

О Д Л У К У
О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
ХИСТОРИЈСКОГ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА МОСТАР ЗА ПЕРИОД ОД 2007. ДО
2017. ГОДИНЕ

Члан 1.

Опће одредбе

Овом Одлуком уређују се услови кориштења, изградње, уређења и заштите простора и начин провођења Регулационог плана историјског градског подручја Мостар за период од 2007. до 2017. године (у даљем тексту: План), а нарочито границе просторне цјелине, урбанистичко-технички услови за уређење грађевинског земљишта, уређење зелених и слободних површина, те односи према постојећим објектима.

Планом се утврђују услови за конзервацију, рестаурацију, рехабилитацију, реконструкцију, грађење, редовно одржавање, и начин кориштења подручја Плана у цјелини и његовим појединим дијеловима и објектима са циљем да се предметно подручје сачува у што изворнијем историјско-архитектонском урбаном облику и да као споменички амбијент служи задовољавању и развоју стамбених, туристичких, културних, научних, економских и рекреацијских потреба грађана у складу са законском регулативом.

Члан 2.

Границе плана и површина

Заштићено подручје националног споменика за које се ради Регулациони план утврђено је границом коју чине:

на лијевој обали Неретве (К.О. Мостар I – нови премјер):

Границом парцеле к.ч. 4516/1 (корито Неретве) и парцела к.ч.: 3132 и 3140 (Кресина улица); границом парцеле к.ч. 3140 и парцела к.ч.: 3142 и 3141; излази на Фејићеву улицу и иде границом парцеле к.ч. 3141 према југу 10м; сијече Фејићеву улицу према улици Хусе Маслића (к.ч. 3019); иде границом улице Хусе Маслића и парцела к.ч.: 3053, 3023 и 3020; излази на Титову улицу (к.ч. 4526) и иде границом Титове улице и парцеле к.ч. 3020, 35м према југу; сијече Титову улицу према улици Браће Шева (к.ч. 2928); иде границом парцеле к.ч. 2924 и парцела к.ч.: 2928, 2925 и 2922; иде границом парцела к.ч.: 2922 и 2923; излази на Алајбеговића улицу (к.ч. 2921); наставља границом парцеле к.ч. 2921 и парцела к.ч.: 2923, 2900 и 2901; наставља границом парцеле к.ч. 2902 и парцела к.ч.: 2901, 2900 и 2897/2; границом парцела к.ч.: 2896 и 2897/1; наставља границом парцела к.ч.: 2897/1 и 2893; пресијеца улицу Османа Ђикића (к.ч. 3400); иде границом парцела к.ч.: 3400 и 3378; наставља границом парцеле к.ч. 3377/1 и парцела к.ч.: 3400, 3371, 3372, 3373 и 3376/1; иде границом парцела к.ч.: 3376/1 и 3376/2; пресијеца улицу Драге

Палавестре (к.ч. 3474); иде границом парцеле к.ч. 3479 и парцела к.ч.: 3474, 3480, 3481 и 3482; наставља границом парцеле к.ч. 3489 и парцела к.ч.: 3482 и 3483; иде границом парцеле к.ч. 3483 и парцела к.ч.: 3488, 3486/2 и 3486/1; наставља границом парцеле к.ч. 3486/1 и парцела к.ч.: 3484 и 3485; излази на улицу Чиче Миличевића (к.ч. 3499) и наставља границом парцеле к.ч. 3499 и парцела к.ч.: 3486/3, 3492, 3493, 3496 и 3498; иде границом парцеле к.ч. 3508/2 и парцела к.ч.: 3498 и 3509; наставља границом парцеле к.ч. 3509 и парцела к.ч.: 3508/1 и 3514; иде границом парцеле к.ч. 3510 и парцела к.ч.: 3514, 3513 и 3512; наставља границом парцеле к.ч. 3511 и парцела к.ч.: 3512 и 3529; излази на улицу Браће Ћишића (к.ч. 4523); пресијеца улицу Браће Ћишића до границе парцела к.ч.: 3535 и 3536; иде границама парцеле к.ч. 4523 и парцела к.ч.: 3536, 4527 (улица Браће Шарића); наставља границама парцеле к.ч. 4527 и парцела к.ч.: 3628, 3629, 3630 и 3627 (до сјевероисточног угла парцеле 3627); пресијеца улицу Браће Шарића (к.ч. 4527) и иде према граници парцеле к.ч. 3576 (југозападни угао) и парцела к.ч.: 3577, 3578 и 3580; наставља границом парцеле к.ч. 3580 и парцела к.ч.: 3558, 3557, 3556, 3555, 3554 и 3553; иде границом парцеле к.ч. 3581 и парцела к.ч.: 3552 и 3551/6; пресијеца магистрални пут М-17 (к.ч. 2095/1) до комплекса Православне цркве (пресијеца магистрални пут М-17 и парцелу к.ч. 1058/1 до сјеверозападнoг угла парцеле к.ч. 1058/5); иде границом парцеле к.ч. 1058/1 и парцела к.ч.: 1058/5, 1058/23, 1058/26, 1058/18, 1089 и 1085; наставља границом парцеле к.ч. 1083 и парцела к.ч.: 1056, 1067/1 и 1067/114; наставља границама парцеле к.ч. 1084 и парцела к.ч.: 1083, 1081 и 1079; иде границом парцеле к.ч. 1080 и парцела к.ч.: 1079 и 1078; наставља границом парцеле к.ч. 1077 и парцела к.ч.: 1078, 1082 и 1090; пресијеца парцеле к.ч.: 1062/1, 1073 и 1062/1 до сјеверозападнoг угла парцеле к.ч. 1111; наставља границом парцеле к.ч. 1111 и парцела к.ч.: 1062/1, 1110, 1105, 1104/1, 1104/3, 1104/2, 1103/2 и 1094; пресијеца улицу Конак (к.ч. 1094) и иде према југу границом парцела к.ч.: 1094 (улица Конак) и 2095/1 (М-17) до пропуста испод магистрале (М-17); пролази кроз пропуст и наставља према југу границом парцеле к.ч. 2095/1 (М-17) и парцела к.ч.: 3958, 4528, 3968, 3969 и 4529 (улица Гаше Илића); иде границом парцеле к.ч. 4529 (улица Гаше Илића) и парцела к.ч.: 4209/1, 4007, 4008, 4009, 4010, 4012, 4015, 4016, 4017, 4018, 4022, 4032, 4027, 4026, 4025, 4101, 4098, 4094 и 4093 до улице Маршала Тита (к.ч. 4526); пресијеца улицу Маршала Тита (к.ч. 4526) према сјевероисточном углу парцеле к.ч. 4057; иде границама парцеле к.ч. 4526 и парцела к.ч.: 4057 и 4056; наставља границом парцела к.ч.: 4054 и 4056 до корита ријеке Неретве (к.ч. 4516/1), те прелази корито ријеке Неретве (к.ч.: 4516/1 и 6460) по низводној страни Лучког моста.

на десној обали Неретве (К.О. Мостар II – нови премјер):

Од низводне стране Лучког моста границом парцела к.ч. 5886 (улица Стари Пазар) и парцела к.ч.: 5997, 5996, 5994, 5993, 5991, 5990, 5989 и 5988 до улице Гојка Вуковића (к.ч. 6481/8); наставља се према југу границом парцела к.ч.: 6481/8 и 5988 до границе са парцелом к.ч. 5987; пресијеца улицу Гојка Вуковића (к.ч. 6481/8) до Чеврине улице (к.ч. 6067); иде границом парцеле к.ч. 6067 (Чеврина улица) и парцела к.ч.: 5986, 5985, 5984, 5980, 5979, 5978, 5974, 5973, 5967, 5966, 5965, 5964 и 5963 до транзитног пута (к.ч. 3631/1); пресијеца

