

БИМТАС ИМП
Истанбул
Република Турска

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ХИСТОРИЈСКОГ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА МОСТАР ЗА
ПЕРИОД ОД 2007. ДО 2017. ГОДИНЕ

Истанбул, јули 2009. године

НОСИЛАЦ ПРИПРЕМЕ ПЛАНА: Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
Федерално министарство просторног
уређења

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: БИМТАС – ИМП
Истанбул
Република Турска

РУКОВОДИЛАЦ НА ИЗРАДИ ПЛАНА: Ахмет Ађирман

ОДГОВОРНИ ПЛАНЕР: Проф. Др. Ибрахим Баз

САДРЖАЈ

Образложење Регулационог плана хисторијског градског подручја Мостар за период од 2007. до 2017. године

ТЕКСТУАЛНИ ДИО:

1. УВОД
2. ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКЕ ОСНОВЕ
 - 2.1. Однос просторне цјелине и ширег подручја
 - 2.2. Укупна обухваћена површина и њена постојећа намјена
 - 2.3. Постојећи природни и изграђени услови и њихово вредновање
 - 2.4. Ограничења могућности кориштења простора
3. ПРОЈЕКЦИЈА ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ
 - 3.1. Образложење пројекције заштите и уређења просторне цјелине
 - 3.2. Урбанистички показатељи
4. ОДЛУКА О ПРОВОЂЕЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

1. ОДНОС ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ И ШИРЕГ ПОДРУЧЈА
2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ МОСТАР ЗА ПЕРИОД ОД 1980 ДО 2000. ГОДИНЕ ("Службени гласник општине Мостар", бр. 11/90)

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

3. А1 – КАРТА ГРАНИЦА ОБУХВАТА
4. А2 – ПОСТОЈЕЋА НАМЈЕНА ОБЈЕКТА (ПРИЗЕМЛЈЕ)
5. А3 – ПОСТОЈЕЋА НАМЈЕНА ОБЈЕКТА (ПРЕДОМИНАНТНО)
6. А4 – КАРТА ПОСЈЕДОВНОГ СТАЊА
7. А5 – КАРТА СТАЊА ОЧУВАНОСТИ ОБЈЕКТА
8. А6 – ПОСТОЈЕЋИ ТИПОВИ КОНСТРУКЦИЈЕ
9. А7 – КАРТА СПРАТНОСТИ ОБЈЕКТА
10. А8 – ХИСТОРИЈСКИ ПЕРИОД ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА
11. А9 – ВРЕДНОВАЊЕ/БОНИТЕТ ОБЈЕКТА

ПРЕДЛОЖЕНА ПРОЈЕКЦИЈА ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ:

12. П1 – ЗОНЕ ПРЕДВИЂЕНЕ ЗА ДЕТАЛЈНО ПЛАНИРАЊЕ
13. П2А – ПРЕДЛОЖЕНА НАМЈЕНА ОБЈЕКТА (ПРИЗЕМЛЈЕ)
14. П3 – ПРЕДЛОЖЕНА НАМЈЕНА ОБЈЕКТА (ПРЕДОМИНАНТНО)
15. П4 – ОБЛИЦИ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ
16. П5 – КАРТА САОБРАЋАЈА
17. П6А – КАРТА ИНФРАСТРУКТУРЕ (ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА)
18. П6Б – КАРТА ИНФРАСТРУКТУРЕ (ТЕЛЕФОНСКЕ И ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ)
19. П6Ц – РЕГУЛАЦИЈА ВОДОТОКА РИЈЕКЕ РАДОБОЛЈЕ
20. П7 – КАРТА ПРЕДЛОЖЕНЕ СПРАТНОСТИ ОБЈЕКТА

1. УВОД

На основу члана 23. став 1. Закона о просторном планирању и кориштењу земљишта на нивоу Федерације Босне и Херцеговине ("Службене новине Федерације БиХ", бр. 2/06, 72/07 и 32/08) и Одлуке о проглашењу историјског градског подручја Мостар националним спомеником Босне и Херцеговине ("Службени гласник БиХ", бр. 6/05 и 75/08), Парламент Федерације Босне и Херцеговине на сједници Представничког дома, одржаној 20. фебруара 2008. године, и сједници Дома народа, одржаној 23. маја 2008. године, донио је Одлуку о приступању изради Регулационог плана историјског градског подручја Мостар за период од 2007. до 2017. године ("Службене новине Федерације БиХ" бр. 38/08).

Тачком II Одлуке о проглашењу историјског градског подручја Мостар националним спомеником Босне и Херцеговине ("Службени гласник БиХ", бр. 6/05 и 75/08) дефинисано је да је Влада Федерације Босне и Херцеговине дужна осигурати правне, научне, техничке, административне и финансијске мјере за заштиту, конзервацију, презентацију и рехабилитацију националног споменика, осигурати израду програма трајне заштите историјске језгре Мостара, на основи кога ће бити израђени детаљни планови заштите за појединачне цјелине унутар заштићеног подручја и осигурати средства за израду и provedбу потребне просторно-планске документације provedбеног нивоа за историјско градско подручје Мостар.

Тачком III наведене Одлуке утврђено је да ће се за предметну просторну цјелину изградити provedбени план.

Очување градитељског наслијеђа је сталан процес и на њена утичу социо-економски фактори и уско је везан са трансформацијом и напретком друштва и града.

Историјско градско подручје Мостара формирано је по уобичајеном обрасцу за отоманске градове са пословним зонама (чаршијама) и стамбеним зонама (махалама). Оно је резултат интеракције између природног феномена и људске креативности кроз дуго историјско раздобље. Кључне структуре које су уобличавале град су биле Стари мост са утврђеним кулама и градским зидинама. Структуре у историјског језгри су једноставне, логичне и функционалне, спонтане са изузетним односом са својим амбијентом.

Уређење историјског градског подручја, на начин да се очувају оригиналне вриједности, осигурава опстанак изванредних културних разноликости, те илуструје ефикасност техника рестаурације на размеђу стољећа.

Упркос чињеници да су неки објекти обновљени на оригиналним локацијама, њихова бит је поново формирана изградњом у њиховом оригиналном

облику. Зграде представљају само једну компоненту историјског језгра; природне и архитектонске основе су наглашене у урбаном ткиву. Обновљени мост, поред своје симболичке вриједности својим значајем има главну улогу мјеста сусретања у урбаној матрици града. Стари мост и историјско градско језгро чине изванредан примјер физичке реконструкције и културно историјске обнове, а реализација овог процеса (1999.-2004.) сада чини дио градског идентитета и аутентичности.

2. ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКЕ ОСНОВЕ (ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ МОСТАР ЗА ПЕРИОД ОД 1980 ДО 2000. ГОДИНЕ)

2.1. Однос просторне цјелине и ширег подручја

Према Просторном плану општине Мостар за период од 1980. до 2000. године ("Службени гласник општине Мостар", бр. 11/90) "подручје општине Мостар захвата простор које је у релативно дугом историјском ходу наслиједио све оне културно-историјске епохе чија културна и материјална свједочанства упућују на непрекинут континуитет живота. Посебну пажњу треба посветити значајним историјским цјелинама, ансамблима и појединачним објектима градитељског наслијеђа концентрисаним на локалитетима Мостара и Благаја, гдје се поред низа споменика културе издвајају жива историјска језгра старих градова са посебно вриједним објектима. Кроз друштвене и просторне планове утврдити дугорочну и средњорочну политику истраживања, заштите и ревитализације градитељског наслијеђа на подручју општине Мостар, те усклађивати заштиту и презентацију споменичких објеката у цјелини са захтјевима савременог развоја. Стварати оптималне услове за даљу урбанистичку разраду мањих цјелина и појединачних објеката на основу којих би се вршили захвати."

Традиција очувања споменика је релативно кратка. Први документ који се појављује на ову тему је одлука регионалне скупштине Босне, која датира из 1870, која тражи изградњу новог моста да се смањи притисак на Стари мост.

Прва озбиљна акција на очувању културног наслијеђа у Мостару забиљежена је 1949, након што је држава организирано уништавање Незирагине џамије. У Мостару 1954, администрација за очување и одржавање културног наслијеђа и природних раритета у граду и регији је формирана

Између 1955 и 1977, спорадичне активности су биле организиране на очувању Старог моста и његове околине.

Регистrirани споменици културног и историјског наслијеђа 1991, на данашњој територији Мостара су били: бројну пре-историјски локалитети, античке настамбе 27, средњовјековне грађевине 1756, Османско наслијеђе 86, споменици 1918- 45, пет мањих споменика и три меморијалне цјелине повезане са НОБ-ом.

2.2. Укупна обухваћена површина и њена постојећа намјена

Граница обухвата хисторијског градског подручја Мостар (графички прилог А1)

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 Ђишића (к.ч. 4523); пресијеца улицу Браће Ђишића 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 сјеверозападног 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 сјеверозападног 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 сјеворозападног 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).

"Подручје Старог моста у старом граду Мостар" (Old Bridge Area of the Old City of Mostar) уписано је на Листу свјетске баштине UNESCO-а у јулу 2005. године

(Босна и Херцеговина је предала у јануару 2005. године, након усвајања од стране Комисије за очување националних споменика БиХ, Владе и Предсједништва Босне и Херцеговине, два потребна документа: Досије номинације и Манаџмент план (план управљања))

и састоји се из двије компоненте:

- Добро уписано на Листу свјетске баштине (7.6 ха) представља витално и кохерентно хисторијског језгро наглашено снажном сликом Старог моста, оивичено средњовјековним системом утврда и зидинама отоманског царства које су формиране у складу са природном топографијом архитектонске цјелине и грађевинама високе аутентичности
- Зона заштите уписаног добра (47.6 ха) састоји се од природног пејзажа и еkleктичних архитектонских елемената са националним споменицима који повезују урбано ткиво са традиционалним стамбеним подручјима.

Такође је могуће је идентифицирати неколико засебних под-зона:

- Комплекс Старог моста, са кулама и припадајућим комерцијалним структурама са обје стране ријеке,
- Јусовина - Спиле под-зона, на западној страни хисторијског подручја, са Кривом ћупријом и Оручевића мостом преко ријеке Радобоље, укључујући и стамбене објекте дуж улице Јусовина и оне који се налазе јужно - на ушћу Радобоље у Неретву,
- комплекс који формирају Рамића и Ћемаловића улица, између улице Маршала Тита и ријеке Неретве, на источној обали ријеке,
- улица Маршала Тита,

- улица Браће Фејића,

2.3. Постојећи природни и изграђени услови и њихово вредновање

Постојећи природни услови

Како Мостар посједује јединствен изглед, структуру и форму, природни паритети су најпрепознатљивији елементи. Морфологија терена представља основне елементе слике града. Град је првенствено дефиниран ријеком Неретвом која описује просторну структуру и шему улица. Њена улога у конфигурацији и развоју града кроз историју је изузетна и најважнија. Ријека Радобоља даје одређени значај са своја два главна канала и неколико мањих. Радобоља је извор воде за велика насеља, и са њеног извора мноштво малих канала се користи за наводњавање и покретање кола бројних воденица. Ушће ријека Неретве и Радобоље са новоотвореним аудиторijем је јако важно.

Башћине, смјештена сјеверно од Табхане, представља једини сачувани дио великог пољопривредног подручја, Церничког платоа, који је био познат по развијеном систему наводњавања, који је користио Радобољу као извор и културалног пејзажа у самој градској језгри.

Пећина Кујунцилук представља стварни природно геолошки феномен. Главни простор пећине има неколико стотина квадратних метара, и може му се прићи са више страна. У градској историји служила је као хан а касније као складиште старе пиваре или угоститељског објекта. За вријеме рата служила је као склониште људима. Данас, има функцију кафеа, посебно атрактивног током врућих љетних мјесеци у Мостару.

Постојећи изграђени услови

Подручје базара је већином окружено градским зидинама и трима утврдама: једном око моста са кулама Таром и Халебијом, Табханом (кожара до 1830.-их) на западној обали и комплексом Конак (војно сједиште) на брду изнад моста на источној обали. Подручје Коски Мехмед Пашаине џамије представља наставак базара према сјеверу на источној обали и изван је градских зидина.

Централни дио историјског градског подручја садржава неколико важних историјских грађевина претежно утемељених у отоманском периоду, обухватајући неколико споменичких структура: комплекс Старог моста (завршен 1556. године), са неколико археолошких слојева из пред-отоманског периода, Крива ћуприја (1558. године), Чејван Ћехајина џамија, (1552. године), комплекс Коски Мехмед Пашине џамије (1618. године), Вучјаковића џамија (1518. године), Незирагина џамија (1555. године), џамија Табачица (изграђена прије 1663. године), Хамам (изграђен прије 1663. године), и Табхана (16. вијек). У истом подручју остале структуре су скромне грађевине као што су: продавнице, дућани и магаци, воденице, ханови и мања група кућа, све направљено у 16. вијеку од истих вакифа (донатора) који су учествовали у градњи џамија.

Историјско градско подручје Мостар чува урбано ткиво из отоманског периода са мрежом улица са различитим нивоима кретања; главна улица (џада), мала улица (сокак), слијепа улица (чикма) и кућно двориште (авлија). Подручје ограђује неколико значајних џамија: Карадјозбегова (1557.), Рознамеџи Ибрахим-ефендије џамија (1620.), Церница (1633). Комплекс Православне цркве се налазио на брду сјевероисточно од базара са двије значајне цркве (саграђене 1833. и 1873.).

На подручју се такођер налази стотине традиционалних кућа на неколико локација (махала), а примјери најбоље очуваних су Кајтазова кућа на Бјелушинама и комплекс Бишћевића- Лакишића на обали ријеке Неретве.

Сваки историјски период додао је нове архитектонске елементе из свог традиционалног стила. Неколико масивних структура у уписаном подручју (Дјевојачка школа, стамбени блок Докић) изграђене су у периоду аустро-угарске окупације. Нове зграде направљене у заштићеном подручју дале су подручју од сјеверне стране базара до источне обале средњо-европске одлике. Неколико зграда: Официрска касина – Дом Армије (1888.), Вакуфска палача (1894.), зграда Опћине (1900.), Српска основна школа (1909.), Земаљска банка (1910.), Владичин двор - Митрополија (1910.) саграђене су у неокласичном и сецесијском стилу.

