

REGULACIJSKI PLAN  
POVIJESNOG GRADSKOG PODRUČJA POČITELJ  
za period od 2008. do 2018. godine



NACRT

listopad 2012.god.

---

REGULACIJSKI PLAN POVIJESNOG GRADSKOG PODRUČJA POČITELJ  
za period od 2008. do 2018. godine  
**NACRT**

---

Nositelj pripreme plana:  
**FEDERALNO MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA**  
Sarajevo, FBiH, BiH

Nositelj izrade plana:  
**ecoplan d.o.o. Mostar**  
88 000 Mostar. Dr Ante Starčevića, bb  
Tel/fax: +387 36 397-400; 397-410  
e-mail: eco-plan@eco-plan.ba  
www: eco-plan.ba

**Stručni planerski tim:**

Odgovorni planer: Borislav Puljić, dipl.ing.arh.

Stručni konzultant: prof.dr. Vjekoslava Sanković Simčić, dipl.ing.arh.

Prostorni planeri i suradnici: Spomenka Čadra, dipl.ing.arh.  
Mirjana Laganin, dipl.ecc.  
Mirko Kožulj, ing.građ.  
Marko Trogrlić, dipl.ing.građ.  
Anđelka Mikulić, dipl.ing.građ.  
Martina Penava, dipl.ing.arh.  
Mirela Šetka Prlić, dipl.ing.građ.  
Elena Dragoje, dipl.ing.građ.  
Tomislav Marić, dipl.ing.građ.  
Mijo Terkeš, dipl.ing.el.  
Anela Lovrić, dipl.ing.el.

Broj projekta: 234/10

Direktor ecoplan d.o.o.: Borislav Puljić, dipl.ing.arh.

Mostar, listopad 2012.godine

## PRIMJENA SUSTAVA KVALITETE

Usluga izrade regulacijskog plana prema ugovoru

Br. I-302-234/10

U procesu izrade Nacrta regulacijskog plana povijesnog / historijskog gradskog područja Počitelj za period od 2008. do 2018. godine, dokumentirano su primijenjene sve mjere sustava upravljanja kvalitetom prema proceduri EN ISO 9001:2008.

Mostar, listopad 2012. godine

Quality Manager

Mirjana Laganin

## **SADRŽAJ PLANA**

### **KNJIGA I - TEKSTUALNI DIO**

#### OPĆI I POSEBNI CILJEVI

#### **1. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE**

- 1.1. ODNOS PROSTORNE CJELINE I ŠIREG PODRUČJA
- 1.2. ANALIZA PRIRODNIH I IZGRAĐENIH UVJETA
  - 1.2.1. PRIRODNI UVJETI
  - 1.2.2. STVORENI UVJETI
- 1.3. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA
- 1.4. OGRANIČENJA MOGUĆNOSTI KORIŠTENJA PROSTORA

#### **2. PROJEKCIJA IZGRADNJE UREĐENJA**

- 2.1. UVOD
- 2.2. OSNOVNA KONCEPCIJA
- 2.3. NAMJENA POVRŠINA
- 2.4. PROMET I PROMETNICE
- 2.5. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
  - 2.5.1. VODOOPSKRBA
  - 2.5.2. FEKALNE OTPADNE VODE
  - 2.5.3. OBORINSKE VODE
- 2.6. ENERGETSKA INFRASTRUKTURA
  - 2.6.1. TRAFOSTANICE 10(20)/0,4V kV I SREDNJE NAPONSKE MREŽE 10(20) kV
  - 2.6.2. NISKONAPONSKE MREŽE 0,4 kV
  - 2.6.3. VANJSKA RASVJETA
- 2.7. PTT INFRASTRUKTURA
- 2.8. OSTALA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
  - 2.8.1. TRETMAN ZELENIH POVRŠINA
- 2.9. REGULACIJSKA RJEŠENJA
  - 2.9.1. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA
  - 2.9.2. NOVI OBJEKTI
  - 2.9.3. TRETMAN OBJEKATA UNUTAR PODRUČJA I STUPNJA ZAŠTITE

2.10. HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARITI

- GRAĐEVINSKE I REGULACIJSKE LINIJE

2.11. PLAN PARCELACIJE

2.12. MJERE ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRIRODNIH I Ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja

2.13. MJERE ZAŠTITE PRAVA LICA SA SMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA

**3. ODLUKA O PROVOĐENJU REGULACIJSKOG PLANA**

**4. PRILOZI**

## **KNJIGA II - GRAFIČKI DIO**

1.	IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE	
1.1.	IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA BOSNE I HERCEGOVINE iz 1981.god.	1:500 000
1.2.	IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE – SINTEZNA KARTA POSTOJEĆEG STANJA	1:2500
1.3.	IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE - SINTEZNA KARTA POSTOJEĆEG STANJA – PODRUČJE I. STUPNJA ZAŠTITE	1:500
2.	PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA	
2.1.	GRANICA OBUHVATA PLANA S NAMJENOM POVRŠINA	1:2500
2.2.	NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA, HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARITI	1:2500
2.3.	PROMET, PROMETNE POVRŠINE, GRAĐEVINSKE I REGULACIJSKE LINIJE	1:2500
2.4.	PLAN PARCELACIJE	1:2500
2.5.	ELEKTROENERGETSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	1:2500
3.	PROJEKCIJA IZGRADNJE I UREĐENJA – PODRUČJE I. STUPNJA ZAŠTITE	
3.1.	GRANICA OBUHVATA S NAMJENOM POVRŠINA	1:500
3.2.	NAMJENA OBJEKATA	1:500
3.3.	HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARITI OBJEKATA	1:500
3.4.	PJEŠAČKI I MOTORNI PROMET S NIVELACIJSKIM PODACIMA	1:500
3.5.	INTERVENCIJE	1:500
3.6.	INFRASTRUKTURA	1:500

## **OPĆI CILJEVI**

### **- Zajednički ciljevi**

Opći ciljevi u gospodarenju prostorom obuhvaćaju oživotvorenje svih europskih i svjetskih vrijednosti i očuvanje prostornih specifičnosti Federacije BiH, Hercegovačko-Neretvanske županije i općine Čapljina. Oni su usmjereni ka zadovoljenju potreba stanovništva u:

- oblasti ljudskih prava uopće, a posebno u multietničkim sredinama,
- oblasti očuvanja prirodnih vrijednosti sa prepoznatljivim ambijentom,
- dostupnosti materijalnih resursa i dobara,
- dostupnosti obrazovanja naučnih i kulturnih dostignuća, zdravstvene i socijalne zaštite.

### **- Strateški državni i međunarodni dokumenti i konvencije**

Prostorno planiranje, odnosno raspolaganje zemljištem i zaštita ljudi i materijalnih dobara je normativno regulirana nizom Zakona, drugih propisa i akata od državne do općinske razine.

Oni su sveobuhvatni i izražavaju opredijeljenost domaće i međunarodne društvene zajednice da svoje djelovanje usmjeri na dobrobit ljudi i njihovog održivog razvitka.

Osim državnih, federalnih i općinskih zakona, drugih propisa i akata, u obzir su uzeti i međunarodni ugovori, konvencije i protokoli kojima je BiH pristupila ili izvršila ratifikaciju, a koji se odnose na prostor i njegovu zaštitu.

### **- Politika racionalnog korištenja prostora**

Kompletan prostor općine Čapljina zbog svojih izrazitih prirodnih vrijednosti ima značaj koji prelazi lokalne okvire. Radi toga je potrebno usvojiti provedbenu politiku racionalnog korištenja prostora i to:

1. Racionalno koristiti prostor za izgradnju, odnosno izdvojiti građevinsko zemljište štiteći kvalitetne poljoprivredne i šumske površine, zadržavati naselja u postojećim granicama i izbjegavati njihova usitnjavanja i dr.;

2. Zaštititi prirodne i stvorene resurse uz očuvanje biološke raznolikosti, a posebno zaštititi pitku vodu i biljne i životinjske zajednice.

3. Odgovornim izborom prostora za izgradnju industrijskih kapaciteta i zona izdvojenih namjena izvan naselja postići uravnoteženi odnos tih prostora prema prirodnom ambijentu i zdravom okruženju.

Primjenom istaknutih principa pri planiranju i korištenju prostora i razvitkom društvenih odnosa okrenutih čovjeku, kao osnovnom čimbeniku u procesu razvitka društva, osigurat će se uvjeti za održiv razvitak i povećanje životnog standarda.

#### - **Načela održivog razvitka**

Osnovu održivog razvitka društva čine: sloboda i pravo ljudi da odlučuju o razvitku, obveza vlasti da potiče inicijative i inventivnost građana i da osigurava uvjete za njihovo obrazovanje i usavršavanje, očuvanje prirode uz istodobno korištenje prirodnih resursa, brigu o budućim generacijama i sl.

Znači, treba osigurati uvjete da se provodi kontinuirana briga o čovjeku i njegovoj reprodukciji, odnosno o zadovoljenju njegovih fizičkih i intelektualnih potreba, ali u zdravom okruženju i potpunom suglasju sa prirodom.