транзитни пут (к.ч. 3631/1) и иде према сјеверу границом парцела к.ч.: 3631/1 и 3135/1; наставља границом парцеле к.ч. 5607/1 (транзитни пут) и парцела к.ч.: 3135/1, 3135/6, 6480/1, 5596, 5604/1 и 5606 до улице Матије Губца (к.ч. 6471); иде границом парцела к.ч.: 6471 (улица Матије Губца) и 6470/2 (Онешћукова улица); наставља границом парцеле к.ч. 4329 (Булевар Народне револуције) и парцела к.ч.: 4330, 4332, 4333 и 3620/1 (наставак Булевара Народне револуције); иде границом парцеле к.ч. 5656 (дуж корита ријеке Радобоље) и парцела к.ч.: 3620/1 и 4318/1; наставља границом парцеле к.ч. 6470/1 и парцела к.ч.: 4318/1, 5657 и 5658 до улице Раде Битанге (к.ч. 6469); наставља границом парцеле к.ч. 6469 (улица Раде Битанге) и парцела к.ч.: 5658, 4314, 4313, 4312, 4307/3, 4307/1, 4306, 4301 и 4300 до сјевероисточног угла парцеле к.ч. 4299; пресијеца улицу Раде Битанге (к.ч. 6469) до југозападног угла парцеле к.ч. 4235/4; иде границом парцеле к.ч. 4295 и парцела к.ч.: 4235/4, 4236/1, 4236/2, 4240, 4239/3 и 4243; наставља границом парцеле к.ч. 4024/1 и парцела к.ч.: 4243, 4245/1, 4252, 4250, 4254, 4256, 4259, 4261/2, 4263/3, 4264, 4265/1, 4024/3, 4268, 4024/2 и 4273/1; иде границом парцеле к.ч. 4025 и парцела к.ч.: 4273/1, 4272 и 4030; наставља границом парцеле к.ч. 4026 и парцела к.ч.: 4030, 4029 и 6466 (улица Адема Бућа); иде границом парцела к.ч.: 4028 и 6466 (улица Адема Бућа) до сјевероисточног угла парцеле к.ч. 4028; пресијеца улицу Адема Буће (к.ч. 6466) до сјеверозападног угла парцеле к.ч. 4031; наставља границом парцеле к.ч. 6466 (улица Адема Бућа) и парцела к.ч.: 4033, 3994, 3995, 3999/1, 4000 и 4001; иде границом парцеле к.ч. 4001 и парцела к.ч.: 4003 и 4002; наставља границом парцеле к.ч. 3987 и парцела к.ч.: 4002 и 3985; иде границом парцела к.ч.: 3986 и 3985, до корита ријеке Неретве, пресијеца ријеку Неретву (к.ч.: 6460 и 4516/1) истим правцем до границе парцеле к.ч. 3132 на лијевој обали."

Укупна површина хисторијског градског подручја Мостар износи цца. 483.000 м² (48,3 ха).

Члан 3.

Садржај плана

План садржи однос просторне цјелине и ширег подручја, са анализом постојећих намјена површина и објеката, постојећих природних и изграђених услова и њихово вредновање, уз дефинисање ограничења могућности кориштења простора, те предвиђа пројекцију заштите и уређења просторне цјелине са урбанистичким показатељима.

План чине текстуални дио и сљедећи графички прилози:

- однос просторне цјелине и ширег подручја
- извод из Просторног плана општине Мостар за период од 1980 до 2000. године ("Службени гласник општине Мостар", бр. 11/90)

Постојеће стање

- A1 – карта граница обухвата
- A2 – постојећа намјена објеката (приземље)
- A3 – постојећа намјена објеката (предоминантно-преовладавајуће)
- A4 – карта посједовног стања
- A5 – карта стања очуваности објеката
- A6 – постојећи типови конструкције
- A7 – карта спратности објеката
- A8 – хисторијски период изградње објеката
- A9 – вредновање/бонитет објеката

Предложена пројекција заштите и уређења просторне цјелине:

- П1 – зоне предвиђене за детаљно планирање
- П2А – предложена намјена објеката (приземље)
- П3 – предложена намјена објеката (предоминантно-преовладавајуће)
- П4 – облици интервенције
- П5 – карта саобраћаја
- П6А – карта инфраструктуре (водовод и канализација)
- П6Б – карта инфраструктуре (телефонске и електроинсталације)
- П6Ц – регулација водотока ријеке радобоље
- П7 – карта предложене спратности објеката
- уличне фасаде

Члан 4.

Интервенције у простору вршиће се у складу са овим Планом.

Члан 5.

Директне и индиректне интервенције

Имплементација активности које подразумевају очување, рехабилитацију, рушење или новоградњу унутар зоне планирања ће бити урађене на основу директних или индиректних интервенција.

Директне интервенције се односе на већину структура унутар зоне планирања. То је врста интервенција које се могу изводити унутар сваке парцеле или објекта, дјеломично или потпуно од стране власника. Урбанистичке сагласности и грађевинске дозволе бит ће издаване од стране органа управе надлежних за просторно уређење, а у свему према Плану и графичком прилогу П4 (облици интервенције).

Индиректне интервенције односе се на појединачне објекте, групе објеката и отворених простора у складу са графичким прилогом П1. Ове скупине, иако су формиране од групе одвојених и различитих објеката и простора чине

кохерентну и препознатљиву цјелину која је предмет координираног планирања. У овим случајевима, дјеломична или потпуна интервенција бит ће дозвољена од стране надлежне службе након што се разради детаљан план за цијели ансамбл у складу са важећим законима и прописима.

Члан 6.

Одредбе о кориштењу земљишта у складу са предвиђеном намјеном

Унутар подручја обухвата могуће је дефинирати три засебне зоне:

- Зона А (Стари град) је дио града, позната као Стари град, који је у потпуности сачувао своју цјеловитост и требао би бити предмет строге контроле коју прописује овај План. Границу ове зоне, између осталог, чине сљедећи фактори: природна граница (ријеке), хисторијска граница (градске зидине), функционални дијелови (базари, махале) и административно - политички дијелови (опћина, употреба земљишта).
- Зона Б (Центар Града) покрива дио града са мањом урбаном и архитектонском цјеловитошћу, али још увијек је препознатљив као јединствени градски систем и као такав изискује координиране интервенције.
- Зона Ц (Хисторијско подручје из 1918. године) покрива остатак подручја између граница из 1918.године. Ова зона је већ доживјела велике промјене и сачувала само неколико вриједних урбаних елемената.

Намјена земљишта и објеката ће бити у складу са графичким прилозима предложене пројекције заштите и уређења просторне цјелине (П2А, П2Б, П3).

Нити једно земљиште или објекат у зони обухваћеној картама П2А, П2Б, П3 не може се користити у друге сврхе осим означних Планом.

Предоминантно-преовладавајуће стамбена зона

Доминантна функција у овој зони је стамбена. Дозвољени су вјерски садржаји, надоградња за стамбене потребе и баште. Комерцијални садржаји су ограничени на приземље, на максимално 25 % од укупне површине стамбеног простора по стамбеној јединици.

Стамбено-пословна зона

Предоминантна функција у овој зони је помијешана стамбено-пословна. Употреба земљишта и објеката који су наведени за Стамбену зону су такођер дозвољени, као и пословне и административне функције, едукационе и културне активности, радионице и гостињске куће у процентима који су компатибилни са хисторијским и типолошким карактером зграда и начинима

интервенција који су назначени у пропозицијама плана. Дискоотеке, барови и пабови и други објекти забавног карактера чији је садржај непримјерен за мијешану стамбену пословну зону нису дозвољени.

Предоминантно – преовладавајуће пословна зона

Предоминантна функција у овој зони је пословна, укључујући хотеле у процентима који су компатибилни са историјским и типолошким карактером зграда и начинима интервенција који су назначени у пропозицијама плана. Употреба земљишта и објеката који су наведени за зону 32 су такођер дозвољени. Дискоотеке, барови и пабови и други објекти забавног карактера чији је садржај непримјерен за зону 33 подлијежу рестрикцијама које се тичу сигурности, буке и радног времена прописаног од надлежних органа.

Зона комерцијалног развоја

Ова зона је предвиђена као зона за детаљно планирање на карти П1. Подручје је резервирано за пословне активности. Због тога дозвољене функције су пословне, угоститељске (хотели) и мултифункционални објекти.

Зона развоја становања

Ова зона је предвиђена као зона за детаљно планирање према карти П1. Зона је резервирана за проширење стамбених функција и за употребу земљишта и објеката. Дозвољено је углавном становање, а трговина – малопродајна и друге активности бит ће дозвољене дуж јужног Булевара.

Зона становања, туристички сервис и паркинг простори

Ова зона је предвиђена као зона за детаљно планирање на карти П1. Подручје је резервирано за јавни паркинг и смјештај студената и туриста.

Зона спортско – рекреативних садржаја

Ова зона је предвиђена као зона за детаљно планирање на карти П1. Подручје је резервирано за проширење спортских и рекреативних функција (обале ријеке Радобоље и Неретве) уз поштовање природе и околине.

Зона заштићених обала ријеке Неретве

Земљиште у овом дијелу се задржава за јавну употребу, те његове природне карактеристике требају бити заштићене. Никаква друга функција није дозвољена, укључујући и подизање привремених структура, осим у случајевима када то утиче на побољшање инфраструктуре и околиша и да се у исто вријеме пази на задржавање природног изгледа.

Планом се предвиђа изградња пјешачких стаза дуж ријечних обала које би повезивале ријечне платое са горњим обалама.

Планира се обogaћивање постојеће вегетације, са додатном садњом смокава, шипака, рогача и бршљана дуж пјешачких стаза. Обала ријеке је погодна за садњу врба. Само природни материјали су дозвољени за поплочавање и уређивање крајолика. Требало би задржати природан изглед земљишта које твори плажу.

Зона отворене тржнице

Ова зона је предвиђена као зона за детаљно планирање на карти П1 и захтјева реорганизацију постојеће отворене тржнице ("Тепа") у уској вези са простором хана на Малој Тепи, те хисторијску реконструкцију Синан-пашине (Атик) џамије на Мејдану.

Бивши војни комплекс Конак

Ово подручје било је војно градско подручје, те га треба претворити у просторије намијењене за образовање.

Зона културних садржаја

Ови садржаји су лоцирани у комплексима и појединачним објектима унутар зоне хисторијског градског подручја, предвиђене за детаљно планирање на графичком прилогу П1. Најзначајнији комплекс је Стари мост са кулама.

