremenom upotrebom objekta je dozvoljeno ali samo na način da se poštuju arhitektonske kvalitete objekta i njegov tipološki karakter.

Rehabilitacija (tipovi a, b, c)

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

Ovaj način intervencije je primjenjiv na stambene strukture koje nemaju spomenički karakter ali doprinose, svaka posebno, ambijentalno-povijesnom izgledu zone. Rehabilitacija je usmjerena ka očuvanju i opravci postojećih odlika i uvođenja stvari neophodnih za savremeni život, bez značajnog mijenjanja tradicionalnih karakteristika. Kao što je dalje detaljno objašnjeno ovi propisi prepoznaju tri različita slučaja rehabilitacije, za objekte koji su u različitim stanjima očuvanosti.

Tip A rehabilitacija definiše strogu rehabilitaciju primjenjivu na objekte u stanju integriteta.

Ove akcije se poduzimaju u cilju popravke strukture i uvođenja neophodnih promjena za savremenu upotrebu i usklađujući sa okolnim objektima, dok se u isto vrijeme trebaju sačuvati strukturalni elementi i osnovne odlike objekta.

Tip B rehabilitacija definiše se kao "liječenje" objekta koji nisu usklađeni sa kontekstom okoline. U ovim slučajevima, elementi koji se ne uklapaju trebaju biti ili izbačeni ili zamijenjeni, a izvođenje neophodnih popravaka i uvođenja modernih funkcija, kao i ponovno uspostavljanje punog integriteta i funkcionalnosti objekata.

Tip C rehabilitacija definiše se kao radikalna rehabilitacija i intenzivni redizajn, koji se može primijeniti na one strukture u planskom području. Ovaj način intervencije ima za cilj da očuva bilo koji preostali povijesni element na objektu i da se naprave transformacije koje će omogućiti dalje korištenje i ekonomski život za objekat kao

alternativu potpunom rušenju i rekonstrukciji. (npr. dodavanje spuštenih ili podignutih krovova, dodavanje ili skidanje spratova)

Potpuno ili djelomično rušenje-uklanjanje građevine

Uklanjanjem građevine smatraju se građevinski i drugi radovi kojima se ruši i demontira građevina ili njen dio uključujući i zbrinjavanje građevinskog i drugog otpada i dovođenje građevinske parcele u uredno stanje. Uklanjanje građevine vrši se zbog fizičke dotrajalosti, ili većih oštećenja nastalih kao posljedica prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda, katastrofa i ratnih djelovanja. Uklanjanjem građevine smatra se i rušenje građevine radi privođenja zemljišta konačnoj namjeni.

Rušenje uključuje odstranjivanje neadekvatnih dogradnji ili transformacija koje mogu biti i dio restauracije ili rehabilitacije, kao i uklanjanje čitavih struktura, bilo privremeno ili trajno, sa ciljem otklanjanja bezvrijednih ili štetnih struktura. Rušenje čitavih struktura je, normalno, dio cjelovitog programa razvoja za koji su već napravljeni detaljni planovi i gdje je rušenje tih struktura posebno naznačeno i neophodno za daljnji razvoj.

Rekonstrukcija

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.

Ovaj način intervencije se preporučuje u slučajevima kada je potrebna djelomična ili potpuna rekonstrukcija uništene strukture. Stroga rekonstrukcija se primjenjuje na objekte gdje postoji dovoljna dokumentacija na osnovu koje se može napraviti objekat kakav je bio prije, i to se primjenjuje samo u slučajevima dobro poznatih spomenika i povijesnih struktura. U svim drugim slučajevima, izvest će se tipološka rekonstrukcija, gdje je dokumentacija o objektu nedovoljna, ali postoji dovoljno informacija i znanja o takvom tipu objekta, posebno u slučajevima rekonstrukcije niza ili grupe vrlo sličnih objekata. Tipološka rekonstrukcija omogućava reintegraciju uništenih objekata u gradsko tkivo.

Novogradnja

Ovaj način izgradnje će biti dozvoljen u skladu sa kartom P4 samo ukoliko se objekat uklapa fizički i vizualno u povijesni kontekst, u smislu mjerila, proporcija i volumena kao i izbora detalja i građevinskih materijala.

Kompatibilnost će biti postignuta postavljanjem sličnosti u mjerilu i teksturi između starog i novog. Mjerilo se može kontrolirati postavljanjem ukupnih volumena prema okolnim objektima. Ovo se odnosi i na proporcije pojedinih otvora, i odnosa između

punog i praznog na fasadama. Sličnosti u teksturi mogu se postići upotrebom tradicionalnih materijala i završnih fasadnih slojeva koji imaju reflektirajućih osobina, slično već postojećim teksturama u povijesnom gradskom području.

Član 9.

Saobraćaj

Na grafičkom prilogu P5 – karta saobraćaja utvrđene su površine koje obuhvataju motorni saobraćaj, saobraćaj u mirovanju i pješački saobraćaj.

Odlukom nadležnog organa propisaće se uvjeti za odvijanje saobraćaja u pojedinim dijelovima iz obuhvata Plana. Predvijeti i odredbe koje se odnose na pješačku zonu, snabdijevanje i sl.

Motorni saobraćaj

Samo one ulice označene za tu namjenu na karti P5 mogu biti korištene za saobraćaj motornih vozila. Karta definiše sve jednosmjerne i dvosmjerne ulice, kao i ulice za servisno snabdijevanje, i interne saobraćajnice u naseljima. Sve ostale ulice unutar granica obuhvata plana su zatvorene za motorni saobraćaj.

Maksimalna dozvoljena težina vozila za snabdijevanje je 2 tone. Znakovi će biti postavljeni na svim neophodnim saobraćajnicama i raskrsnicama.

Potrebno je smanjiti brzinu motornih vozila unutar granica obuhvata, te postaviti semafore, znakove, ležeće policajce i drugo na odabranim mjestima.

Prolazak motornih vozila kroz pješačke zone spriječiti postavljanjem fiksnih i pomičnih barijera.

Saobraćajni znakovi i drugi javni natpisi moraju biti kompatibilni sa formom i dizajnom povijesnog okruženja.

Saobraćaj u mirovanju

Parkiranje motornih vozila, taksija i autobusa dozvoljeno je samo na mjestima koja su za to predviđena i prikazana na karti P5. Privatni parkinzi za stanare su dozvoljeni samo na mjestima namijenjenim za to i odobrenim od strane odgovarajuće institucije.

Privatni parkinzi za lokalno stanovništvo su dozvoljeni samo u zonama koje su specijalno namijenjene za tu funkciju. Privatni podzemnih parking prostora također su definisani kartom P5.

U cilju povećanja broja parking mjesta za lokalno stanovništvo, 35 % parking prostora podzemnih garaža treba biti rezervisano za lokalno stanovništvo. Načini upotrebe tih prostora bit će definisani nakon odobrenja detaljnih planova za izgradnju garaža.