Током 20. вијека било је неколико већих интервенција на заштићеном подручју, као што је изградња хотела "Ружа" у башти смјештеној западно од Башчина и зграда "Шипад" изграђена у Фејићевој улици.

Све горе споменуте структуре (изузев Незирагине џамије, уништене 1950.) уништене су у рату 1992.-94.

Комплекс Старог моста је најважнији споменик у Старом граду. Комплекс се састоји од моста заштићеног са три куле, Султан Селимова месџида, зидина, улазних капија и неколико пратећих објеката. Археолошка истраживања током процеса обнове потврдила су многе документе о историјским слојевима, прије и после 1566. године, кад је камени лук моста подигнут.

У периоду између 1998. и 2004. године, у сарадњи са међународним донаторима и организацијама, обновљен је велики дио културног наслијеђа, укључујући и Старо мост и споменичке структуре на којима се користила традиционална технологија грађења са употребом традиционалних материјала, а уз помоћ ц-вог међународног одбора стручњака.

Град Мостар, 1999. године, основао је Јединицу за координацију пројекта (ПЦУ – Project Coordination Unit), одговорну за обнову комплекса Старог моста, његовог историјског сусједства и три приоритетне зграде (Културни центар “Напредак”, Митрополија и Вакуфски двор).

Историјско градско подручје, унаточ разарајућим догађајима и околностима, сачувало је дио изворне урбане структуре и аутентичне карактеристике са наглашеним динамиком простора и форми. Историјска зона се састоји од споменика и градитељских цјелина у складу са контекстом, у мјешавини аутохтоних, отоманских и медитеранских утјецаја.

Привремена листа националних споменика из новембра 2002, садржи четрдесет зграда и локалитета са карактеристикама споменика на градском подручју Мостара.

Комисија за очување националних споменика је прогласила слjedeће објекте националним споменицима Босне и Херцеговине, а који се налазе унутар граница историјског градског подручја Мостар: границама Добра уписаног на листу свјетске баштине:

- историјска грађевина – Синагога у Мостару,
- гробљанска цјелина – Старо православно гробље на Бјелушинама у Мостару,
- гробљанска цјелина – Старо православно гробље на Пашиновцу у Мостару,
- градитељска цјелина - Коски Мехмед-пашина џамија и медреса у Мостару,
- мјесто и остаци историјске грађевине - Саборна црква – Црква свете Тројице у Мостару,
- градитељска цјелина – Митрополија (Владикин двор или Епископска палата) у Мостару,
- историјска грађевина – Сахат- кула у Мостару,

- градитељска цјелина – Карађоз-бегова џамија у Мостару,
- градитељска цјелина – Рознамеџи Ибрахим-ефендије џамија у Мостару,
- градитељска цјелина – Незир-агина џамија у Мостару,
- градитељска цјелина – Несух-аге Вучијаковића џамија у Мостару, градитељска - цјелина – стамбени комплекс Бишчевића-Лакшића у Мостару,
- градитељска цјелина – Стари мост са кулама у Мостару,
- градитељска цјелина - Стара православна црква – Црква рођења Богородичина у Мостару.

У периоду између 1992. и 1995. године, ово подручје града је претрпело озбиљна оштећења. Преко 90% изграђених структура било је уништено, са кулиминацијом рушења Старог моста 9. новембра 1993. године.

Процес обнове Старог града обављао је Град Мостар у сарадњи са Свјетском банком, UNESCO-ом, АКТС-ом, WMF-ом, IRCICA-ом и неколицином других међународних и домаћих институција и организација, почевши од 1998. године, са циљем да се пројекат обнове заврши на љето 2004. године.

Пројекат се фокусирао на хисторијско градско подручје, које је и било највише уништено током рата, те неколико других повезаних подручја.

Пројекат је садржан у пет повезаних компоненти које су обављане од стране Града Мостара у сарадњи са међународним институцијама:

- (1)** Образовање и обука: Мостар 2004 програм (1278 учесника који су представљали 68 универзитета из 31 земље),
- (2)** Манаџмент (Стратешко планирање за градско подручје Мостара: Очување Старог града и развојни план, оснивање Агенције Стари град),
- (3)** Обнова хисторијског градског подручја: велики број појединачних структура је било обновљено или поново изграђено. Инфраструктура подручја побољшана је у периоду 2003/2004 као дио припрема за отварање обновљеног Старог моста 23. јула 2004. године,
- (4)** обнова и реконструкција приоритетних зграда: стамбени комплекс Муслибеговића куће, Севри Хаџи Хасанова џамија, Стамбени комплекс Бишћевић-Лакишић, гостињска кућа у Рамића улици, културни центар Напредак, Владичин двор, Вакуфски двор, Крива ћуприја, Чејван Ћехајина џамија, џамија Табачица, Ћејван бегов хамам, Вучјаковића џамија и Коски Мехмед пашина џамија,
- (5)** Поновна изградња комплекса Старог моста. Овај комплекс је отворен у љето 2004. године, послије пет година интензивног истраживања и радова на обнови. Међународни пројекат обнове на челу са Градом Мостаром, Свјетском банком и ц-м, окупио је бројне стручњаке међународног угледа.

Анализа и вредновање постојећих природних и изграђених услова:

Критеријуми за одређивање културно-историјских вриједности предметног подручја су:

- историјски значај зоне,
- хронолошки-стилска припадност,
- број споменичких објеката и амбијената,
- континуалност намјене земљишта и објеката,
- структура и начин изградње.

Укрштањем одређених показатеља одређена је културно-историјска вриједност зоне.

а) Постојећа намјена објеката - приземље и први спрат (графички прилози А2 и А3)



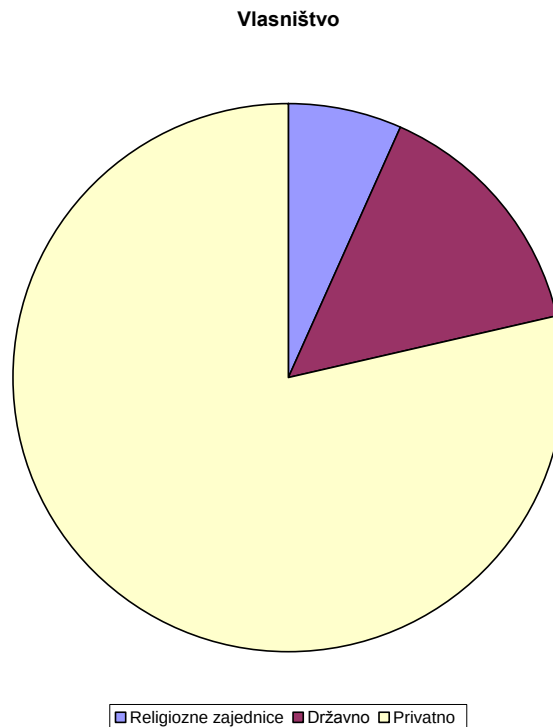
Анализом постојећег стања, утврђено је да у историјском градском подручју објекти имају следеће намјене: стамбену, комерцијалну, комуналну, образовну, угоститељско-туристичку, јавну и културну, административну и религијску. Према резултатима истраживања видљиво је да највећи број грађевина има стамбену намјену (54%). Проценат неискориштених (девастираних) зграда је веома висок, 17%. Удио комерцијаних зграда, занатских радионица (дућана) и угоститељско-туристичких садржаја (хотели, ресторани) износи 21%.