Посебну пажњу неопходно је посветити очувању градских зидина у окружењу Старог моста те око војног комплекса на Пашиновцу.

Музеј Херцеговине заједно са Бајатовом улицом у којој је лоциран, представља добро рестаурирану архитектонску цјелину са почетка 20. стољећа.

Зграда бившег официрског дома, саграђена у истом хисторијском периоду, са изванредним унутрашњим и отвореним просторним могућностима захтијева пажљиве рестаураторске захвате, те планирање намјене.

Обданиште у Фејића улици, подигнуто шесдесетих година 20. стољећа, обновљено у оригиналној форми 1995. године, представља иницијални објекат за дјечији центар који би се могао реализовати проширењем комплекса на сусједне објекте подигнуте у различитим хисторијским периодима.

Позориште, подигнуто након другог свјетског рата, у соцреалистичком архитектонском стилу, представља са својом традицијом и просторно-техничким могућностима један од највећих регионалних генератора културног развоја.

Члан 7.

Облици интервенција

Све интервенције унутар обухвата Плана морају се урадити тако да чине хармоничну цјелину са постојећим историјским контекстом (у складу са историјским периодом и околним зградама). Овај циљ се може најбоље постићи кроз константно одржавање и очување историјског ткива. У случају интерполације новог објекта, треба се посветити пажња да се типом изградње, грађевинским материјалима и техникама, као и детаљима не угрози структура историјског градског подручја.

Члан 8.

Урбанистичко-технички услови:

Грађевинска линија

Грађевинском линијом утврђује се гранична линија грађевине у односу на јавну површину, улицу, водоток и друге грађевине и парцеле од којих мора бити одвојена из функционалних, естетских, или заштитних разлога. Грађевинска линија означава линију по којој се гради, односно исколчава грађевина, или линију коју грађевина, односно габарит грађевине не смије прећи. Свака нова зграда или доградња треба бити постављена тако да су зидови и фасаде окренути улици у линији са сусједним грађевинским линијама. То се односи на приземље и све остале горње спратове.

- Привремене надстрешнице могу прелазити грађевинску линију максимално за 1/3 ширине улице, али не више од 1 м (односи се на обје уличне фасаде). Слободан дио улице мора износити мин. 2/3 ширине улице.
- Елементи на фасадама и дворишта, врата, прозори и капије морају слиједити традиционални дизајн и материјале дрво или жељезо. Елементи од нехрђајућег челика, алуминија или пластике нису дозвољени у подзонама од А-1 до А-8;
- Завршни слојеви и радови на фасадама требали би слиједити традиционалне мотиве и технике, поготово када се ради о камену положеном у кречном малтеру или вањском малтерисању кречним малтером са кречењем. Дозвољене су само традиционалне боје за фасаде. Остаци значајних зидних декорација и завршних фасадних слојева морају бити сачувани;
- Вијенци изнад и испод прозора, као и оквири прозора бит ће рестаурирани или поновно постављени од истих материјала и форми;
- Олуци требају бити позиционирани вани и начињени од бакреног лима, доња страна кровних препуста бит ће од дрвених греда и дасака и остављена видљива;
- Кровови ће слиједити традиционални дизајн (двоводни или четвероводни, конструирани у једном дијелу тако да покривају цијелу зграду) са падом од 25% до 30% зависно од покровног материјала (традиционални камени покров или француски цријеп);
- Поткровља и отвори на њима ће бити дозвољена само у случају уколико не нарушавају цјеловитост објекта;

- Кровове објеката који имају споменички карактер треба посматрати одвојено (нпр. олово и бакар могу нити кориштени за покривање кровова куполних структура);
 - Димњаци би требали бити дизајнирани као дио кровне цјелине (камени углавном):
- стрехе би требале бити дизајниране у потпуном јединству са кровом користећи традиционалне технике и материјале;

Одржавање

Овај облик интервенције подразумјева праћење грађевине и подузимање грађевинских и других радова на одржавању грађевине (оправке или замјену дотрајалих или сломљених дијелова, са одговарајућим материјалима и детаљима тако да се не мијења изглед или било која карактеристика структуре), као и подузимање мјера нужних за сигурност, поузданост и изглед грађевине, те живот и здравље људи.

Интензивно одржавање

Овај начин интервенције подразумјева измјене у облику просторија, санитарна и техничка побољшања повезаних са савременом употребом објекта тако да се поштују архитектонске квалитете објекта и његов типолошки карактер.

Очување

Овај начин интервенције се може примијенити на све споменике и објекте посебне историјске важности и архитектонског интегритета у различитим стањима очувања и који нису били значајније мијењани. За структуре у овом стању, интервенције ће се састојати у настојањима да се очувају кроз поправке и замјену дотрајалих или сломљених дијелова, са одговарајућим материјалима и детаљима тако да се не мијења изглед или било која карактеристика структуре.

Увођење нових употреба, санитарних и техничких побољшања повезаних са савременом употребом објекта је дозвољено али само на начин да се поштују архитектонске квалитете објекта и његов типолошки карактер.

Рестаурација

подразумјева прецизно очување раритетне, аутентичне вриједности споменика са свим његовима естетским, умјетничким и историјским вриједностима, уз поштивање употребе традиционалних вјештина и

грађевинских материјала (могућа само када постоји документација за све врсте интервенција).

Овај начин интервенције се примјењује на све споменике и објекте посебне историјске вриједности и архитектонског интегритета који су мијењани на неодговарајући начин, који је штетан или онемогућава потпуно сагледавање структуре. За споменике и објекте у овом стању, захтијевана интервенција је реституција структуре. Да би се повратио изглед који је имала структура у одређено вријеме у историји, врши се селективно одстрањивање неподесних елемената у циљу да се поврати оригинални изглед, материјали и детаљи.

Увођење нових употреба, санитарних и техничких побољшања повезаних са савременом употребом објекта је дозвољено али само на начин да се поштују архитектонске квалитете објекта и његов типолошки карактер.

Рехабилитација (типови а, б, ц)

подразумијева враћање оштећеног или уништеног добра градитељског наслијеђа у стање у којем је то добро било прије уништења, као и поновна изградња (обнова) националног споменика на истом мјесту, у истом облику и димензијама, од истог или истоврсног материјала као што је био прије рушења уз, у мјери у којој је томогуће, кориштење исте технологије грађења. облик интервенције који се примјењује у већини случајева, посебно кад се ради о стамбеним структурама, када постоји потреба поново основати оригиналну функцију историјске структуре, а и истовремено увести модерна средства кроз посебне поправке и измјене

Овај начин интервенције је примјењив на стамбене структуре које немају споменички карактер али доприносе, свака посебно, амбијентално-историјском изгледу зоне. Рехабилитација је усмјерена ка очувању и оправци постојећих одлика и увођења ствари неопходних за савремени живот, без значајног мијењања традиционалних карактеристика. Као што је даље детаљно објашњено ови прописи препознају три различита случаја рехабилитације, за објекте који су у различитим стањима очуваности.

Тип А рехабилитација дефинише строгу рехабилитацију примјењиву на објекте у стању интегритета.

Ове акције се подузимају у циљу поправке структуре и увођења неопходних промјена за савремену употребу и усклађујући са околним објектима, док се у исто вријеме требају сачувати структурални елементи и основне одлике објекта.

Тип Б рехабилитација дефинише се као "лијечење" објекта који нису усклађени са контекстом околине. У овим случајевима, елементи који се не уклапају требају бити или избачени или замијењени, а извођење неопходних поправака и увођења модерних функција, као и поновно успостављање пуног интегритета и функционалности објекта.

Тип Ц рехабилитација дефинише се као радикална рехабилитација и интензивни редизајн, који се може примјенити на оне структуре у планском

подручју. Овај начин интервенције има за циљ да очува било који преостали историјски елемент на објекту и да се направе трансформације које ће омогућити даље кориштење и економски живот за објекат као алтернативу потпуном рушењу и реконструкцији. (нпр. додавање спуштених или подигнутих кровова, додавање или скидање спратова)

Потпуно или дјеломично рушење-уклањање грађевине

Уклањањем грађевине сматрају се грађевински и други радови којима се руши и демонтира грађевина или њен дио укључујући и збрињавање грађевинског и другог отпада и довођење грађевинске парцеле у уредно стање. Уклањање грађевине врши се због физичке дотрајалости, или већих оштећења насталих као посљедица природних и људским дјеловањем изазваних непогода, катастрофа и ратних дјеловања.

Уклањањем грађевине сматра се и рушење грађевине ради привођења земљишта коначној намјени.

Рушење укључује одстрањивање неадекватних доградњи или трансформација које могу бити и дио рестаурације или рехабилитације, као и уклањање читавих структура, било привремено или трајно, са циљем отклањања безвриједних или штетних структура. Рушење читавих структура је, нормално, дио цјеловитог програма развоја за који су већ направљени детаљни планови и гдје је рушење тих структура посебно назначено и неопходно за даљњи развој.