Izgradnja slobodnostojećih privatnih garaža unutar zone planiranja nije dozvoljeno, niti je dozvoljeno praviti pristupne rampe na javnim ulicama niti praviti prolaze za automobile kroz postojeće objekte. U slučajevima novogradnje, privatne garaže su dozvoljene na nivou prizemlja i to samo tamo gdje postoje tehnički uvjeti i gdje je dozvoljen prolaz automobila.

Pješački saobraćaj

Karta P5 pokazuje ulice namijenjene samo pješačkom saobraćaju. Popločanje ulica u pješačkoj zoni treba da zadovolji potrebe svih korisnika prostora, posebno vodeći računa o potrebama ljudi sa smanjenim fizičkim sposobnostima.

Privremeno zauzimanje prostora sa urbanim mobilijarom (table, stolice, suncobrani, itd.) u ovim ulicama i drugim javnim otvorenim površinama treba biti definisano uzimajući u obzir sljedeće aspekte: frekventnost ulice, funkciju i veličinu objekata povezanih sa javnom površinom. Maksimalno pola ulice ili javne površine smije biti zauzeto sa urbanim mobilijarom.

Član 10.

Uvjeti uređenja zemljišta, infrastrukture i zaštite okoliša

Uvjeti uređenja zemljišta

Uređivanje građevinskog zemljišta vršiće se u obimu i na način utvrđen ovim Planom. Sve komponente infrastrukture predstavljaju dio jedinstvenog sistema gradske infrastrukture.

Na području obuhvaćenim Planom izgradnja građevina vrši se samo na uređenom građevinskom zemljištu.

Plan parcelacije građevinskog zemljišta sa definisanom namjenom parcela, bilansom površina, kao i regulacione, građevinske linije i visinski pokazatelji, biće definisan od strane Nadležne službe u skladu sa ovim Planom.

Uvjeti poboljšanja infrastrukture

Mjere koje se primjenjuju unutar obuhvata planiranja su iskazane kroz grafičke prikaze P6A, P6B i P6C i obuhvataju vodovod i kanalizaciju, telefonske i elektroinstalacije i regulaciju rječnog toka Radobolje.

Sva infrastruktura, u zoni koju obuhvata Plan, uključujući kablove, vodovodne cijevi i kanalizaciju, bit će instalirana podzemno. Svi radovi izvodiće se prema odobrenju nadležnog organa. Nadležni organ može tražiti da se neka od otkopavanja rade ručno ako postoji bojazan da bi se mogao ugroziti objekat.

Postavljanje novih cijevi

Prilikom polaganja novih cijevi potrebno je staviti fleksibilne spojeve, pogotovo na ulazima u zgrade i na proboju postojećih zidova.

Kablovi i ulično osvjtljenje

Žice i kablovi instaliraju se podzemno. U slučajevima gdje to nije moguće, oni moraju biti postavljeni na zidove zgrada, ili vješani između zgrada na organiziran način, da

ne bi uticali na sliku povijesnog dijela grada. Sve vrste osvjetljenja, uključujući i stubove javne rasvjete moraju imati odobrenje od nadležne službe.

Specijalno osvjetljenje za spomenike, historijske objekte, značajne ulice i prirodne odlike izvodit će se po odobrenju za iluminaciju izdatog od strane nadležnog organa.

Ulično popločanje

Svo popločanje, ivičnjaci, stepenice, kao i njihovo spajanje i detalji moraju biti odobreni od strane nadležne službe. Površine ulica, materijali i način izrade će se ugledati na tradicionalno popločanje i površine unutar zone planiranja (lokalni kamen, kaldrma, kamene ploče).

Bilo kakvo oštećenje uličnog popločanja prilikom radova na podzemnim instalacijama, bit će popravljeno ili zamijenjeno novim od strane privatnog lica ili nadležne institucije koja izvodi radove.

Odlaganje otpada

Sav otpad bit će ostavljan u za to predviđene kontejnere ili na označena mjesta radi odvoza od strane službe javne gradske čistoće. Svi stanovnici i oni koji imaju poslovne prostore moraju odlagati smeće na za to predviđena mjesta radi postizanja adekvatnog niva čistoće u povijesnom gradskom području. U zoni (A-1 do A-8) komunalna kompanija bi trebala skupljati smeće „od vrata do vrata“ po unaprijed dogovorenom rasporedu sa vlasnicima odnosno korisnicima prostora.

Čistoća javnih površina se mora održavati svakodnevno. Za nepropisno odlaganje otpada, bit će predviđene kazne od nadležne službe.

Povijesni elementi ulica

Svi važniji povijesni detalji u ulicama, bilo javni ili privatni, su zaštićeni Planom. Lista ovih elemenata uključujući fontane, arheološke ostatke, groblja, kapije, dekorativne elemente od kamena i željeza, lampe, klupe, i drugi urbani mobilijar, bit će pripremljena na osnovu ovog Plan kao poseban dokument. Zahvati bilo koje vrste na zaštićenim elementima ulice nisu dozvoljeni, osim ako nemaju za cilj da vrate i očuvaju njihov originalni dizajn, i bit će izvedeni pod nadzorom nadležne službe.

Novi ulični mobilijar

Novi mobilijar bit će dizajniran i postavljen u skladu sa povijesnim i arhitektonskim vrijednostima povijesnog gradskog područja i mora biti odobren od strane nadležne službe.

Reklame i znakovi

Stare oznake i imena prodavnica su zaštićeni Planom. Lista ovih oznaka bit će pripremljena na osnovu ovog Plan kao poseban dokument. Buduće promjene na zaštićenim nazivima nisu dozvoljene, osim ako nemaju za cilj da vrate i očuvaju njihov originalni dizajn, i bit će izvedeni pod nadzorom nadležne službe.

Postavljanje novih frontova prodavnica, treba biti usklađeno sa okolnim povijesnim kontekstom i sa fasadom objekta čiji su dio. Dizajn sa prijedlogom izgleda treba biti dat na uvid i odobravanje nadležnoj službi. Odobravanje prolazi kroz proceduru za građevinsku dozvolu.

Općenito, oznake, reklame i table kao i frontovi ne bi smjeli prelaziti prizemlje, niti izlaziti izvan građevinske linije, osim u slučaju streha i krovova koji smiju izlaziti maximum 1 m. Vanjski okviri trebaju slijediti tradicionalni dizajn i materijale, dakle drvo ili bojeni metal. Korištenje plastike ili neobojenog čelika ili aluminija u iste svrhe nije dozvoljeno.

Reklamni panoi i oznake, uključujući saobraćajne znakove i javna obavještenja trebali bi biti u svom izrazu kompatibilni sa okolnim povijesnim kontekstom. Upotreba velikih panoa, fluorescentnih svjetala i panoa napravljenih od plastičnih materijala nije dozvoljena.