6) Посједовно стање (графички прилог A4)

На простору обухваћеним планом, посједовно стање грађевинског земљишта може се подијелити на 3 групе:

- приватно,
- друштвено (државно)
- власништво религијских заједница.

Приватно власништво заузима највећи удио од 78%.



ц) Тренутно стање очуваности објеката (графички прилог А5)

Анализом постојећег стања, утврђено је да се 54% у добром степеноу очуваности. Што се тиче слободних површина, према provedеним анализама из 2005. године, 49% је у врло добром стању, а 46% у добром стању. Анализа из 2009. године је показала да је 4% зграда је у изградњи (између 1700 јединица), 244 објекта су или уништена (12%) или се у јако тешком стању (2%), односно једна седмина зграда је ван функције.

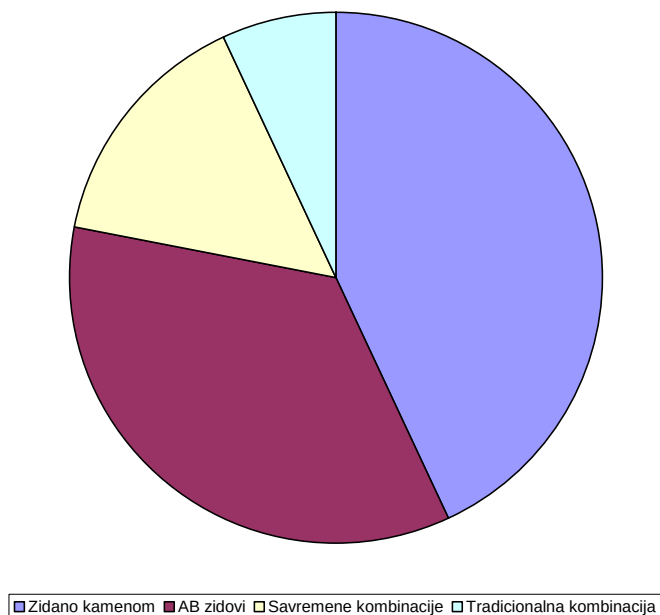
д) Постојећи типови конструкције (графички прилог А6)

Најчешћи типови изградње у историјском градском подручју Мостар су:

- традиционална зидана градња од камена (43%),
- бетонске и армиранобетонске конструкције (35%).

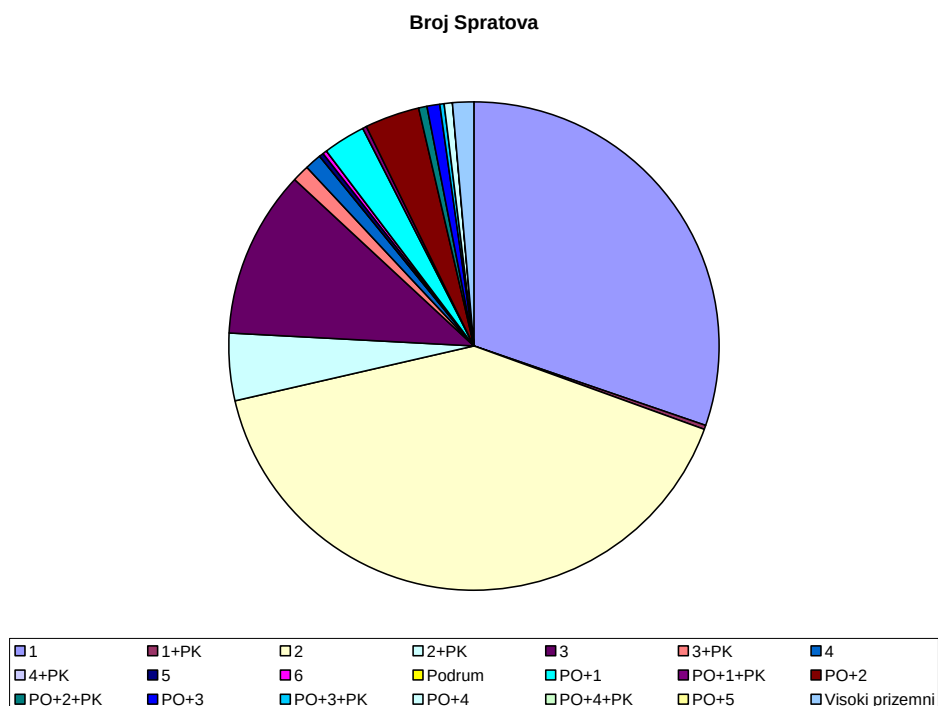
Проценат традиционалне градње показује да је ово подручје задржало историјски карактер. Највише зиданих објеката налази се у центру историјског подручја, док су на периферним границама истог најзаступљенији бетонски и армиранобетонски типови конструкције.

Tipovi konstrukcije



е) Спратност објеката (графички прилог А7)

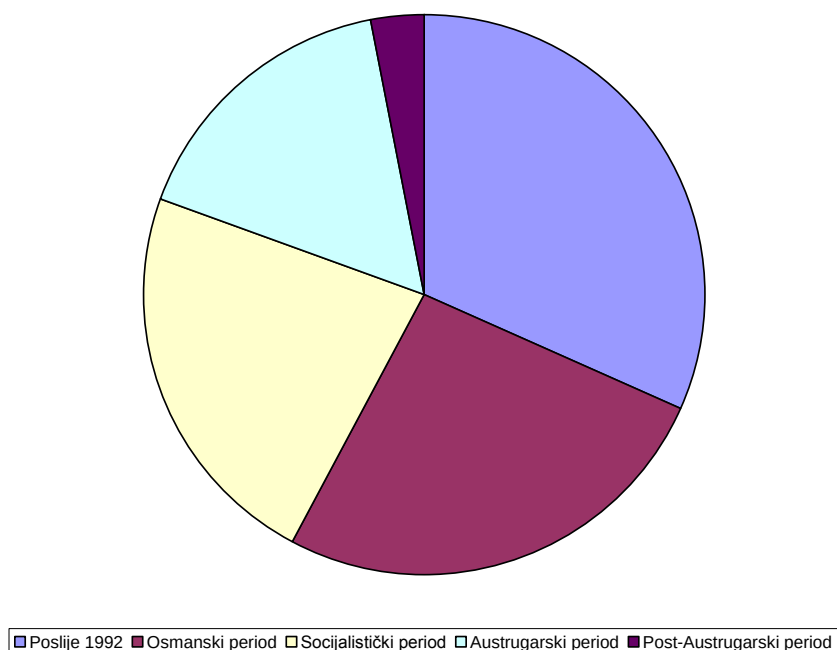
У погледу спратности, резултати анализе показују да је најчешћи број спратова 2 (П+1) - 41% и 1 (П) - 30%. Према овим резултатима, могуће је закључити да је хисторисјко градско подручје задржало традиционални карактер.