Реконструкција

Реконструкцијом грађевине сматра се извођење грађевинских и других радова на постојећој грађевини којима се: мијењају конструктивни елементи који могу бити од утицаја на стабилност грађевине или њених дијелова; уводе нове инсталације и уграђује нова опрема у грађевину; мијења намјена, технолошки процес или вањски изглед грађевине; мијењају увјети под којима је, на основу одобрења за грађење, изграђена грађевина. Замјена инсталација и опреме која се изводи према увјетима утврђеним у одобрењу за грађење не сматра се реконструкцијом.

Реконструкцијом грађевине сматрају се и радови којима се оштећена грађевина, чије оштећење прелази 70%, доводи у стање прије оштећења, ако је оштећење настало као посљедица старости грађевине, или као посљедица природних и људским дјеловањем изазваних непогода и катастрофа и ратних дјеловања.

Овај начин интервенције се препоручује у случајевима када је потребна дјеломична или потпуна реконструкција уништене структуре. Строга реконструкција се примјењује на објекте гдје постоји довољна документација на основу које се може направити објекат какав је био прије, и то се примјењује само у случајевима добро познатих споменика и историјских структура. У свим другим случајевима, извештај ће се типолошка реконструкција, гдје је документација о објекту недовољна, али постоји довољно информација и знања о таквом типу објекта, посебно у случајевима реконструкције низа или

групе врло сличних објеката. Типолошка реконструкција омогућава реинтеграцију уништених објеката у градско ткиво.

Новоградња

Овај начин изградње ће бити дозвољен у складу са картом П4 само уколико се објекат уклапа физички и визуално у хисторијски контекст, у смислу мјерила, пропорција и волумена као и избора детаља и грађевинских материјала.

Компатибилност ће бити постигнута постављањем сличности у мјерилу и текстури између старог и новог. Мјерило се може контролирати постављањем укупних волумена према околним објектима. Ово се односи и на пропорције појединих отвора, и односа између пуног и празног на фасадама. Сличности у текстури могу се постићи употребом традиционалних материјала и завршних фасадних слојева који имају рефлектирајућих особина, слично већ постојећим текстурама у хисторијском градском подручју.

Члан 9.

Саобраћај

На графичком прилогу П5 – карта саобраћаја утврђене су површине које обухватају моторни саобраћај, саобраћај у мировању и пјешачки саобраћај.

Одлуком надлежног органа прописане се услови за одвијање саобраћаја у појединим дијеловима из обухвата Плана. Предвијети и одредбе које се односе на пјешачку зону, снабдијевање и сл.

Моторни саобраћај

Само оне улице означене за ту намјену на карти П5 могу бити кориштене за саобраћај моторних возила. Карта дефинише све једносмјерне и двосмјерне улице, као и улице за сервисно снабдијевање, и интерне саобраћајнице у насељима. Све остале улице унутар граница обухвата плана су затворене за моторни саобраћај.

Максимална дозвољена тежина возила за снабдијевање је 2 тоне. Знакови ће бити постављени на свим неопходним саобраћајницама и раскрсницама.

Потребно је смањити брзину моторних возила унутар граница обухвата, те поставити семафоре, знакове, лежеће полицајце и друго на одабраним мјестима.

Пролазак моторних возила кроз пјешачке зоне спријечити постављањем фиксних и помичних баријера.

Саобраћајни знакови и други јавни натписи морају бити компатибилни са формом и дизајном хисторијског окружења.

Саобраћај у мировању

Паркирање моторних возила, таксија и аутобуса дозвољено је само на мјестима која су за то предвиђена и приказана на карти П5. Приватни паркинзи за станаре су дозвољени само на мјестима намијењеним за то и одобреним од стране одговарајуће институције.

Приватни паркинзи за локално становништво су дозвољени само у зонама које су специјално намијењене за ту функцију. Приватни подземних паркинг простора такођер су дефинисани картом П5.

У циљу повећања броја паркинг мјеста за локално становништво, 35 % паркинг простора подземних гаража треба бити резервисано за локално становништво. Начини употребе тих простора бит ће дефинисани након одобрења детаљних планова за изградњу гаража.

Изградња слободностојећих приватних гаража унутар зоне планирања није дозвољено, нити је дозвољено правити приступне рампе на јавним улицама нити правити пролазе за аутомобиле кроз постојеће објекте. У случајевима новоградње, приватне гараже су дозвољене на нивоу приземља и то само тамо гдје постоје технички услови и гдје је дозвољен пролаз аутомобила.

Пјешачки саобраћај

Карта П5 показује улице намијењене само пјешачком саобраћају. Поплочање улица у пјешачкој зони треба да задовољи потребе свих корисника простора, посебно водећи рачуна о потребама људи са смањеним физичким способностима.

Привремено заузимање простора са урбаним мобилијаром (табле, столице, сунцобрани, итд.) у овим улицама и другим јавним отвореним површинама треба бити дефинисано узимајући у обзир сљедеће аспекте: фреквентност улице, функцију и величину објеката повезаних са јавном површином. Максимално пола улице или јавне површине смије бити заузето са урбаним мобилијаром.

Члан 10.

Услови уређења земљишта, инфраструктуре и заштите околиша

Услови уређења земљишта

Уређивање грађевинског земљишта вршиће се у обиму и на начин утврђен овим Планом. Све компоненте инфраструктуре представљају дио јединственог система градске инфраструктуре.

На подручју обухваћеним Планом изградња грађевина врши се само на уређеном грађевинском земљишту.

План парцелације грађевинског земљишта са дефинисаном намјеном парцела, билансом површина, као и регулационе, грађевинске линије и висински показатељи, биће дефинисан од стране Надлежне службе у складу са овим Планом.

Услови побољшања инфраструктуре

Мјере које се примјењују унутар обухвата планирања су исказане кроз графичке приказе П6А, П6Б и П6Ц и обухватају водовод и канализацију, телефонске и електроинсталације и регулацију рјечног тока Радобоље.

Сва инфраструктура, у зони коју обухвата План, укључујући каблове, водоводне цијеви и канализацију, бит ће инсталирана подземно. Сви радови изводиће се према одобрењу надлежног органа. Надлежни орган може тражити да се нека од откопавања раде ручно ако постоји бојазан да би се могао угрозити објекат.

Постављање нових цијеви

Приликом полагања нових цијеви потребно је ставити флексибилне спојеве, поготово на улазима у зграде и на пробоју постојећих зидова.

Каблови и улично освјетљење

Жице и каблови инсталирају се подземно. У случајевима гдје то није могуће, они морају бити постављени на зидове зграда, или вјешани између зграда на организиран начин, да не би утицали на слику хисторијског дијела града. Све врсте освјетљења, укључујући и стубове јавне расвјете морају имати одобрење од надлежне службе.

Специјално освјетљење за споменике, хисторијске објекте, значајне улице и природне одлике изводит ће се по одобрењу за илуминацију издатог од стране надлежног органа.

Улично поплочање

Сво поплочање, ивичњаци, степенице, као и њихово спајање и детаљи морају бити одобрени од стране надлежне службе. Површине улица, материјали и начин израде ће се угледати на традиционално поплочање и површине унутар зоне планирања (локални камен, калдрма, камене плоче).

Било какво оштећење уличног поплочања приликом радова на подземним инсталацијама, бит ће поправљено или замијењено новим од стране приватног лица или надлежне институције која изводи радове.

Одлагање отпада

Сав отпад бит ће остављан у за то предвиђене контејнере или на означена мјеста ради одвоза од стране службе јавне градске чистоће. Сви становници и они који имају пословне просторе морају одлагати смеће на за то предвиђена мјеста ради постизања адекватног нива чистоће у хисторијском градском подручју. У зони (А-1 до А-8) комунална компанија би требала скупљати смеће „од врата до врата“ по унапријед договореном распореду са власницима односно корисницима простора.

Чистоћа јавних површина се мора одржавати свакодневно. За непрописно одлагање отпада, бит ће предвиђене казне од надлежне службе.

Хисторијски елементи улица

Сви важнији хисторијски детаљи у улицама, било јавни или приватни, су заштићени Планом. Листа ових елемената укључујући фонтане, археолошке остатке, гробља, капије, декоративне елементе од камена и жељеза, лампе, клупе, и други урбани мобилијар, бит ће припремљена на основу овог План као посебан документ. Захвати било које врсте на заштићеним елементима улице нису дозвољени, осим ако немају за циљ да врате и очувају њихов оригинални дизајн, и бит ће изведени под надзором надлежне службе.

Нови улични мобилијар

Нови мобилијар бит ће дизајниран и постављен у складу са хисторијским и архитектонским вриједностима хисторијског градског подручја и мора бити одобрен од стране надлежне службе.

Рекламе и знакови

Старе ознаке и имена продавница су заштићени Планом. Листа ових ознака бит ће припремљена на основу овог План као посебан документ. Будуће промјене на заштићеним називима нису дозвољене, осим ако немају за циљ да врате и очувају њихов оригинални дизајн, и бит ће изведени под надзором надлежне службе.

Постављање нових фронтова продавница, треба бити усклађено са околним хисторијским контекстом и са фасадом објекта чији су дио. Дизајн са приједлогом изгледа треба бити дат на увид и одобравање надлежној служби. Одобравање пролази кроз процедуру за грађевинску дозволу.