Prilikom osvjetljavanja prodavnica i naziva vlasnici, odnosno korisnici moraju upotrebljavati direktno toplo osvjetljenje, a treba izbjegavati jako i fluorescentno svjetlo. Sve vrste osvjetljenja moraju biti odobrene od strane nadležne službe. Razvoj novih vrsta osvjetljenja i tehnologija će zahtijevati periodično revidovanje ovog dijela propisa.

Obrada enterijera

Obrada unutrašnjosti i oprema radnih prostora može se, u odnosu na prvobitni izgled, urediti tako da ne narušava ambijentalnu vrijednost eksterijera.

Ograđivanje i granični zidovi

Postojeće ograde i vanjski zidovi koji su napravljeni na tradicionalni način trebaju biti sačuvani, popravljeni i održavani. Njihovo rušenje i zamjena sa novim ogradama nije dozvoljeno.

Dizajn i izgradnja novih ograda i zidova bašta bit će nadgledavana i odobravana od strane nadležne službe ako se budu gradila u odgovarajućem tradicionalnom stilu. Samo trajni tradicionalni materijali se mogu koristiti za konstrukcije zidova i ograda. Nove ograde od armiranog betona, cigli, metala i bodljikave žice i lima nisu dozvoljene.

Zaštita kanala Radobolje

Postojeći vodeni kanali i povezani sistem brana, prostorija, mlinica na riječnom sistemu Radobolje trebao bi biti zaštićen i obnovljen kao jedinstveni primjer pred-industrijskog inženjerskog umijeća. Također bi trebalo konstruisati i novu infrastrukturu prema grafičkom prikazu P6C koja bi omogućila napajanje vode, u ljetnim mjesecima, iz Neretve, u kanalima između ulice H. Rebca i rijeke Neretve.

Tretman privatnih bašta i otvorenih prostora

Privatne i javne otvorene zelene površine daju veliki doprinos urbanom okruženju i kao takve one su pod zaštitom. One uključuju: unutrašnja dvorišta i bašte, značajno drveće, prolaze, popločane zone, koje se smatraju integralnim dijelom objekata oko

kojih se nalaze. U takvim slučajevima, prilikom zahtijevanja građevinske dozvole neophodno je obezbijediti njihovu zaštitu i rehabilitaciju, uključujući brigu za vegetaciju i vraćanje originalnog popločanja, graničnih zidova i drugih značajnih enterijerskih karakteristika.

Tehničke instalacije

Unutar zone obuhvata, instalacije klima, ventilacijskih i grijnih uređaja, televizijskih satelitskih antena, električnih kutija treba postaviti tako da najmanje moguće utiču na vizuelni utisak povijesnog gradskog područja.

Član 11.

Zone predviđene za detaljno planiranje i prioritetni objekti

Objekti i zone predviđeni za detaljno planiranje opisani su u u daljem tekstu, a definisani su grafičkim prilogom P1 – Zone predviđene za detaljno planiranje.

Prije implementacije, tačne granice svake intervencije, kao i ostali zahtjevi koji su navedeni u opisima mogu se revidirati da bi se dozvolile manje izmjene i prilagođavanja koja bi proizašla iz detaljnih projekata za objekte ili zone. Generalni ciljevi i tehnički zahtjevi za svaku od intervencija moraju se ispoštovati.

Dokumentacija za aplikacije za intervencije na bilo kojem od prioritetnih objekata iz ovog člana mora sadržavati sljedeće elemente:

- arhivske i historijske dokumente koji pokazuju originalni izgled i upotrebu predmetnog objekta;
- detaljnu arhitektonsku analizu objekta sa utjecajem na neposrednu okolinu, koji dokumentuju integritet objekta, uključujući strukturalnu analizu i trenutno stanje objekta;
- predloženu funkciju sa upotrebom ali tako da se pridržava uputa datih u kratkim opisima. U slučajevima gdje je ponovna upotreba različita od one iz kratkih opisa za dati objekat, aplikacija treba pokazati da je predložena namjena kompatibilna sa objektima koji su u pitanju i da predložena promjena neće štetiti njegovom povijesnom ili arhitektonskom integritetu;
- za odobravanje načina intervencije moraju se jasno naznačiti elementi objekta koji će se zadržati i popraviti, kao i predložene promjene, posebno gdje je preporučena promjena upotrebe i kako će se promjene odraziti na očuvanje originalnog stanja,
- prijedlog za intervencije, uključujući arhitektonske crteže, opise sa tehnikama rada na konzervaciji i opravkama, materijale i opremu koji će se upotrebljavati, kao i detaljan plan za parking prostor, instalacije i vanjsko uređenje;
- procjenu troškova, plan finansiranja, predložene faze i vremenski okvir za implementaciju i izvođačke radove.

Dokumentacija za aplikacije za intervencije na bilo koju od zona određenih za detaljno planiranje mora sadržavati crteže, opise i druge podatke da bi se detaljno pojasnili sljedeći elementi:

- kolski i pješački saobraćaj i parking prostori. Plan mora pokazati kako će se predložena intervencija integrirati unutar postojećeg konteksta i biti u skladu sa zahtjevima iz kratkih opisa za zonu u pitanju;
- infrastrukturu, uključujući i vodovod, kanalizaciju i javnu rasvjetu. Planovi moraju pokazati tehničke mjere za poboljšanje ili zamjenu postojećih instalacija.
- bilo koju predloženu reorganizaciju upotrebe zemljišta za zone intrevencije prijedlozi moraju uključivati detaljno opisane funkcije za svu novogradnju. U slučaju javnih objekata, objekata za edukaciju, komercijalnih struktura ili hotela, dokumentacija mora pokazati da ovi poštuju važeće državne propise i standarde;
- arhitektonski karakter i dekorativni elementi, visina objekta i koeficijenti izgradnje, građevinski materijali, rasporedi i drugi tehnički podaci koji se tiču novogradnje i rehabilitacionih radova pokazuju kako će intervencija biti integrirana unutar postojećeg tkiva u skladu sa ovim Propisima i zahtjevima iz kratkih opisa za predmetnu zonu;
- urbani mobilijar i rasvjeta - tehnička specifikacija i ostali elementi neophodni da bi se sagledao predloženi tretman i poboljšanje vanjskog prostora i pejzaža. Planovi moraju pokazati kako će se intervencija uklopiti u postojeće tkivo i okolinu, sve to u skladu sa kratkim opisima za zonu u kojoj se vrši intervencija,
- procjena troškova, plan finansiranja, faze i implementacijski raspored za izvođačke radove.

Kratki opis za prioritetne objekte (karta P1)

Srpska osnovna škola (S1)

Povijesno naslijeđe i važnost

Srpska osnovna škola sagrađena je 1909. godine, arhitekt je bio Đorđe Knezić. Spratnost je podrum i dva sprata. Glavni ulaz je sa ulice Maršala Tita. Konstruktivni sistem objekta je zidani kamen i cigla. Arhitektonske dekoracije od drveta i kamena odražavaju tadašnje karakteristične floralne motive u stilu Art Nouveau.