ф) Хисторијски период изградње објеката (графички прилог А8)

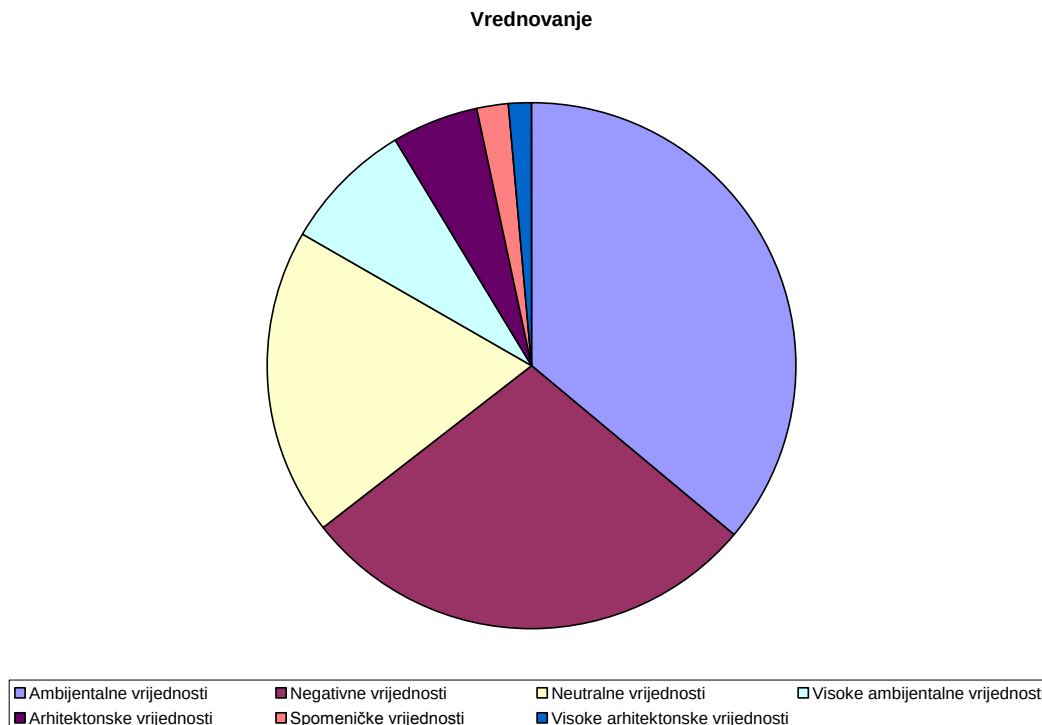
Према резултатима анкете из 2005. године, 52% постојећих објеката потиче из отоманског периода, док је 26% из аустро-угарског раздобља.

Historijski period izgradnje objekata



г) Вредновање/бонитет објеката (графички прилог А9)

Анализом постојећег стања из 2009. године, 19% објеката није традиционалног карактера нити има негативан утјецај на околину, а 28% имају негативни утјецај на околину у смислу деградације вриједности традиционалног карактера хисторијског градског подручја Мостар. Највише објеката има амбијенталну вриједност (37%), аутентичног карактера који су у складу са типологијом околних објеката.



У поређењу са истраживањем из 2005. године 13% објеката је изгубило на значају, 89% отворених простора је повећало утјецај на околиш, а 3% има већи архитектонски значај.

2.4. Ограничења могућности кориштења простора

Одлуком Комисије за очување националних споменика о проглашењу историјског градског подручја Мостар националним спомеником Босне и Херцеговине, утврђена су сљедећа ограничења могућности кориштења простора:

- унутар простора са I степеном заштите, допуштени су искључиво радови рехабилитације, конзервације, рестаурације и презентације споменика, уколико на основи појединачних захтјева власника добара или других лица Комисија закључком не утврди да је могуће одобрити и другу врсту захвата (адаптација новој намјени, измјена дијелова добра, интерполација добра и сл.),
- на простору са II степеном заштите могуће је предвидјети радове рехабилитације, конзервације, презентације и адаптације објеката савременој намјени, а изузетно и интерполацију нових објеката који својим обликом, димензијама и вањском обрадом неће угрозити структуру заштићеног подручја. У том простору потребно је у потпуности очувати планску основу и рестаурирати и хортикултурно уредити постојеће отворене просторе,
- најмање 50% објеката требају сачувати стамбену намјену,
- није допуштена изградња на заштићеним зеленим површинама, улицама, трговима или другим јавним просторима,
- забрањује се изградња магистралних инфраструктурних објеката и индустријских објеката унутар заштићеног подручја.

Потенцијални негативни утјецаји на историјско градско подручје Мостар

Два главна потенцијална негативна утјецаја на историјско градско подручје Мостар уочени од стране Комитета за свјетску баштину (Ц 946 рев) су:

а) Изградња новог хотела у заштићеној зони Свјетске баштине
Хотел Ружа, саграђен 1970-их година, био је уништен у сукобима током 1990-их. Грађевинска дозвола за његово поново грађење као хотела са 5 звјездица и повећање његове висине на 4 спрата, издата је 2004. године. Радови су трајали до краја 2005.године, када је примијећен потенцијални неповољан утјецај градње, који није у складу са Регулационим планом из 2001. године који је био дио Манагемент плана укљученог у номинацијски досје. Радови су, међусобним договором инвеститора и града, обустављени у фебруару 2006. и касније 2006, 2007 и почетком 2008 покушано је наћи

начин да се промијени изглед хотела у циљу да ублажи његов утјецај на урбани пејзаж власништва Свјетске баштине.

Извјештај који је 2009. године припремљен од стране експерата ICOMOS и ICCROM-а, тражи да се вањски изглед хотела редизајнира, уз задржавање постојеће висине али уз модификације фасаде тако да се што боље уклопи у историјску градску зону. Извјештај укључује и препоруке и скице које су смјернице на који начин треба разријешити проблем конфликта између објекта и његовог контекста. Такођер, сугерирано је како поступати и према осталим новим објектима изграђеним око хотела који би постали видљиви уколико се смањи висина хотела.

б) Пукотине на површини Старог моста

У случају пукотина на структури Старог моста, Комитет за свјетско наслеђе је похвалио државне органе за брзо успостављење система мониторинга и подузимање адекватних акција за трајно обезбјеђење стабилности структуре моста.

3. ПРОЈЕКЦИЈА ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНЕ ЦЈЕЛИНЕ

3.1. Образложење пројекције заштите и уређења просторне цјелине

Цјелокупно подручје планирања је детаљно истражено као дио напора који се односе на планирање, а у циљу да се што комплетније разумију постојећи услови како појединачних зграда тако и њихових пратећих комплекса. Резултат тога даје измијешану слику: подручје је задржало много од своје традиционалне квалитете и много дијелова је недирнуто, али, истовремено, процес промјена који траје и многих нових трендова у грађењу и обнови представљају озбиљну пријетњу за преживљавање незамјењивог дијела архитектонског и културног наслеђа Мостара.