Опћенито, ознаке, рекламе и табле као и фронтови не би смјели прелазити приземље, нити излазити изван грађевинске линије, осим у случају стреха и кровова који смију излазити максимум 1 м. Вањски оквири требају слиједити традиционални дизајн и материјале, дакле дрво или бојени метал. Кориштење пластике или необојеног челика или алуминија у исте сврхе није дозвољено.

Рекламни панои и ознаке, укључујући саобраћајне знакове и јавна обавјештења требали би бити у свом изразу компатибилни са околним хисторијским контекстом. Употреба великих паноя, флуоресцентних свјетала и паноя направљених од пластичних материјала није дозвољена.

Приликом освјетљавања продавница и назива власници, односно корисници морају употребљавати директно топло освјетљење, а треба избјегавати јако и флуоресцентно свјетло. Све врсте освјетљења морају бити одобрене од стране надлежне службе. Развој нових врста освјетљења и технологија ће захтијевати периодично ревидовање овог дијела прописа.

Обрада ентеријера

Обрада унутрашњости и опрема радних простора може се, у односу на првобитни изглед, уредити тако да не нарушава мбијенталну вриједност екстеријера.

Ограђивање и гранични зидови

Постојеће ограде и вањски зидови који су направљени на традиционални начин требају бити сачувани, поправљени и одржавани. Њихово рушење и замјена са новим оградама није дозвољено.

Дизајн и изградња нових ограда и зидова башта бит ће надгледавана и одобравана од стране надлежне службе ако се буду градила у одговарајућем традиционалном стилу. Само трајни традиционални материјали се могу користити за конструкције зидова и ограда. Нове ограде од армираног бетона, цигли, метала и бодљикаве жице и лима нису дозвољене.

Заштита канала Радобоље

Постојећи водени канали и повезани систем брана, просторија, млиница на ријечном систему Радобоље требао би бити заштићен и обновљен као јединствени примјер пред-индустријског инжењерског умијећа. Такођер би требало конструисати и нову инфраструктуру према графичком приказу ПБЦ која би омогућила напајање воде, у љетним мјесецима, из Неретве, у каналима између улице Х. Ребца и ријеке Неретве.

Третман приватних башта и отворених простора

Приватне и јавне отворене зелене површине дају велики допринос урбаном окружењу и као такве оне су под заштитом. Оне укључују: унутрашња дворишта и баште, значајно дрвеће, пролазе, поплочане зоне, које се сматрају интегралним дијелом објекта око којих се налазе. У таквим случајевима, приликом захтијевања грађевинске дозволе неопходно је обезбиједити њихову заштиту и рехабилитацију, укључујући бригу за вегетацију и враћање оригиналног поплочања, граничних зидова и других значајних ентеријерских карактеристика.

Техничке инсталације

Унутар зоне обухвата, инсталације клима, вентилацијских и гријних уређаја, телевизијских сателитских антена, електричних кутија траба поставити тако да најмање могуће утичу на визуелни утисак хисторијског градског подручја.

Члан 11.

Зоне предвиђене за детаљно планирање и приоритетни објекти

Објекти и зоне предвиђени за детаљно планирање описани су у у даљем тексту, а дефинисани су графичким прилогом П1 – Зоне предвиђене за детаљно планирање.

Прије имплементације, тачне границе сваке интервенције, као и остали захтјеви који су наведени у описима могу се ревидирати да би се дозволиле мање измјене и прилагођавања која би произашла из детаљних пројеката за објекте или зоне. Генерални циљеви и технички захтјеви за сваку од интервенција морају се испоштовати.

Документација за апликације за интервенције на било којем од приоритетних објеката из овог члана мора садржавати сљедеће елементе:

- архивске и хисторијске документе који показују оригинални изглед и употребу предметног објекта;
- детаљну архитектонску анализу објекта са утјецајем на непосредну околину, који документују интегритет објекта, укључујући структуралну анализу и тренутно стање објекта;
- предложену функцију са употребом али тако да се придржава упута датих у кратким описима. У случајевима гдје је поновна употреба различита од оне из кратких описа за дати објекат, апликација треба показати да је предложена намјена компатибилна са објектима који су у питању и да предложена промјена неће штетити његовом хисторијском или архитектонском интегритету;
- за одобравање начина интервенције морају се јасно назначити елементи објекта који ће се задржати и поправити, као и предложене промјене, посебно гдје је препоручена промјена употребе и како ће се промјене одразити на очување оригиналног стања,
- приједлог за интервенције, укључујући архитектонске цртеже, описе са техникама рада на конзервацији и оправкама, материјале и опрему који ће се употребљавати, као и детаљан план за паркинг простор, инсталације и вањско уређење;
- процјену трошкова, план финансирања, предложене фазе и временски оквир за имплементацију и извођачке радове.

Документација за апликације за интервенције на било коју од зона одређених за детаљно планирање мора садржавати цртеже, описе и друге податке да би се детаљно појаснили сљедећи елементи:

- колски и пјешачки саобраћај и паркинг простори. План мора показати како ће се предложена интервенција интегрirati унутар постојећег контекста и бити у складу са захтјевима из кратких описа за зону у питању;
- инфраструктуру, укључујући и водовод, канализацију и јавну расвјету. Планови морају показати техничке мјере за побољшање или замјену постојећих инсталација.

- било коју предложену реорганизацију употребе земљишта за зоне интревенције приједлози морају укључивати детаљно описане функције за сву новоградњу. У случају јавних објеката, објеката за едукацију, комерцијалних структура или хотела, документација мора показати да ови поштују важеће државне прописе и стандарде;
- архитектонски карактер и декоративни елементи, висина објекта и коефицијенти изградње, грађевински материјали, распореди и други технички подаци који се тичу новоградње и рехабилитационих радова показују како ће интервенција бити интегрирана унутар постојећег ткива у складу са овим Прописима и захтјевима из кратких описа за предметну зону;
- урбани мобилијар и расвјета - техничка спецификација и остали елементи неопходни да би се сагледао предложени третман и побољшање вањског простора и пејсажа. Планови морају показати како ће се интервенција уклопити у постојеће ткиво и околину, све то у складу са кратким описима за зону у којој се врши интервенција,
- процјена трошкова, план финансирања, фазе и имплементацијски распоред за извођачке радове.

Кратки опис за приоритетне објекте (карта П1)

Српска основна школа (С1)

Хисторијско наслијеђе и важност

Српска основна школа саграђена је 1909. године, архитект је био Ђорђе Кнезић. Спратност је подрум и два спрата. Главни улаз је са улице Маршала Тита. Конструктивни систем објекта је зидани камен и цигла. Архитектонске декорације од дрвета и камена одражавају тадашње карактеристичне флоралне мотиве у стилу Арт Нувеау.

Оригинални власник објекта, Српска православна општина, продала је објект Општини Мостар 1938. године. Објект је био у функцији школе до 1980. године када је отворена нова школа у Мазољима. Објект је трансформиран за администрацију Соко Инжињеринг-а. У току рата 1992.-1993. године, објект је већим дијелом оштећен.

Смјештена дуж главних прилаза, комерцијалних и пјешачких, ова зграда оригинално је служила за посебне потребе у образовању српске православне заједнице. Послије ове функције у касном социјалистичком периоду, зграда је добила нову у комерцијалном сектору због своје атрактивне локације и приступачног плана спратова.

Претпоставке за поновну употребу

Згради би требало вратити у њену образовну функцију или је користити у било којој другој јавној функцији. Пространо двориште погодно је за низ функција.

Предложена интервенција

Оштећени кров и стропне конструкције требале би бити реконструирани у складу са документацијом из претходног истраживања. Оштећени или изгубљени елементи као нпр. степеништа или орнаменти морају бити реконструирани у складу са подацима добивеним са лица мјеста са дијелова који су остали или према историјским документима. Тачан обим и начин интервенције бит ће одређени током фазе детаљног и планирања.

Алајбеговића кућа (С-2)

Историјско наслијеђе и важност

Изграђена у седамнаестом стољећу, Алајбеговића кућа је била елегантна, традиционална кућа на два спрата, изграђена од камене и дрвене конструкције. Дио који још постоји је селамлук, тзв. мушки дио османске куће, некад повезан са сусједним зградама које су се пружале дуж улице. Објекат има тлоцрт у облику слова Л. Главни приступ објекту је из Алајбеговића улици. Врата воде у унутрашње двориште калдрмисано и под сјенама дрвећа.

Алајбеговића кућа је вриједан и изузетно риједак примјерак традиционалне османске градње са продавницама на приземљу и стамбеним просторима на спрату.

Претпоставке за поновну употребу

Кућа треба у изворном облику задржати пословне просторе на приземљу а стамбене на спрату.

Предложена интервенција

Објекат захтјева потпуну реконструкцију на основу постојеће техничке документације и према примјерима узетим са мостарских стамбених објеката из истог периода. Тачан обим и начин интервенције бит ће одређени током фазе детаљног планирања.