Orginalni vlasnik objekta, Srpska pravoslavna opština, prodala je objekat Opštini Mostar 1938. godine. Objekat je bio u funkciji škole do 1980. godine kada je otvorena nova škola u Mazoljicama. Objekat je transformiran za administraciju Soko Inžinjerin-a. U toku rata 1992.-1993. godine, objekat je većim dijelom oštećen.

Smještena duž glavnih prilaza, komercijalnih i pješačkih, ova zgrada originalno je služila za posebne potrebe u obrazovanju srpske pravoslavne zajednice. Poslije ove

funkcije u kasnom socijalističkom periodu, zgrada je dobila novu u komercijalnom sektoru zbog svoje atraktivne lokacije i pristupačnog plana spratova.

Pretpostavke za ponovnu upotrebu

Zgradi bi trebalo vratiti u njenu obrazovnu funkciju ili je koristiti u bilo kojoj drugoj javnoj funkciji. Prostrano dvorište pogodno je za niz funkcija.

Predložena intervencija

Oštećeni krov i stropne konstrukcije trebale bi biti rekonstruirane u skladu sa dokumentacijom iz prethodnog istraživanja. Oštećeni ili izgubljeni elementi kao npr. stepeništa ili ornamenti moraju biti rekonstruirani u skladu sa podacima dobivenim sa lica mjesta sa dijelova koji su ostali ili prema povijesnim dokumentima. Tačan obim i način intervencije bit će određeni tokom faze detaljnog i planiranja.

Alajbegovića kuća (S-2)

Povijesno naslijeđe i važnost

Izgrađena u sedamnaestom stoljeću, Alajbegovića kuća je bila elegantna, tradicionalna kuća na dva sprata, izgrađena od kamene i drvene konstrukcije. Dio koji još postoji je selamluk, tzv. muški dio osmanske kuće, nekad povezan sa susjednim zgradama koje su se pružale duž ulice. Objekat ima tlocrt u obliku slova L. Glavni pristup objektu je iz Alajbegovića ulici. Vrata vode u unutrašnje dvorište kaldrmisano i pod sjenama drveća.

Alajbegovića kuća je vrijedan i izuzetno rijedak primjerak tradicionalne osmanske gradnje sa prodavnicama na prizemlju i stambenim prostorima na spratu.

Pretpostavke za ponovnu upotrebu

Kuća treba u izvornom obliku zadržati poslovne prostore na prizemlju a stambene na spratu.

Predložena intervencija

Objekat zahtjeva potpunu rekonstrukciju na osnovu postojeće tehničke dokumentacije i prema primjerima uzetim sa mostarskih stambenih objekata iz istog perioda. Tačan obim i način intervencije bit će određeni tokom faze detaljnog planiranja.

Zgrada Zemaljske banke (S-3)

Povijesno naslijeđe i važnost

Zgrada Zemaljske banke podignuta je 1910. godine prema projektu arhitekta Josipa Vancaša. Na terasi iznad prizemlja objekta sa istočne strane, 1958. godine dodan je sprat koji se svojom arhitekturom i primjenjenim materijalima potpuno uklopio u postojeću strukturu. Objekat je funkcionisao kao banka sve do 1980. godine, kada je pretvoren u sjedište lokalnog Saveza komunista. Tada je napravljen određeni broj izmjena i dodataka na sjevernom dijelu objekta, pored dvorišta. Objekat je oštećen početkom 1992. godine, i trebalo bi većinu arhitektonskih odlika objekta vratiti u izvorni izgled. Dizajn i dekoracije na banci bile su inspirirane secesionističkim pokretom, austrijskom varijacijom na Art Nouveau, čiji se uticaj ogleda u organskim formama dekoracija prozora i streha. Upečatljiv ulaz također inspiriran secesionističkim motivima, čini banku jednom od najprepoznatljivijih objekata.

Pretpostavke za ponovnu upotrebu

Objekat bi trebao vratiti svoju izvornu funkciju banke, ili neke druge institucije.

Predložena intervencija

Oštećenja na objektu prouzrokovana ratom su očita. Građevinski inženjeri moraju procijeniti sadašnje stanje podova i zidova. Sve nestabilne elemente treba ukloniti i zamijeniti novim. Povijesna stepeništa se moraju restaurirati. Podovi i krov se moraju rekonstruirati. Detalji na krovu trebaju slijediti iste linije i koristiti odgovarajuće materijale za završne slojeve. Vanjski zidovi su relativno očuvani ali bi trebali biti stabilizirani. Bogata dekoracija Jugendstila na ulazu i na prednjoj fasadi moraju biti tretirani vrlo pažljivo. Fini detalji od željeza zahtijevaju čišćenje i zaštitni sloj. Vanjski sloj maltera kao i okviri prozora zahtijevaju manje opravke. Okviri prozora i vrata trebaju biti rekonstruirani slijedeći originalne detalje. Duboki reljef koji nedostaje trebao bi biti vraćen da bi se uspostavio stilski integritet objekta. Originalne boje fasade se moraju vratiti, a dimnjaci zadržati. Moderni dodaci u dvorištu se trebaju ukloniti. Precizan način intervencije će biti određen za vrijeme faze detaljnog planiranja.

Objekat općinske uprave (S-4)

Povijesno naslijeđe i važnost

Zgrada Općinske uprave sa svojim monumentalnim volumenom i rustičnim prizemljem je izuzetan primjer neo-klasicističke arhitekture, arhitekta Josipa Vancaša. Izvođenje konstrukcije objekta započeto je 1899. godine i završeno je godinu dana kasnije. Objekat je prvo korišten za sjedište vojne komande, te za prodavnice, restorane, kino (u sjevernom krilu prizemnog sprata od 1936. do 1957. godine), učiteljsku školu i osnovnu školu. Nakon Drugog Svjetskog rata prizemlje je bilo transformirano u Na-Mu (robnu kuću), koja je dugo vremena bila najveći trgovački centar u regiji. 1970. godine sjeverni dio gornjih spratova je transformiran u prostore općinske uprave skupštine općine Mostar, dok je u sjeverozapadnom dijelu dodat novi blok sa salama za sastanke. U isto vrijeme, otvoreno dvorište je zatvoreno sa zapadne strane sa jednospratnim objektom koji je služio kao recepcija za posjetitelje. Objekat je bio značajno oštećen za vrijeme rata 1992.-1994. godine.

Pretpostavke za ponovnu upotrebu

Objekat bi trebao zadržati administrativnu namjenu sa uredskim prostorima i komercijalnim prostorima u donjim etažama.