Истраживања су извршена за сваки објекат појединачно, уз испуњавање анкетне табеле и фотографисање, као и то да је забиљежена свака нова грађевина као и промјена на постојећим грађевинама у односу на податке из претходног Регулационог плана Старог града Мостар из 2001. године.

Сакупљање података на терену било је допуњено ортогоналним фотографијама, а с циљем да се направи ревидирана и дигитализирана ГИС (Геограпхиц Информатион Систем) база са пратећим мапама.

ГИС база података садржи снимак за свако земљиште/зграду унутар историјског подручја, укључујући и информације о употреби и власништву, материјалима и градњи, стању, типологији, архитектонском значају, као и о неким истакнутим архитектонским елементима. Остављена је могућност

сталног ажурирања података у циљу да праводобне информације о земљишту. Дигитализирана карта и нова база података постаће основно средство за планирање и будуће уређење историјског градског подручја.

У циљу да сагледавања промјена које су се догодиле или ће се догодити протеком времена у историјском градском подручју, припремљен је тродимензионални модел. Такођер, најважнији објекти су снимљени ласерским скенерима.

3.1.1. Одлука о проглашењу историјског градског подручја Мостар националним спомеником Босне и Херцеговине ("Службени гласник БиХ", бр. 6/05 и 75/08)

Тачком II Одлуке о проглашењу историјског градског подручја Мостар националним спомеником Босне и Херцеговине ("Службени гласник БиХ", бр. 6/05 и 75/08) дефинисано је да ће на простору заштићеног подручја бити примијењена три ступња заштите, како сlijеди:

I ступањ заштите обухвата:

А) катастарске честице утврђене у склопу појединачних одлука Комисије о проглашењу објеката или цјелина унутар заштићеног подручја националним споменицима:

историјска грађевина – Синагога у Мостару,

- гробљанска цјелина – Старо православно гробље на Бјелушинама у Мостару,
- гробљанска цјелина – Старо православно гробље на Пашиновцу у Мостару,
- градитељска цјелина - Коски Мехмед-пашина џамија и медреса у Мостару,
- мјесто и остаци историјске грађевине - Саборна црква – Црква свете Тројице
- градитељска цјелина – Митрополија (Владикин двор или Епископска палата)
- историјска грађевина – Сахат- кула у Мостару,
- градитељска цјелина – Карађоз-бегова џамија у Мостару,
- градитељска цјелина – Рознамеџи Ибрахим-ефендије џамија у Мостару,
- градитељска цјелина – Незир-агина џамија у Мостару,
- градитељска цјелина – Несух-аге Вучијаковића џамија у Мостару,
- градитељска цјелина – стамбени комплекс Бишчевића-Лакшића у Мостару,

- стамбена градитељска цјелина породице Муслибеговић у Мостару,
- градитељска цјелина – Стари мост са кулама у Мостару,
- градитељска цјелина - Стара православна црква – Црква рођења Богородичина у Мостару.

На наведене грађевине примјењују се мјере заштите утврђене у појединачним одлукама.

Б) објекте и цјелине унутар простора који имају високу градитељску, документарну, амбијенталну и природну вриједност, који се налазе на Привременој листи националних споменика Босне и Херцеговине («Службени гласник БиХ», број 33/02), а за које до доношења ове одлуке Комисија није донијела појединачне одлуке о проглашењу националним спомеником:

- градитељска цјелина Кујунџилук;
- градитељска цјелина Пријечка чаршија;
- градитељска цјелина Табачица (Хаџи Куртова) џамија и Табхана;
- градитељска цјелина Ћејван-Ћехајина џамија;
- градитељска цјелина Хаџи Мемије Хаџиомеровића џамија на Церници;
- Симфонијски оркестар (бивши Цернички сибјан-мектеб);
- градитељска цјелина Мусала у Мостару;
- Српска основна школа;
- Виша дјевојачка школа;
- Земаљска банка;
- Вакуфска палата,
- Зграда опћине;
- Алајбеговића кућа;
- Кајтазова кућа;
- Кућа Персе Ћоровић (родна кућа Светозара Ћоровића);
- Конак – стамбени комплекс.

Унутар наведених простора допуштени су искључиво радови рехабилитације, конзервације, рестаурације и презентације споменика, уколико на основи појединачних захтјева власника добара или других лица Комисија закључком не утврди да је могуће одобрити и другу врсту захвата (адаптација новој намјени, измјена дијелова добра, интерполација добра и сл.).

Када за добра наведена у оквиру тачке Б) буду донесене појединачне одлуке о проглашењу националним спомеником, мјере утврђене тим одлукама бит ће коначне и обавезујуће.

II ступањ заштите обухвата простор дефиниран границама историјског градског подручја Мостар, а који није обухваћен првим ступњем заштите.

Просторне цјелине обухваћене II ступњем заштите су предмет израде овог Регулационог плана, у склопу кога је могуће предвидјети радове рехабилитације, конзервације, презентације и адаптације објеката савременој намјени, а изузетно и интерполацију нових објеката који својим обликом, димензијама и вањском обрадом неће угрозити структуру заштићеног подручја. У том простору потребно је у потпуности очувати планску основу и рестаурирати и хортикултурно уредити постојеће отворене просторе.

Простор заштитног појаса обухваћен је III ступњем заштите. Заштитни појас обухвата простор који граничи са заштићеном зоном (дио града мањег урбаног и архитектонског интегритета, али који се препознаје као јединствени урбани систем, те као такав захтијева облике координиране интервенције – односи се на објекте и просторе који имају малу или немају споменичку или амбијенталну вриједност). Заштитни појас није обухваћен овим Регулационим планом.

Регулациони план историјског градског подручја Мостар за период од 2007. до 2017. године обухвата најважније аспекте очувања и развоја историјских градских зона кроз двије комплементарне активности:

Прва укључује свеобухватно планирање које поставља опће смјернице, координацију која је потребна за организацију историјских зона и провођење грађевинских интервенција. У ово су укључене смјернице које омогућују употребу и развој земљишта и објеката у складу са традиционалном структуром града. Ове смјернице су надопуњене са посебним предложеним мјерама за интервенције на појединачним објектима. Предложени плански документи такођер дају оквир опћих мјера и интервенција у циљу побољшања инфраструктуре, јавних градских сервиса те проблематику саобраћаја и паркирања у историјској језгри.

Други (детаљни) аспект планирања састоји се разрађених приједлога за одабране Зоне детаљног планирања. У ове зоне укључена су подручја историјске језгре која су тренутно под највећим утјецајем трансформације, којима су потребне смјернице и изнад свега интегрални свеобухватни приступ и планирање. Побољшања у овим зонама се односе на инфраструктуру, саобраћај и у неким случајевима интерполацију нових објеката и проширење употреба земљишта.