Зграда Земаљске банке (С-3)

Хисторијско наслијеђе и важност

Зграда Земаљске банке подигнута је 1910. године према пројекту архитекте Јосипа Ванцаша. На тераси изнад приземља објекта са источне стране, 1958. године додан је спрат који се својом архитектуром и примјењеним материјалима потпуно уклопио у постојећу структуру. Објекат је функционисао као банка све до 1980. године, када је претворен у сједиште локалног Савеза комуниста. Тада је направљен одређени број измјена и додатака на сјеверном дијелу објекта, поред дворишта. Објекат је оштећен почетком 1992. године, и требало би већину архитектонских одлика објекта вратити у изворни изглед. Дизајн и декорације на банци биле су инспирисане сецесионистичким покретом, аустријском варијацијом на Арт Нуовеау, чији се утицај огледа у органским формама декорација прозора и стреха. Упечатљив улаз такођер инспирисан сецесионистичким мотивима, чини банку једном од најпрепознатљивијих објеката.

Претпоставке за поновну употребу

Објекат би требао вратити своју изворну функцију банке, или неке друге институције.

Предложена интервенција

Оштећења на објекту проузрокована ратом су очита. Грађевински инжењери морају процијенити садашње стање подова и зидова. Све нестабилне елементе треба уклонити и замијенити новим. Хисторијска степеништа се морају рестаурирати. Подови и кров се морају реконструирати. Детаљи на крову требају слиједити исте линије и користити одговарајуће материјале за завршне слојеве. Вањски зидови су релативно очувани али би требали бити стабилизовани. Богата декорација Југендстила на улазу и на предњој фасади морају бити третирано врло пажљиво. Фини детаљи од жељеза захтијевају чишћење и заштитни слој. Вањски слој малтера као и оквири прозора захтијевају мање оправке. Оквири прозора и врата требају бити реконструирани слиједећи оригиналне детаље. Дубоки рељеф који недостаје требао би бити враћен да би се успоставио стилски интегритет објекта. Оригиналне боје фасаде се морају вратити, а димњаци задржати. Модерни додаци у дворишту се требају уклонити. Прецизан начин интервенције ће бити одређен за вријеме фазе детаљног планирања.

Објекат опћинске управе (C-4)

Хисторијско наслијеђе и важност

Зграда Опћинске управе са својим монументалним волуменом и рустичним приземљем је изузетан примјер нео-класицистичке архитектуре, архитекте Јосипа Ванцаша. Извођење конструкције објекта започето је 1899. године и завршено је годину дана касније. Објекат је прво кориштен за сједиште војне команде, те за продавнице, ресторани, кино (у сјеверном крилу приземног спрата од 1936. до 1957. године), учитељску школу и основну школу. Након Другог Свјетског рата приземље је било трансформирано у На-Му (робну кућу), која је дуго времена била највећи трговачки центар у регији. 1970. године сјеверни дио горњих спратова је трансформиран у просторе опћинске управе скупштине општине Мостар, док је у сјеверозападном дијелу додат нови блок са салама за састанке. У исто вријеме, отворено двориште је затворено са западне стране са једносратним објектом који је служио као рецепција за посјетитеље. Објекат је био значајно оштећен за вријеме рата 1992.-1994. године.

Претпоставке за поновну употребу

Објекат би требао задржати административну намјену са уредским просторима и комерцијалним просторима у доњим етажама.

Предложене интервенције

Објекат је готово потпуно оштећен. Неки од зидова, већина подова и комплетан кров недостају. Објекат се мора осигурати прије било каквих консолидационих радова. Одређени дијелови пода могли би се садржати, уколико то одобри одговорно лице. Дијелове који би се могли урушити треба документирати и пажљиво уклонити. Дијелове вањског зида који недостају треба пажљиво изградити, користећи исте грађевинске технике и добро повезати са постојећим и новим подовима. Фасаде су биле богато декорирани и оригинални дијелови се морају сачувати, а поломљени поново искористити. Оригинале боје се морају сачувати и пажљиво обновити исклесани дијелови. Ако недостају неки дијелови потребно је направити реплике истих. Током обнове крова, стари цртежи могу помоћи у поновном грађењу онога што недостаје. Модерни додатак на западној страни и високи димњак требају бити уклоњени. Тачан начин интервенције бит ће одређен током фазе детаљног планирања.

Конак апартмани (C-5)

Хисторијска позадина и важност

Апартмани Конак су изграђени на почетку двадесетог стољећа као стамбена зграда са апартманима за издавање и великом продавницом у приземљу.

Власник објекта је породица Докић. Објекат је био пажљиво смјештен близу главног приступа према српској православној цркви, са погледом на Стари мост и историјско језгро Мостара. Објекат је дизајниран у нео-класицистичком стилу и један је од најбољих примјера мијешане стамбено-пословне функције из времена економске експанзије која је услједила након аустроугарске окупације града Мостара. Не постоји нити један прототип објекта гдје је тако строго одвојен стамбени простор изнад нивоа улице из тог доба. Објекат је био тешко оштећен током ратних сукоба 1992.- 1995. године.

Претпоставке за поновну употребу

Апартмани Конак са својим великим пословним простором, осунчаним спратовима, погледом на Стари мост са његовом околином, треба преобразити у хотел за посјетиоце Старог града.

Предложена интервенција

Кров, зидови и подови су оштећени и бит ће неопходно добити стручно мишљење грађевинског инжињера о стању ових елемената. Одлуке како и у којем обиму ће бити предузете интервенције и консолидација објекта зависит ће од мишљења грађевинског инжињера који буде вршио анализе.

Опћенито, оригинална конфигурација објекта као и сви детаљи (врата, прозори) требали би бити сачувани што је могуће више. Прецизан начин интервенције или дјеловања бит ће одређен током фазе детаљног и планирања.

Комплекс Српске православне цркве (С-6)

Историјско наслијеђе и важност

1833. године, православна заједница саградила је цркву Свете Дјевице Марије, на мјесту старијег објекта који је био кориштен у религиозне сврхе до тог времена. Ова црква је била прва у низу од објеката који се се у даљих осамдесет година развили у Комплекс око Православне цркве. Други објекат је била школа саграђена 1856. године, која је слиједила стил регионалне архитектуре - мјешавину предосманског, исламско-османског и медитеранског утицаја. Године 1873. године изграђена је и Црква Светог Тројства у нео-бизантинском стилу према пројекту Андрије Дамјанова. Ова црква је представљала главни комплекс, и све до рушења 1992. године била је највећа православна црква у Босни и Херцеговини.

Претпоставке за поновну употребу

Комплекс ће се и даље употребљавати за религијске потребе.

Предложена интервенција

Комплекс православне цркве је готово у потпуности уништен током рата. Колико год је то могуће дијелове објекта и остатке треба пажљиво рестаурирати и интегрирати у реконструкцију цјелине. Тачан начин интервенције бит ће одређен у фази детаљног пројектовања и планирања.

Виша дјевојачка школа (С-7)

Хисторијско наслијеђе и важност

Структура је изграђена у периоду између 1893. и 1901. године од стране пословног лица, касније градоначелника, Мујаге Комадине, и затим продата Општини. Објекат је кроз хисторију служио у едукационе и институционалне сврхе и током свог постојања био: школа за ментално хендикепиране особе, економска школа, занатска школа, сједиште јавног предузећа за одржавање путева и канцеларије за потребе општине. Дворана у горњем дворишту изграђена је за гимнастичко друштво почетком прошлог стољећа и била је непрестално у функцији. Приземље уз главну улицу је одувјек имало комерцијални карактер. Одређене измјене направљене 1920. године су документоване. Цртежи тлоцрта, фасада и пресјека из тог периода су сачувани. Објекат је запаљен током окупације источног дијела града у јуну 1992. године. Овај објекат заједно са Општинском зградом представља најљепши примјерак нео-класицистичке архитектуре у Мостару. Објекат, обзиром на просторни и архитектонски концепт има могућност да се користи за више функција.

Претпоставке за поновну употребу

1997. године, према УНЕСЦО-вом плану рехабилитације објекат је сврстан у приоритетну групу објеката предвиђених за будућу рестаурацију и адаптацију за поновну употребу. Препоручено је да се користи за едукациону и јавну употребу за град Мостар. Објекат има преко 10 000 м² и један је од највећих објеката у граду, а највећи у хисторијском градском подручју. Више улаза на различитим нивоима могу помоћи да се објекат подијели у неколико функционалних цјелина. Као могуће будуће функције су: паркинг гаража испод нивоа терена дворишта, комерцијални садржаји дуж улице и на нивоу унутрашњег дворишта, хотел и уреди на горњим спратовима, те спортско-рекреативни садржаји на нивоу горњег дворишта. Оригинални архитектонски концепт зграде треба бити очуван, а посебно импозантна фасада дуж Титове улице и Калханске улице, те елементи ентеријера, која укључује велики зид и засвођене просторе у приземљу, су вриједни пажљивог третмана.