Predložene intervencije

Objekat je gotovo potpuno oštećen. Neki od zidova, većina podova i kompletan krov nedostaju. Objekat se mora osigurati prije bilo kakvih konsolidacionih radova. Određeni dijelovi poda mogli bi se sačuvati, ukoliko to odobri odgovorno lice. Dijelove koji bi se mogli urušiti treba dokumentirati i pažljivo ukloniti. Dijelove vanjskog zida koji nedostaju treba pažljivo izgraditi, koristeći iste građevinske tehnike i dobro povezati sa postojećim i novim podovima. Fasade su bile bogato dekorirane i originalni dijelovi se moraju sačuvati, a polomljeni ponovo iskoristiti. Originalne boje se moraju sačuvati i pažljivo obnoviti isklesani dijelovi. Ako nedostaju neki dijelovi potrebno je napraviti replike istih. Tokom obnove krova, stari crteži mogu pomoći u ponovnom građenju onoga što nedostaje. Moderni dodatak na zapadnoj strani i visoki dimnjak trebaju biti uklonjeni. Tačan način intervencije bit će određen tokom faze detaljnog planiranja.

Konak apartmani (S-5)

Povijesna pozadina i važnost

Apartmani Konak su izgrađeni na početku dvadesetog stoljeća kao stambena zgrada sa apartmanima za izdavanje i velikom prodavnicom u prizemlju. Vlasnik objekta je porodica Dokić. Objekat je bio pažljivo smješten blizu glavnog pristupa prema srpskoj pravoslavnoj crkvi, sa pogledom na Stari most i povijesno jezgro Mostara. Objekat je dizajniran u neo-klasicističkom stilu i jedan je od najboljih primjera miješane stambeno-poslovne funkcije iz vremena ekonomske ekspanzije koja je uslijedila nakon austrougarske okupacije grada Mostara. Ne postoji niti jedan prototip objekta gdje je tako strogo odvojen stambeni prostor iznad nivoa ulice iz tog doba. Objekat je bio teško oštećen tokom ratnih sukoba 1992.- 1995. godine.

Pretpostavke za ponovnu upotrebu

Apartmani Konak sa svojim velikim poslovnim prostorom, osunčanim spratovima, pogledom na Stari most sa njegovom okolinom, treba preobraziti u hotel za posjetioce Starog grada.

Predložena intervencija

Krov, zidovi i podovi su oštećeni i bit će neophodno dobiti stručno mišljenje građevinskog inženjera o stanju ovih elemenata. Odluke kako i u kojem obimu će biti preduzete intervencije i konsolidacija objekta zavisiće od mišljenja građevinskog inženjera koji bude vršio analize.

Općenito, originalna konfiguracija objekta kao i svi detalji (vrata, prozori) trebali bi biti sačuvani što je moguće više. Precizan način intervencije ili djelovanja bit će određen tokom faze detaljnog i planiranja.

Kompleks Srpske pravoslavne crkve (S-6)

Povijesno naslijeđe i važnost

1833. godine, pravoslavna zajednica sagradila je crkvu Svete Djevice Marije, na mjestu starijeg objekta koji je bio korišten u religiozne svrhe do tog vremena. Ova crkva je bila prva u nizu od objekata koji se se u daljih osamdeset godina razvili u Kompleks oko Pravoslavne crkve. Drugi objekat je bila škola sagrađena 1856. godine, koja je slijedila stil regionalne arhitekture - mješavinu predosmanskog, islamsko-osmanskog i mediteranskog uticaja. Godine 1873. godine izgrađena je i Crkva Svetog Trojstva u neo-bizantinskom stilu prema projektu Andrije Damjanova. Ova crkva je predstavljala glavni kompleks, i sve do rušenja 1992. godine bila je najveća pravoslavna crkva u Bosni i Hercegovini.

Pretpostavke za ponovnu upotrebu

Kompleks će se i dalje upotrebljavati za religijske potrebe.

Predložena intervencija

Kompleks pravoslavne crkve je gotovo u potpunosti uništen tokom rata. Koliko god je to moguće dijelove objekta i ostatke treba pažljivo restaurirati i integrirati u rekonstrukciju cjeline. Tačan način intervencije bit će određen u fazi detaljnog projektovanja i planiranja.

Viša djevojačka škola (S-7)

Povijesno naslijeđe i važnost

Struktura je izgrađena u periodu između 1893. i 1901. godine od strane poslovnog lica, kasnije gradonačelnika, Mujage Komadine, i zatim prodana Opštini. Objekat je kroz historiju služio u edukacione i institucionalne svrhe i tokom svog postojanja bio: škola za mentalno hendikepirane osobe, ekonomska škola, zanatska škola, sjedište javnog preduzeća za održavanje puteva i kancelarije za potrebe opštine. Dvorana u gornjem dvorištu izgrađena je za gimnastičko društvo početkom prošlog stoljeća i bila je neprestalno u funkciji. Prizemlje uz glavnu ulicu je oduvijek imalo komercijalni karakter. Određene izmjene napravljene 1920. godine su dokumentovane. Crteži tlocrta, fasada i presjeka iz tog perioda su sačuvani. Objekat je zapaljen tokom okupacije istočnog dijela grada u junu 1992. godine. Ovaj objekat zajedno sa Opštinskom zgradom predstavlja najljepši primjerak neo-klasicističke arhitekture u

Mostaru. Objekat, obzirom na prostorni i arhitektonski koncept ima mogućnost da se koristi za više funkcija.

Pretpostavke za ponovnu upotrebu

1997. godine, prema UNESCO-vom planu rehabilitacije objekat je svrstan u prioritetnu grupu objekata predviđenih za buduću restauraciju i adaptaciju za ponovnu upotrebu. Preporučeno je da se koristi za edukacionu i javnu upotrebu za grad Mostar. Objekat ima preko 10 000 m² i jedan je od najvećih objekata u gradu, a najveći u povijesnom gradskom području. Više ulaza na različitim nivoima mogu pomoći da se objekat podijeli u nekoliko funkcionalnih cjelina. Kao moguće buduće funkcije su: parking garaža ispod nivoa terena dvorišta, komercijalni sadržaji duž ulice i na nivou unutrašnjeg dvorišta, hotel i uredi na gornjim spratovima, te sportsko-rekreativni sadržaji na nivou gornjeg dvorišta. Originalni arhitektonski koncept zgrade treba biti očuvan, a posebno impozantna fasada duž Titove ulice i Kalhanske ulice, te elementi enterijera, koja uključuje veliki zid i zasvođene prostore u prizemlju, su vrijedni pažljivog tretmana.

Predložena intervencija

Srušen je krov i međuspratna konstrukcija. Privremene mjere osiguranja konstrukcije su postavljene na nekim mjestima. Na osnovu konceptualnog rješenja obnove kompleksa, građevinski eksperti moraju procijeniti postojeće stanje nosivih elemenata. I-nosači koje su ukomponirane u konstrukciju pruskih svodova, zidovi i prozori, moraju biti ispitani i ako je moguće očuvani na izvornoj poziciji. Balkon koji bi se mogao srušiti, mora biti učvršćen da bi mogao ostati na svojoj poziciji. Dimnjaci se moraju sačuvati. Originalni materijal ne bi trebao biti uklonjen sa područja. Prozorski okviri i izlozi trebali bi biti restaurirani sa originalnim detaljima i materijalima. Svi originalni elementi konstrukcije koji zadovoljavaju strukturne propise trebaju biti očuvani. Tačni načini intervencije bit će određeni za vrijeme faze detaljnog planiranja.