Наредне одредбе Регулационог плана се односе на његове главне дијелове

и графичке прилоге:

- П1 – Зоне предвиђене за детаљно планирање
 - П2А – Предложена намјена објеката (Приземље)
 - П2Б – Предложена намјена објеката (етажа)
 - 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

Предложена употреба земљишта и објеката

Предложена употреба земљишта и објеката има циљ да заштити и ревитализира традиционални начин употребе, кроз наглашавање функционалне везе између објекта и његове употребе, те задржавање постојеће мјешовите и разноврсне употребе овог кључног дијела града. У сваком случају на простору гдје објекти имају очиту комерцијалну употребу, те они који су формиран дуж главних улица, предлаже се задржавање и јачање функције кроз рехабилитацију неупотребљивих или недовољно искориштених простора. Такођер, рехабилитација стамбених објеката се препоручује на свим мјестима гдје је структура по својој функцији и распореду очигледно стамбена.

Препоручене употребе објеката и земљишта не искључују остале, већ постојеће употребе или развој нових активности које су компатибилне са хисторијским урбаним ткивом.

Потребно је учврстити континуитет појединих традиционалних и стамбених функција у хисторијског градском подручју које ће дугорочно допринијети урбаном карактеру хисторијског градског подручја, као функционалном дијелу веће градске и регионалне цјелине.

Тренутно се на листи приоритетних пројеката налази осам објеката и осам локација и неколико тзв. критичних тачака дефинисаних од стране Центра за свјетску баштину (World Heritage Center), који се налази у саставу џ-а. Ови објекти и локалитети траже хитну акцију на очувању, али и развој и даље управљање због своје хисторијске важности и позиције у граду: Српска основна школа, Алајбеговића кућа, Земаљска банка, Зграда општине, Конак стамбени комплекс, Православна Црква, бивша Виша дјевојачка школа, Синан Пашина (Атик) џамија на Мејдану, Хисторијска зона запад

(око ријеке Радобоље), локалитет хотела Ружа, улица Башчине, Церница-Бунур, Мејдан-Тепа, Горњи Бранковац, Војна команда-Конак и објекти (критичне тачке означене као: А2 80а-80б, А4 73-74-75, А7 34-35).

Унутар граница хисторијског градског подручја Мостар постоји десет зона које су подјељене према употреби земљишта и објеката:

- Зона 1 – Претежно стамбена;
- Зона 2 – Мијешана стамбена/комерцијална;
- Зона 3 – Предоминантно комерцијална;
- Зона 4 – Зона комерцијалног развоја;
- Зона 5 – Зона стамбеног развоја и изградње;
- Зона 6 – Паркинг Терминал и Хостел;
- Зона 7 – Спортско- рекреациона зона;
- Зона 8 – Неретва- заштићена обална зона;
- Зона 9 – Отворена тржница;
- Зона 10 – Едукациони центар и културни садржаји.

Претежно стамбена зона

Предоминантна 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 пословна зона

Предоминантна функција у овој зони је пословна, укључујући хотеле у процентима који су компатибилни са хисторијским 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 власти и осталих релевантних градских агенција.

Зона комерцијалног развоја

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

Зона развоја становања

Ова зона је предвиђена као зона за детаљно планирање на Мапи П1. Зона је резервирана за проширење стамбених функција и за употребу земљишта и објеката. Дозвољена је углавном стамбена функција. Пословне и малопродајне активности бит ће дозвољене дуж јужног Булевара.

Зона становања туристички сервиси и паркинг простора

Ова зона је предвиђена као зона за детаљно планирање на Мапи 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 Мапи П1. Подручје је резервирано за проширење спортских и рекреативних функција (обале ријека 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.

План препоручује изградњу пјешачких стаза уздуж ријечних обала које би повезивале ријечне платое са горњим обалама.

Планира се обогаћивање 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 Мапи 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 хисторијском сусједству 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.

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.

Унутар овог подручја 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.

Облици интервенције (графички прилог П4)

Интервенције су прецизно дефинисане за појединачне објекте према сљедећим критеријима:

- хисторијска вриједност,
- тренутно стање објекта,
- културна и архитектонска вриједност,
- степен очуваности оригиналних дијелова,
- дугорочни циљеви за цјелину тј. зону.

Најчешће, предложена интервенција је рађена у смислу очувања и ревитализације архитектонског и урбаног интегритета појединачних објеката и градског ткива.

Рестаурација подразумијева прецизно очување раритетне, аутентичне вриједности споменика са свим његовима естетским, умјетничким и хисторијским вриједностима, уз поштивање употребе традиционалних вјештина и грађевинских материјала (могућа само када постоји документација за све врсте интервенција).

Радови редовног одржавања и санације оштећене грађевине, који се могу сматрати радовима текућег одржавања, подразумијевају радове који не утичу на конструкцију грађевине, заштиту околине, намјену, промјену димензија и вањског изгледа (мањи поправци, малтерисање, бојење фасада и њихово довођење у првобитно стање, замјена и бојење грађевинске столарије, застакљивање постојећих отвора, покрова, мањих дијелова кровне конструкције, зидање преградних зидова, замјена и оправка оштећених инсталација, зидање порушених димњака и сл.), односно којима се не мијењају увјети утврђени урбанистичком сагласности и одобрењем за грађење. Ово је најпожељнији облик интервенција за структуре које имају у потпуности очувани оригинални изглед и структурални интегритет али им је потребна мања интервенција и одржавање да би и даље очували свој квалитет.

Одржавањем грађевине сматра се праћење стања грађевине и подузимање грађевинских и других радова на одржавању грађевине, као и

подузимање мјера нужних за сигурност, поузданост и изглед грађевине, те живот и здравље људи.

Рехабилитација 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.

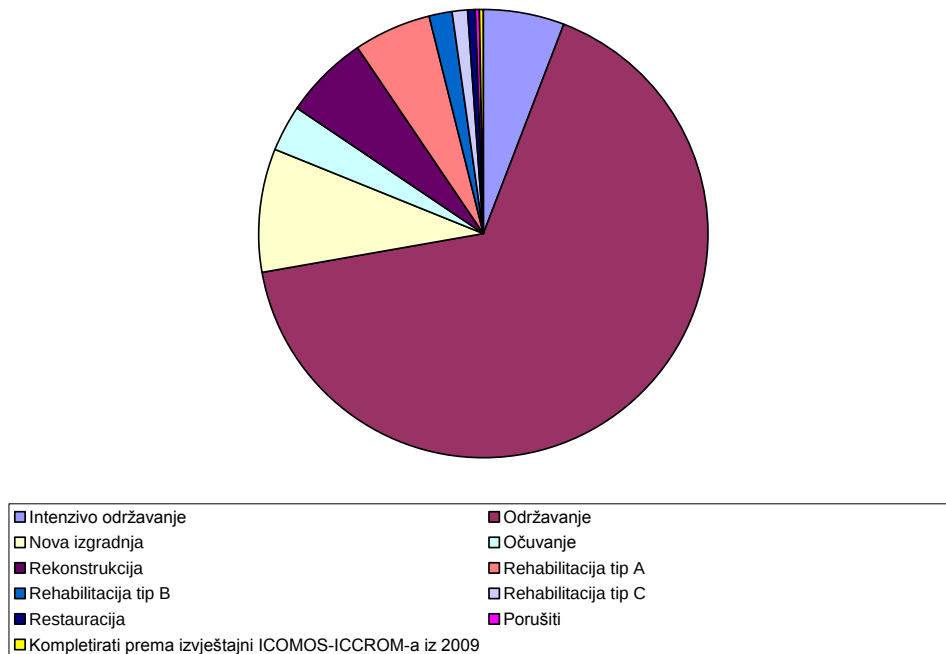
облик интервенције који се примјењује у већини случајева, посебно кад се ради о стамбеним структурама, када постоји потреба поново основати оригиналну функцију хисторијске структуре, а и истовремено увести модерна средства кроз посебне поправке и измјене

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.