Предложена интервенција

Срушен је кров и међуспратна конструкција. Привремене мјере осигурања конструкције су постављене на неким мјестима. На основу концептуалног рјешења обнове комплекса, грађевински експерти морају процијенити постојеће стање носивих елемената. И-носачи које су укомпониране у конструкцију пруских сводова, зидови и прозори, морају бити испитани и ако је могуће очувани на изворној позицији. Балкон који би се мога срушити, мора бити учвршћен да би могао остати на својој позицији. Димњаци се морају сачувати. Оригинални материјал не би требао бити уклоњен са подручја. Прозорски оквири и излози требали би бити рестаурирани са оригиналним детаљима и материјалима. Сви оригинални елементи конструкције који задовољавају структурне прописе требају бити очувани. Тачни начини интервенције бит ће одређени за вријеме фазе детаљног планирања.

Синан Пашина (Атик) џамија (С-8)

Хисторијско наслијеђе и важност

Прва џамија саграђена у Мостару 1474. године, у новоформираном центру града уз главни трг Мејдан. Џамија срушена вољом власти 1948. године. представљала је типичну џамију са четвероводним кровом са каменим покровом и витком каменом мунаром.

Претпоставке за поновну употребу

Након хисторијске реконструкције објекат ће се употребљавати за религијске потребе.

Предложена интервенција

Предлаже се хисторијска реконструкција објекта на бази доступне документације и урађених археолошких налаза у јануару 2009. године, који дају пуну информацију о комплетним темељима објекта.

Кратки опис зона предвиђених за детаљно планирање (карта П1)

Хисторијски дио – запад (3-1)

Циљеви

Главни циљеви су: рехабилитација постојећих структура, побољшање урбаног окружења и инфраструктуре и редизајн неодговарајућих структура новијег датума.

Технички захтјеви и начини имплементације

Детаљније упуте и начини имплементације су елаборирани у брошури *Рехабилитацион оф Хисториц Неигхборхоодс (Рехабилитација хисторијских сусједстава)*, припремљеној од АКТЦ/WMФ у септембру 2000, план припремљен за отоворење Старог моста у јулу 2004 и развијене додатне студије као дио процеса планирања.

- Шемовац- Капетановина, План предлаже изградњу зграда које би употпуниле градски карактер подручја. На бившем гробљу, које се сада користи као отворени паркинг, могуће је направити подземну гаражу испод приземног објекта комерцијалне намјене. Иза, на западној страни, може се изградити стамбени објекат, висине у слакду са сусједним објектима: подрум, три спрата и поткровље.
- Обнова уништених зграда изнад јужне обале Радобоље, у духу архитектуре Мостара са почетка 20.стољећа, када су саграђене оригиналне зграде, користећи традиционалне материјале камен, дрво и камене плоче за покривање кровова. Висина би се требала повећати поткровљем гдје је то могуће.
- Обале ријеке Радобоље би се требале претворити у подручје за забаву и рекреацију са сљедећим елементима:
 - пластичном браном и уређајима за чишћење воде
 - пјешчаном плажом као игралиштем
 - посебним заштићеним дијелом за дјецу на ушћу са Неретвом
 - зграда одржавања- на мјесту гдје је и била
 - рампа за омогућавање прилаза инвалида и хитне помоћи

Зона хотела Ружа (3-2)

Циљеви

Генерални циљ је развој туризма кроз побољшање структуре објеката као и пјешачког и моторног саобраћаја. Посебни циљеви укључују:

- изградњу хотела високе категорије користећи структуралне компоненте пријашњег хотела Ружа, уништеног 1992. Године

- затим би требала слиједити друга фаза са изградњом на мјесту некадашње штампарије.
- побољшање циркулације и увођење једносмјерне улице кроз Онешћукову и Х.Репца улицу. Инфраструктура ових улица треба се побољшати, и направити пјешачку стазу дуж ријеке Радобоље.
- повећање капацитета паркинга уз улицу Х.Репца са изградњом подземне гараже испод нивоа улице, и са коришћењем паркинга на нивоу улице.

Предуслови за дизајн

Коначни дизајн би требао слиједити инструкције које су дали стручњаци ИЦОМОС-ИЦЦРОМ-а у априлу 2009. године.

Пројекат реконструкције и даље изградње мора бити ревидиран и одобрен од стране надлежне службе.

Технички захтјеви

У обнови и реконструкцији хотела Ружа Надлежни орган мора одобрити све цртеже у складу са:

- извјештајима које су дали ИЦОМОС- ИЦЦРОМ-ови стручњаци у априлу 2009. године и у складу са приједлогом одлуке Комитета за свјетско наслеђе (Ц946) из јуна 2009. године. Током примјене, финалне дефиниције фасаде, размотриће Комитет за свјетску баштину на 34. сједници 2010. године.
- за вријеме друге фазе, предвиђена је изградња додатних хотелских структура, укључујући и покривени базен, продајне просторе и паркинг гаражу у подземним етажама. Максимална дозвољена висина је четири подземне етажне за гаражу, пет приземље и три спрата. Коефицијент изграђености (не узимајући у калкулацију подземне етажне) је 2.5.
- капацитет планиране гараже је до 400 паркинг мјеста на четири нивоа.

Улица Башчине (3-3)

Циљеви

Главни циљ је да се побољша урбани карактер улица, поново отворе водени канали и сачувају постојеће баште и трагови бивших градских зидина. Празнине унутар уличног ткива требају се попунити садржајима у складу са традиционалним карактером улица и околног сусједства, а посебно да се направи благ прелазак из базара на савремене објекте у близини.

Технички захтјеви

Надлежни орган мора одобрити све цртеже према сљедећим захтјевима:

- након интерполације нових објеката међу постојеће дуж западне фасаде, власници морају поштовати традиционални карактер и одржати постојеће односе, линију улице и висине до максимално два спрата;
- дуж источне стране улице, План захтјева конструкцију објеката који ће улици дати урбани изглед. Типови објеката варирају од киоска са чепенек фасадом до двоспратних зграда са поткровљем изграђених у аустро-угарском стилу карактеристичном за архитекте у Мостару на почетку 20. вијека;
- Висина сваког киоска је ограничена на један спрат, са традиционалним каменим кровом;
- градске реконструисати, а постојеће дијелове рестаурирати;
- улица треба бити поплочана правилно резаним каменом, а локација бивше капије на уласку у базар означена другом бојом калдрме;
- отворени канал Радобоље дуж западне стране улице треба вратити у првобитно стање, са лаганим малим мостовима због повезивања са објектима.

Зона Онешчукове улице (3-4)

Циљеви

Главни циљеви су ојачавање урбаног карактера зоне путем реконструкције и развоја, узимајући у обзир све промјене у посљедне четири декаде у урбаном мљеу (изградњу хотела Ружа 1970.-тих, колективну стамбену изградњу 1980.-тих, уништавања у рату 1992.-95. и обнову и развој након тога.

Технички захтјеви

Надлежни орган мора одобрити све нацрте у складу са сљедећим захтјевима:

- Постојећи деластирани објекти уздуж сјеверне стране Онешћукове улице, а унутар контакт зоне требају бити рехабилитирани, пројектовани у духу Аустроугарске архитектуре са почетка 20-тог стољећа. Висина објеката може бити повећана за поткровље, гдје је то могуће;
- када се интерполира нови објекат на отвореним површинама, власници односно градитељи морају поштовати карактер традиционалне архитектуре и постојеће просторне односе;
- величина објеката ће овисити од величине парцеле, растојања од сусједа, али може окупирати максимално 50% парцеле, и мора бити удаљена минимум 5 метара од главног канала Радобоље, а коефицијент конструкције максимум 1,5;

У случају интегрисања парцела којефицијент изградње остаје 1,5;

Зелене површине требају бити заступљене са најмане 25% укупне површине парцеле;

- Изградња подрума се препоручује и не улази у обрачун којефицијента изградње;

- Сви кровови требају бити покривени са цријепом, а сва партерне површине плочама од локалног камена;
- Канали ријеке Радобоље требају бити обновљени, и премошћени лаганим мостићима да би се обезбједио приступ објектима.

Зона Церница-Бунур (3-5)

Циљеви

Циљ за ову зону је да се побољша урбани карактер приступа мосту и комплетној пјешачкој вези са градским центром. План такођер тражи начин да се ублажи недостатак паркинг простора и уредских просторија у централној зони.

Технички захтјеви

Надлежни орган мора одобрити све цртеже у складу са сљедећима захтјевима:

- приступ мосту ће бити квалитетно побољшан са комерцијалним и угоститељским садржајима, на обје стране пјешачке улице на нивоу терена. Горњи спратови на објектима дуж сјеверне стране пјешачке улице предвиђају се за стамбене и уредске просторе;
- конструкција нове подземне троспратне гараже је планирана да се уклопи у пад терена од 4 метра. У паркинг простор улазит ће се из улице А. Бућа. Могући капацитет гараже до 250 аутомобила који ће бити груписани на три нивоа;
- План предвиђа развој новог комерцијалног, уредског и стамбеног простора.