Sinan Pašina (Atik) džamija (S-8)

Povijesno naslijeđe i važnost

Prva džamija sagrađena u Mostaru 1474. godine, u novoformiranom centru grada uz glavni trg Mejdan. Džamija srušena voljom vlasti 1948. godine. predstavljala je tipičnu džamiju sa četverovodnim krovom sa kamenim pokrovom i vitkom kamenom munarom.

Pretpostavke za ponovnu upotrebu

Nakon historijske rekonstrukcije objekat će se upotrebljavati za religijske potrebe.

Predložena intervencija

Predlaže se povijesna rekonstrukcija objekta na bazi dostupne dokumentacije i urađenih arheoloških nalaza u januaru 2009. godine, koji daju punu informaciju o kompletnim temeljima objekta.

Kratki opis zona predviđenih za detaljno planiranje (karta P1)

Povijesni dio – zapad (Z-1)

Ciljevi

Glavni ciljevi su: rehabilitacija postojećih struktura, poboljšanje urbanog okruženja i infrastrukture i redizajn neodgovarajućih struktura novijeg datuma.

Tehnički zahtjevi i načini implementacije

Detaljnije upute i načini implementacije su elaborirani u brošuri *Rehabilitation of Historic Neighborhoods (Rehabilitacija povijesnih susjedstava)*, pripremljenoj od AKTC/WMF u septembru 2000, plan pripremljen za otvorenje Starog mosta u julu 2004 i razvijene dodatne studije kao dio procesa planiranja.

- Šemovac- Kapetanovina, Plan predlaže izgradnju zgrada koje bi upotpunile gradski karakter područja. Na bivšem groblju, koje se sada koristi kao otvoreni parking, moguće je napraviti podzemnu garažu ispod prizemnog objekta komercijalne namjene. Iza, na zapadnoj strani, može se izgraditi stambeni objekat, visine u slakdu sa susjednim objektima: podrum, tri sprata i potkrovlje.
- Obnova uništenih zgrada iznad južne obale Radobolje, u duhu arhitekture Mostara sa početka 20.stoljeća, kada su sagrađene originalne zgrade, koristeći tradicionalne materijale kamen, drvo i kamene ploče za pokrivanje krovova. Visina bi se trebala povećati potkrovljem gdje je to moguće.
- Obale rijeke Radobolje bi se trebale pretvoriti u područje za zabavu i rekreaciju sa sljedećim elementima:
 - plastičnom branom i uređajima za čišćenje vode
 - pješčanom plažom kao igralištem
 - posebnim zaštićenim dijelom za djecu na ušću sa Neretvom
 - zgrada održavanja- na mjestu gdje je i bila
 - rampa za omogućavanje prilaza invalida i hitne pomoći

Zona hotela Ruža (Z-2)

Ciljevi

Generalni cilj je razvoj turizma kroz poboljšanje strukture objekata kao i pješačkog i motornog saobraćaja. Posebni ciljevi uključuju:

- izgradnju hotela visoke kategorije koristeći strukturalne komponente prijašnjeg hotela Ruža, uništenog 1992. Godine
- zatim bi trebala slijediti druga faza sa izgradnjom na mjestu nekadašnje štamparije.
- poboljšanje cirkulacije i uvođenje jednosmjerne ulice kroz Oneščukovu i H.Repca ulicu. Infrastruktura ovih ulica treba se poboljšati, i napraviti pješačku stazu duž rijeke Radobolje.

- povećanje kapaciteta parkinga uz ulicu H.Repca sa izgradnjom podzemne garaže ispod nivoa ulice, i sa korišćenjem parkinga na nivou ulice.

Preduvjeti za dizajn

Konačni dizajn bi trebao slijediti instrukcije koje su dali stručnjaci ICOMOS-ICCROM-a u aprilu 2009. godine.

Projekat rekonstrukcije i dalje izgradnje mora biti revidiran i odobren od strane nadležne službe.

Tehnički zahtjevi

U obnovi i rekonstrukciji hotela Ruža Nadležni organ mora odobriti sve crteže u skladu sa:

- izvještajima koje su dali ICOMOS- ICCROM-ovi stručnjaci u aprilu 2009. godine i u skladu sa prijedlogom odluke Komiteta za svjetsko naslijeđe (C946) iz juna 2009. godine. Tokom primjene, finalne definicije fasade, razmotriće Komitet za svjetsku baštinu na 34. sjednici 2010. godine.
- za vrijeme druge faze, predviđena je izgradnja dodatnih hotelskih struktura, uključujući i pokriveni bazen, prodajne prostore i parking garažu u podzemnim etažama. Maksimalna dozvoljena visina je četiri podzemne etaže za garažu, pet prizemlje i tri sprata. Koeficijent izgrađenosti (ne uzimajući u kalkulaciju podzemne etaže) je 2.5.
- kapacitet planirane garaže je do 400 parking mjesta na četiri nivoa.

Ulica Baščine (Z-3)

Ciljevi

Glavni cilj je da se poboljša urbani karakter ulica, ponovo otvore vodeni kanali i sačuvaju postojeće bašte i tragovi bivših gradskih zidina. Praznine unutar uličnog tkiva trebaju se popuniti sadržajima u skladu sa tradicionalnim karakterom ulica i okolnog susjedstva, a posebno da se napravi blag prelazak iz bazara na savremene objekte u blizini.

Tehnički zahtjevi

Nadležni organ mora odobriti sve crteže prema sljedećim zahtjevima:

- nakon interpolacije novih objekata među postojeće duž zapadne fasade, vlasnici moraju poštovati tradicionalni karakter i održati postojeće odnose, liniju ulice i visine do maksimalno dva sprata;
- duž istočne strane ulice, Plan zahtjeva konstrukciju objekata koji će ulici dati urbani izgled. Tipovi objekata variraju od kioska sa čepenek fasadom do dvospratnih zgrada sa potkrovljem izgrađenih u austro-ugarskom stilu karakterističnom za arhitekte u Mostaru na početku 20. vijeka;

- Visina svakog kioska je ograničena na jedan sprat, sa tradicionalnim kamenim krovom;
- gradske rekonstruisati, a postojeće dijelove restaurirati;
- ulica treba biti popločana pravilno rezanim kamenom, a lokacija bivše kapije na ulasku u bazar označena drugom bojom kaldrme;
- otvoreni kanal Radobolje duž zapadne strane ulice treba vratiti u prvobitno stanje, sa laganim malim mostovima zbog povezivanja sa objektima.