Нова изградња се изводи унутар подручја планирања у неколико случајева када је нови развој потребан да би учврстио веће секције хисторијских елемената и замијенио зграде без хисторијске или архитектонске вриједности, а које су биле уништене.

Oblici intervencije



Према постојећем стању, за 67% објеката је потребно само одржавање, док постотак објеката које требају мање поправке износи 5%.

Саобраћај (графички прилог П5)

Опћи циљ ових приједлога је да се створи одговарајући сигурнији, мирнији и ефикаснији систем моторног, стационарног и пјешачког саобраћаја. Ово се најбоље може постићи смањењем броја аутомобила који улазе и пролазе кроз центар историјског градског подручја Мостар, и потичући пјешачки саобраћај.

Моторни саобраћај изван и унутар историјског градског подручја је класификован по нивоу важности у главне, артеријске улице и споредне улице. У оба случаја, једносмјерне или двосмјерне улице, су отворене само за становништво и доставна возила. Предлаже се:

- да максимална тежина доставних возила који ће прометовати историјским градским подручјем буде 2 тоне, што би адекватни саобраћајни знаци постављени на спојевима улица показивали.
- постављање рампи и осталих покретних баријера ради спрјечавања уласка возила у пјешачке зоне.

- постављање уређаја за регулацију саобраћаја, као што су семафори, саобраћајни знаци, лампице за смањење брзине и остале контроле на одређеном подручју улица.

Хисторијско градско подручје Мостар је увезано у систем јавног градског превоза, те се овим Регулационим планом не предвиђају нова стајалишта.

Саобраћај у мировању је испланиран с циљем омогућавања већег броја паркинг мјеста, него што је то тренутно случај. Доступна су два типа паркинга: паркинг уз улицу (за краће задржавање) и паркиралишта и паркинг гараже (за дуже задржавање). Предвиђа се изградња подземних гаража капацитета преко 1000 возила.

Паркирање аутомобила, такси возила и аутобуса је дозвољено на посебно означеним јавним паркинзима.

Унутар хисторијског градског подручја су предвиђене и искључиво пјешачке зоне. Предлаже се попличавање ових зона користећи квалитетне материјале, у складу са постојећим амбијентом.

Инфраструктура (графички прилози П6А, П6Б и П6Ц)

Обнова и одговарајуће функционирање разних мрежа инфраструктуре има значајан положај за опће стање Старог града. Посебна пажња била је посвећена анализи тренутних водоводних инсталација, одвода канализације и одводу оборинских вода, и приједлозима за потребна побољшања. План предлаже обнову и поновно пуштање у погон постојећих мрежа, и предлаже одређена побољшања путем инсталације нових.

Важно је нагласити да тренутно канализација одлази директно у ријеку Неретву. Осамдесетих, говорило се о изградњи постројења за пречишћавање јужно од Мостара, као о могућем рјешењу. Град Мостар, 2009. године припремио је концептуални план за средишњи канализациони систем. У овом Регулационом плану преузети су основни елементи из тог концептуалног плана.

За период provedбе овог Регулационог плана, 2007.- 2017., рјешења која се прије могу приуштити и која су одрживија, су изградња одређеног броја мањих постројења за пречишћавање, дужином ријеке, а свако од њих би пречишћавало одговарајући дио града. Ово рјешење је изнијето у Плану са изградњом мањих уређаја за пречишћавање унутар планског подручја. Овај конзервативни приступ је најприхватљивије рјешење за побољшање, а без прављења великих трошкова и премјештања, које би велике нове инсталације имале за посљедицу.

Додатни прописи би требали бити укључени за регулацију ријеке Радобоље. Регулациони план предлаже испумпавање воде из Неретве преко Башчина, која би даље била расподијељена у љетним мјесецима, када су суше, на тај начин регулирајући ток и квалитету опскрбе водом током године. Постојећи канали би требали бити поново отворени и ток воде аутоматски регулиран путем осам малих брана. Даље, шест од деветнаест оригиналних млиница би биле поново активирани. На крају, План предвиђа учврштавање обала Радобоље и њихову употребу за рекреацијске и спортске догађаје као што су пливање и кајакаштво.

3.2. Урбанистички показатељи

Укупна површина терена унутар граница плана.....482.801м²
(48,94ха)
Површина уписана на листу свјетске културне баштине.....75.986 м²
(7,598ха)

Назив подзоне	Површина (м ²)	Број објекта
A1	7210	63
A2	4818	49
A3	4123	31
A4	16318	66
A5	3943	39
A6	8334	48
A7	5862	55
A8	8565	39
B1	14492	53
B2	6377	40
B3	16569	116
B4	13243	85
B5	22478	115
B6	8610	53
B7	17269	165
B8	9087	81
B9	25913	103
B10	22822	262
B11	23996	177
B12	14594	117
B13	28197	42
Ц1	32934	46
Ц2	9375	46
Ц3	17109	90

Ц4	21943	189
Ц5	12036	89
Ц7	15432	126
Ц8	31566	275
Ц9	10056	91
Укупна планирана површина:	482801	
Површина уписана на листу свјетске културне баштине:	75986	
Укупна површина ријеке:	536841	
Неретва	482801	
Ријечне обале	22087	
Површина сабраћајница	153458	

Зоне по намјенама површина	Површина (м²)
Становање	253381
Мјешовита намјена	61476
Угоститељство	4297
Култура	21347
Вјерски садржаји	11940
Комерцијални садржаји	30180
Зона комерцијалног развоја	16227
Зона развоја становања	13930
Зона отворене тржнице	1612
Зелене површине	12267
Зелене површине у приватном власништву	7482
Администрација	6287

Назив зоне за детаљно планирање	Површина (м²)
31-Хисторијски дио - запад	15472
32-Зона хотела Ружа	16234
33- Улица Башчине	5118
34- Онешчукова улице	5150
35-Церница-Бунур	6102
36-Мејдан-Тепа	6924
37-Горњи Бранковац	17304
38-Бивша војна градска зона-Конак	14372
39-Хан Мала Тепа	2009
Назив приоритетних објеката	Површина (м²)
C1-Српска основна школа	1391
C2-Алајбеговића кућа	318
C3-Зграда Земаљске банке	1488
C4-Објект опћинске управе	1944
C5-Конак апартмани	448
C6-Комплекс српске православне цркве	3794
C7- Виша дјевојачка школа	3345
C8-Синан Пашина (Атик) џамија	252

Укупан број објеката: 1686

Укупан број објеката регистрованих у ГИС-у: 2751