Зона Мејдан - Тепа (3-6)

Циљеви

Генерални циљ је ефикасна реорганизација зоне са рехабилитацијом кључних хисторијских објеката са функционалном редифиницијом тржнице и отворених простора, уређењем обале ријеке Неретве и побољшањем стамбене функције. Посебни циљеви су:

- Рехабилитација комплекса бившег Војног клуба подигнутом у вријеме Аустро-угарске окупације са увођење нових јавних и туристичких функција;
- Конструкција велике структуре под тендом –Тепе са јасно означеним зонама за различите активности, излагање и продају различитих продуката;
- Успостављање везе између маркета и сусједног трга;

- Ново поплочање тржнице и нови дизајн за штандове и привремене структуре за потребе тржнице;
- Обликовање јавног парка поред објекта Архива Херцеговине и побољшање на отвореном простору Централног трга;
- Хисторијска реконструкција Синан-пашине џамије (Атик), прве џамије саграђене у Мостару, темељена на хисторијском истраживању и археолошким ископинама на терену.
- Успостављање пјешачке стазе од Коски Мехмед пашине џамије до моста Бунур, са погледом и приступима на обале и плаже;
- Поправке фасада на објектима изграђеним у Аустро-угарском периода са побољшањем у полујавним двориштима овог блока.

Технички захтјеви

Надлежни орган мора одобрити све нацрте у складу са сљедећим захтјевима:

- штандови испод структуре са тендом на Тепи морају бити помичне структуре униформног дизајна. Само традиционални материјали се смију употребљавати изузев нехрђајућег челика, алуминија и пластике. Простор пијаце треба поплочати каменим плочама, док се улице требају калдрмисати;
- само природни материјали се смију користити приликом опремања и обликовања јавног парка
- степенице које воде према плажи треба поправити, нова дрвена платформа се треба направити на плажи да служи као простор за сунчање за вријеме љетњих мјесеци. Сва постојећа традиционална опрема плаже треба остати и поправити се. Само природни материјали као што су камен и дрво могу се користити за поплочање и обликовање обале;
- нова пјешачка стаза бит ће од дрвета са носивим челичним профилима. Слична конструкција се може искористити за лифт за спортску опрему, као што су нпр. кајаци;
- неадекватни завршни слојеви са Аустроугарског блока ће се уклонити и тамо гдје је то потребно полујавна дворишта блока ће се поплочати и поставити клупе;

Зона Горњи Бранковац (3-7)

Циљеви

Циљеви су успостављање квалитетне везе између зоне пута М-17 и источне стране градског центра, успоравање моторног саобраћаја и успостављање пјешачког саобраћаја од паркинг простора до улице М.Тита. Даље, План предвиђа развој стамбених функција и више туристичких објеката као и аутобуску везу до зоне Старог моста.

Предуслови за дизајн

Мјесто предложено за развој налази се у близини Православне цркве Светог Тројства, уништене 1992. године. План захтијева хисторијску реконструкцију цркве у складу са оригиналним плановима и постојећом документацијом, и такођер рехабилитацију старе Српске школе подигнуте 1856. године и објеката у лоцираних у непосредној близини. Било какав нови дизајн за ову зону треба бити компатибилан са архитектонским карактером, материјалима и хисторијским квалитетима цркве и околног простора.

Технички захтјеви

Надлежни орган мора одобрити све нацрте у складу са сљедећим захтјевима:

- реконструкцију и повећање цесте М-17 да би се могле смјестити три траке, као и приступне траке према потреби са пјешачким стазама, оградом и јавном расвјетом;
- са источне стране цесте предвиђени су садржаји за сервис грађана и туриста, те становање и то: простор омогућава изградњу троетажне гараже са 200 паркинг мјеста, рестораном, и осталим пратећим садржајима.
- Максимална висина објекта 11 метара изнад цесте.
- Постојећи потпорни зид треба бити сачуван са свим просторним карактеристикама са могућношћу отварања неопходних отвора;
- конструкцију етажног комплекса резиденцијалног типа (хотели и станови) на платоу сјеверно и сјевероисточно од цркве; укупан број спратова би био 4, састојећи се од подрума, приземља и два спрата. Коефицијент изграђености мах. 5.
- рехабилитација стамбених објеката на простору између Старе и Нове цркве и изградња нових који би требали допунити неопходне садржаје стамбеног и гостинског карактера црквеног комплекса;
- конструкција кућа у низу дуж западне стране цесте комбинујући апартмане и продајне просторе. Укупан број спратова би био 4, састојећи се од подрума, приземља и два спрата. Коефицијент изградње је до мах. 2.
- успостављање пјешачке везе са степеништем које води са сваке стране цесте према мосту и галеријама туристичког комплекса.

Бивша војна градска зона - Конак (3-8)

Циљеви

Конак представља веома важну урбану градску компоненту са богатом хисторијом војног сједишта.

Циљеви су :

- Потпуна функционална преинака војне зоне – Конак у образовни центар
- Зона би требала имати бољу повезаност са Улицом Конак и цестом М- 17;
- Зона треба успоставити функционалну повезаност са комплексом Дјевојачке школе;
- Зидови зоне би требали бити сачувани као кључни дијелови градских зидина, посебно Табија на сјеверо- западном углу.

Предуслови за дизајн

План предвиђа интензивно одржавање постојећих зграда и изградњу додатних потребних за савремени образовни центар.

Технички захтијеви

Надлежни орган мора одобрити све нацрте у складу са следећим захтјевима:

- Све интервенције на постојећим објектима морају поштовати њихову хисторијску вриједност
- Нове констркције би требале бити савременог архитектонског изражаја са потпуним поштовањем постојећих структура

Хан мала тепа (3-9)

Циљеви

Рехабилитација постојећег ткива, трансформација постојећег неорганизованог отвореног маркета у дјеломично затворену структуру.

Технички захтјеви

Сви нацрти морају бити одобрени од надлежне службе и бити у складу са следећим захтјевима:

Предложени развој ће омогућити савремени продајни простор у двије етаже окружен постојећим објектима А1-1 до А1-31:

- затворени дио на нивоу улице Мала Тепа, и приступом из ње, површине 950 м², са природним освјетљењем путем централно позиционираног отвора, заштитним стакленим кровом, 1/7 укупне површине;
- отворени дио, за трговање на отвореном, са приступом из улице Маршала Тита кроз објекат А1-20;
- објекти А1-18,19,20 укључује подрум, приземље и спрат, а архитектонским изгледом требају се уклопити у постојеће фасадно платно.
- интерна комуникација у тепи је омогућена степеништем у објекту А1-19.

Члан 12.

Критичне тачке (карта П1)

У зони Старог моста и његове околине-зони уписаној на листу Свјетског наслеђа, неколицина зграда, које нарушавају архитектонске и природне квалитете подручја, захтијевају радикалне корекције

Тераса лабиринта (ЦП- 1)

Циљеви

У овој зони циј Плана је редизајн *белведера* и његових елемената али све у складу са природним и архитектонским вриједностима ове зоне.

Технички захтјеви

Надлежни орган мора одобрити све нацрте у складу са сљедећим захтјевима:

- Сјеверни дио постојеће бетонске платформе треба бити уклоњен затим треба изградити дрвено-челичне платформе на нижем нивоу да гледају према сјеверу;
- Нове платформе требају бити причвршћене за постојеће обале. Стубови и друге потпоре требају се свести на минимум да би се што мање утицало на постојећи изглед мјеста. Дио бетонске терасе који се не треба рушити треба покрити дашчаним подом;
- Сви носиви елементи требају бити обавијени биљкама. Постојећа вегетација се треба пажљиво одржавати и гдје је то потребно надопунити са локалним врстама. Бршљен се може користити тако да прекрива под или да прави завјесе;
- Дизајн различитих елемената (степеништа, балустраде, завјесе, ресторан итд.) требају бити дио цјелине са природним и хисторијским окружењем. Само природни материјали се смију користити за прављење ових елемената.

Објекти А 4-73, 74, 75 (ЦП-2)

Циљеви

Циља Плана је редизајн објеката задржавајући архитектонске и природне квалитете подручја. Објекти су смјештени на сјеверо-западном углу комплекса Табхана. Оригинално на овом подручју био је хан повезан са Табханом, која је замијењена стамбено-пословним структурама 1938. године. Све зграде су уништене у рату 1992.- 1995. године. Објект А4-73 је био дјеломично обновљен са додатком поткровља 2000. године.

Технички захтјеви

Надлежни орган мора одобрити све нацрте у складу са сљедећим захтјевима:

- Све три зграде би требале бити дизајниране као једна цјелина,
- Употреба традиционалних архитектонских елемената и материјала (нпр. камени покров).

Објекти А7- 34, 35 (ЦП-3)

Циљеви

Циљ Плана је редизајн објеката задржавајући архитектонске и природне квалитете подручја. Објекти би требали бити дијелом срушени и дијелом реконструирани базирани на техничким захтјевима и имплементацијским модалитетима детаљно испланираним у брошури *Рехабилитацион оф Хисториц Неигхборхоодс (Рехабилитација хисторијских сусједстава)*, припремљеној од АКТЦ/WMФ у септембру 2000. године.

Технички захтјеви

Надлежни орган мора одобрити све нацрте у складу са сљедећим захтјевима:

- Све три зграде би требале бити дизајниране као једна цјелина,
- Традиционални архитектонски елементи и материјали би требали бити кориштени (нпр. Камене плоче би требале бити кориштене за покривање крова).

Члан 13.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеним новинама Федерације Босне и Херцеговине.