Zona Oneščukove ulice (Z-4)

Ciljevi

Glavni ciljevi su ojačavanje urbanog karaktera zone putem rekonstrukcije i razvoja, uzimajući u obzir sve promjene u posljednje četiri dekade u urbanoj sredini (izgradnja hotela Ruža 1970.-tih, kolektivnu stambenu izgradnju 1980.-tih, uništavanja u ratu 1992.-95. i obnovu i razvoj nakon toga.

Tehnički zahtjevi

Nadležni organ mora odobriti sve nacрте u skladu sa sljedećim zahtjevima:

- Postojeći delastirani objekti uzduž sjeverne strane Oneščukove ulice, a unutar kontakt zone trebaju biti rehabilitirani, projektovani u duhu Austrougarske arhitekture sa početka 20-tog stoljeća. Visina objekata može biti povećana za potkrovlje, gdje je to moguće;
- kada se interpolira novi objekat na otvorenim površinama, vlasnici odnosno graditelji moraju poštovati karakter tradicionalne arhitekture i postojeće prostorne odnose;
- veličina objekata će ovisiti od veličine parcele, rastojanja od susjeda, ali može okupirati maksimalno 50% parcele, i mora biti udaljena minimum 5 metara od glavnog kanala Radobolje, a koeficijent konstrukcije maksimum 1,5;

U slučaju integrisanja parcela koeficijent izgradnje ostaje 1,5;

Zelene površine trebaju biti zastupljene sa najmanje 25% ukupne površine parcele;

- Izgradnja podruma se preporučuje i ne ulazi u obračun koeficijenta izgradnje;
- Svi krovovi trebaju biti pokriveni sa crijepom, a sva parterne površine pločama od lokalnog kamena;
- Kanali rijeke Radobolje trebaju biti obnovljeni, i premošćeni laganim mostićima da bi se obezbjedio pristup objektima.

Zona Cernica-Bunur (Z-5)

Ciljevi

Cilj za ovu zonu je da se poboljša urbani karakter pristupa mostu i kompletnoj pješačkoj vezi sa gradskim centrom. Plan također traži način da se ublaži nedostatak parking prostora i uredskih prostorija u centralnoj zoni.

Tehnički zahtjevi

Nadležni organ mora odobriti sve crteže u skladu sa sljedećima zahtjevima:

- pristup mostu će biti kvalitetno poboljšan sa komercijalnim i ugostiteljskim sadržajima, na obje strane pješačke ulice na nivou terena. Gornji spratovi na objektima duž sjeverne strane pješačke ulice predviđaju se za stambene i uredske prostore;
- konstrukcija nove podzemne trospratne garaže je planirana da se uklopi u pad terena od 4 metra. U parking prostor ulazit će se iz ulice A. Buća. Mogući kapacitet garaže do 250 automobila koji će biti grupisani na tri nivoa;
- Plan predviđa razvoj novog komercijalnog, uredskog i stambenog prostora.

Zona Mejdan - Tepa (Z-6)

Ciljevi

Generalni cilj je efikasna reorganizacija zone sa rehabilitacijom ključnih povijesnih objekata sa funkcionalnom redefinicijom tržnice i otvorenih prostora, uređenjem obale rijeke Neretve i poboljšanjem stambene funkcije. Posebni ciljevi su:

- Rehabilitacija kompleksa bivšeg Vojnog kluba podignutom u vrijeme Austro-ugarske okupacije sa uvođenjem novih javnih i turističkih funkcija;
- Konstrukcija velike strukture pod tendom –Tepe sa jasno označenim zonama za različite aktivnosti, izlaganje i prodaju različitih produkata;
- Uspostavljanje veze između marketa i susjednog trga;
- Novo popločanje tržnice i novi dizajn za štandove i privremene strukture za potrebe tržnice;
- Oblikovanje javnog parka pored objekta Arhiva Hercegovine i poboljšanje na otvorenom prostoru Centralnog trga;
- Povijesna rekonstrukcija Sinan-pašine džamije (Atik), prve džamije sagrađene u Mostaru, temeljena na povijesnom istraživanju i arheološkim iskopinama na terenu.
- Uspostavljanje pješačke staze od Koski Mehmed pašine džamije do mosta Bunur, sa pogledom i pristupima na obale i plaže;
- Popravke fasada na objektima izgrađenim u Austro-ugarskom perioda sa poboljšanjem u polujavnim dvorištima ovog bloka.

Tehnički zahtjevi

Nadležni organ mora odobriti sve nacрте u skladu sa sljedećim zahtjevima:

- štandovi ispod strukture sa tendom na Tepi moraju biti pomične strukture uniformnog dizajna. Samo tradicionalni materijali se smiju upotrebljavati izuzev nehrđajućeg čelika, aluminija i plastike. Prostor pijace treba popločati kamenim pločama, dok se ulice trebaju kaldrmisati;
- samo prirodni materijali se smiju koristiti prilikom opremanja i oblikovanja javnog parka

- stepenice koje vode prema plaži treba popraviti, nova drvena platforma se treba napraviti na plaži da služi kao prostor za sunčanje za vrijeme ljetnjih mjeseci. Sva postojeća tradicionalna oprema plaže treba ostati i popraviti se. Samo prirodni materijali kao što su kamen i drvo mogu se koristiti za popločanje i oblikovanje obale;
- nova pješačka staza bit će od drveta sa nosivim čeličnim profilima. Slična konstrukcija se može iskoristiti za lift za sportsku opremu, kao što su npr. kajaci;
- neadekvatni završni slojevi sa Austrougarskog bloka će se ukloniti i tamo gdje je to potrebno polujavna dvorišta bloka će se popločati i postaviti klupe;

Zona Gornji Brankovac (Z-7)

Ciljevi

Ciljevi su uspostavljanje kvalitetne veze između zone puta M-17 i istočne strane gradskog centra, usporavanje motornog saobraćaj i uspostavljanje pješačkog saobraćaja od parking prostora do ulice M.Tita. Dalje, Plan predviđa razvoj stambenih funkcija i više turističkih objekata kao i autobusku vezu do zone Starog mosta.

Preduvjeti za dizajn

Mjesto predloženo za razvoj nalazi se u blizini Pravoslavne crkve Svetog Trojstva, uništene 1992. godine. Plan zahtijeva historijsku rekonstrukciju crkve u skladu sa originalnim planovima i postojećom dokumentacijom, i također rehabilitaciju stare Srpske škole podignute 1856. godine i objekata u lociranih u neposrednoj blizini. Bilo kakav novi dizajn za ovu zonu treba biti kompatibilan sa arhitektonskim karakterom, materijalima i povijesnim kvalitetima crkve i okolnog prostora.

Tehnički zahtjevi

Nadležni organ mora odobriti sve nacрте u skladu sa sljedećim zahtjevima:

- rekonstrukciju i povećanje ceste M-17 da bi se mogle smjestiti tri trake, kao i pristupne trake prema potrebi sa pješačkim stazama, ogradom i javnom rasvjetom;
- sa istočne strane ceste predviđeni su sadržaji za servis građana i turista, te stanovanje i to: prostor omogućava izgradnju troetažne garaže sa 200 parking mjesta, restoranom, i ostalim pratećim sadržajima.
- Maksimalna visina objekta 11 metara iznad ceste.
- Postojeći potporni zid treba biti sačuvan sa svim prostornim karakteristikama sa mogućnošću otvaranja neophodnih otvora;
- konstrukciju etažnog kompleksa rezidencijalnog tipa (hoteli i stanovi) na platou sjeverno i sjeveroistočno od crkve; ukupan broj spratova bi bio 4, sastojeći se od podruma, prizemlja i dva sprata. Koeficijent izgrađenosti max. 5.

- rehabilitacija stambenih objekata na prostoru između Stare i Nove crkve i izgradnja novih koji bi trebali dopuniti neophodne sadržaje stambenog i gostinskog karaktera crkvenog kompleksa;
- konstrukcija kuća u nizu duž zapadne strane ceste kombinujući apartmane i prodajne prostore. Ukupan broj spratova bi bio 4, sastojeći se od podruma, prizemlja i dva sprata. Koeficijent izgradnje je do max. 2.
- uspostavljanje pješačke veze sa stepeništem koje vodi sa svake strane ceste prema mostu i galerijama turističkog kompleksa.

Bivša vojna gradska zona - Konak (Z-8)

Ciljevi

Konak predstavlja veoma važnu urbanu gradsku komponentu sa bogatom historijom vojnog sjedišta.

Ciljevi su :

- Potpuna funkcionalna preinaka vojne zone – Konak u obrazovni centar
- Zona bi trebala imati bolju povezanost sa Ulicom Konak i cestom M- 17;
- Zona treba uspostaviti funkcionalnu povezanost sa kompleksom Djevojačke škole;
- Zidovi zone bi trebali biti sačuvani kao ključni dijelovi gradskih zidina, posebno Tabija na sjevero- zapadnom uglu.

Preduvjeti za dizajn

Plan predviđa intenzivno održavanje postojećih zgrada i izgradnju dodatnih potrebnih za savremeni obrazovni centar.

Tehnički zahtjevi

Nadležni organ mora odobriti sve nacрте u skladu sa sljedećim zahtjevima:

- Sve intervencije na postojećim objektima moraju poštovati njihovu historijsku vrijednost
- Nove konstrukcije bi trebale biti savremenog arhitektonskog izražaja sa potpunim poštovanjem postojećih struktura

Han mala tepa (Z-9)

Ciljevi

Rehabilitacija postojećeg tkiva, transformacija postojećeg neorganiziranog otvorenog marketa u djelomično zatvorenu strukturu.

Tehnički zahtjevi

Svi nacрти moraju biti odobreni od nadležne službe i biti u skladu sa sljedećim zahtjevima:

Predloženi razvoj će omogućiti savremeni prodajni prostor u dvije etaže okružen postojećim objektima A1-1 do A1-31:

- zatvoreni dio na nivou ulice Mala Tapa, i pristupom iz nje, površine 950 m², sa prirodnim osvjetljenjem putem centralno pozicioniranog otvora, zaštitnim staklenim krovom, 1/7 ukupne površine;
- otvoreni dio, za trgovanje na otvorenom, sa pristupom iz ulice Maršala Tita kroz objekat A1-20;
- objekti A1-18,19,20 uključuje podrum, prizemlje i sprat, a arhitektonskim izgledom trebaju se uklopiti u postojeće fasadno platno.
- interna komunikacija u tepi je omogućena stepeništem u objektu A1-19.

Član 12.

Kritične točke (karta P1)

U zoni Starog mosta i njegove okoline-zoni upisanoj na listu Svjetskog naslijeđa, nekolicina zgrada, koje narušavaju arhitektonske i prirodne kvalitete područja, zahtijevaju radikalne korekcije

Terasa labirinta (CP- 1)

Ciljevi

U ovoj zoni cij Plana je redizajn *belvedera* i njegovih elemenata ali sve u skladu sa prirodnim i arhitektonskim vrijednostima ove zone.

Tehnički zahtjevi

Nadležni organ mora odobriti sve nacрте u skladu sa sljedećim zahtjevima:

- Sjeverni dio postojeće betonske platforme treba biti uklonjen zatim treba izgraditi drveno-čelične platforme na nižem nivou da gledaju prema sjeveru;
- Nove platforme trebaju biti pričvršćene za postojeće obale. Stubovi i druge potpore trebaju se svesti na minimum da bi se što manje uticalo na postojeći izgled mjesta. Dio betonske terase koji se ne treba rušiti treba pokriti daščanim podom;
- Svi nosivi elementi trebaju biti obavijeni biljkama. Postojeća vegetacija se treba pažljivo održavati i gdje je to potrebno nadopuniti sa lokalnim vrstama. Bršljen se može koristiti tako da prekriva pod ili da pravi zavjese;
- Dizajn različitih elemenata (stepeništa, balustrade, zavjese, restoran itd.) trebaju biti dio cjeline sa prirodnim i povijesnim okruženjem. Samo prirodni materijali se smiju koristiti za pravljenje ovih elemenata.

Objekti A 4-73, 74, 75 (CP-2)

Ciljevi

Cilja Plana je redizajn objekata zadržavajući arhitektonske i prirodne kvalitete područja. Objekti su smješteni na sjevero-zapadnom uglu kompleksa Tabhana. Originalno na ovom području bio je han povezan sa Tabhanom, koja je zamijenjena stambeno-poslovnim strukturama 1938. godine. Sve zgrade su uništene u ratu 1992.- 1995. godine. Objekat A4-73 je bio djelomično obnovljen sa dodatkom potkrovlja 2000. godine.

Tehnički zahtjevi

Nadležni organ mora odobriti sve nacрте u skladu sa sljedećim zahtjevima:

- Sve tri zgrade bi trebale biti dizajnirane kao jedna cjelina,
- Upotreba tradicionalnih arhitektonskih elemenata i materijala (npr. kameni pokrov).

Objekti A7- 34, 35 (CP-3)

Ciljevi

Cilj Plana je redizajn objekata zadržavajući arhitektonske i prirodne kvalitete područja. Objekti bi trebali biti dijelom srušeni i dijelom rekonstruirani bazirani na tehničkim zahtjevima i implementacijskim modalitetima detaljno isplaniranim u brošuri *Rehabilitation of Historic Neighborhoods (Rehabilitacija povijesnih susjedstava)*, pripremljenoj od AKTC/WMF u septembru 2000. godine.

Tehnički zahtjevi

Nadležni organ mora odobriti sve nacрте u skladu sa sljedećim zahtjevima:

- Sve tri zgrade bi trebale biti dizajnirane kao jedna cjelina,
- Tradicionalni arhitektonski elementi i materijali bi trebali biti korišteni (npr. Kamene ploče bi trebale biti korištene za pokrivanje krova).

Član 13.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenim novinama Federacije Bosne i Hercegovine.