U tom cilju je nužno težiti:

- da se iznađe izbalansiran odnos između proizvodnje primjerene potrebama ljudi, odnosno njihovog kvalitetnog života i razvitka i spriječi iscrpljivanje prirodnih resursa radi neopravdanog rasta fizičkog opsega proizvodnje;

- da se osiguraju zakonski i normativni okviri koji će omogućiti dugoročan razvitak i kvalitetan život uz efikasnu uporabu prirodnih resursa, zaštitu prirode i njenih rijetkosti. Isto tako treba normativno regulirati poticaje za tehnološki razvitak koji uključuje i okolišna opterećenja, odnosno obveze saniranja prostora i druge zaštitne mjere.

- da se osigura kvalitetan rad komunalnih službi, a time i dovoljne količine pitke vode, odvođenje i kvalitetno zbrinjavanje tečnog i krutog otpada i održavanje komunalnih objekata i površina;



- da se poduzimaju mjere saniranja nestabilnih površina (klizišta i odroni) njihovim pošumljavanjem i zabranom gradnje;
- da se vodi kontinuirana briga o zaštiti zraka od industrijskih zagađenja i prometa, a posebno da se teži uvođenju suvremenih sustava i energenata;
- da se očuvaju ostaci kulturno – povijesne baštine uključujući i izvorno graditeljsko nasljeđe.

Provođenjem u život iskazanih načela na području obuhvata Plana i u okruženju neposredno se utječe i na život ljudi.

#### - **Ciljevi u funkciji postizanja balansiranog socijalno ekonomskog razvitka**

Prirodni i stvoreni uvjeti općine Čapljina i Počitelja upućuju na zaključak da se njihovim potpunijim i osmišljenijim korištenjem, uz primjenu novih tehnologija, mogu postići znatno veći efekti u materijalnom razvitku. Tome su posebno dokaz: geoprometni položaj, kvalitetne vode i njihovi energetske potencijali, izgrađeni energetske objekti, mineralne sirovine, poljoprivredni i šumski prostori, te očuvane prirodne ljepote i krajolici.

Novi razvitak treba usmjeriti prema znanju, globalnim informatičkim sustavima i poduzetništvu. U tom pravcu treba težiti povezivanju sa komplementarnim gospodarskim subjektima iz šireg okruženja.

U gospodarski razvitak treba uključiti i prirodne ljepote, lov, ribolov, sportove na vodi, seoski turizam i pejzaž. Te vrijednosti treba njegovati i razvijati kako bi one bile očuvane, ali i iskorištene.

Poseban cilj je prije svega aktivna zaštita povijesnog gradskog područja Počitelj i njegovog užeg i šireg okruženja, te uključivanje istog u kvalitetnu i bogatu turističku ponudu, koja ne smije narušiti sami spomenik.

## POSEBNI CILJEVI<sup>1</sup>

1. Poštivanje mjera zaštite propisanih točkom III Odluke Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine kojom se povijesno gradsko područje Počitelj proglašava nacionalnim spomenikom i to mjera zaštite za pojedinačne objekte i mjera koje se odnose na cjelinu (obuhvat područja I i II stupnja zaštite).
2. Zaštita i uređenje povijesnog gradskog područja Počitelj u cilju razvoja lokalne zajednice, općine Čapljina, Hercegovačko-neretvanske županije, Federacije BiH i države Bosne i Hercegovine.
3. Usklađivanje svih intervencija u prostornom obuhvatu Regulacijskog plana povijesnog gradskog područja Počitelj koje definiraju zaštitu graditeljske i prirodne cjeline.
4. Uređenje obalnog pojasa rijeke Neretve u prostornom obuhvatu Regulacijskog plana povijesnog gradskog područja Počitelj na osnovu kriterija zaštite i visokih standarda oblikovanja pejzaža, što uključuje i sprečavanje plavnog vala, kao moguće prirodne katastrofe.
5. Racionalno korištenje prostora prema njegovoj prirodnoj podobnosti i mogućnosti uređenja za namjene koje osiguravaju održivi razvoj lokalne zajednice, općine Čapljina, Hercegovačko-neretvanske županije, Federacije BiH i države Bosne i Hercegovine.
6. Uključivanje prirodnih i stvorenih potencijala u privredni razvoj uz korištenje sinergijskih efekata, a naročito u proizvodnji hrane i turizma, sa posebnim akcentom na područje II stupnja zaštite.
7. Utvrditi karakteristike stanja fizičkih struktura u prostornom obuhvatu Regulacionog plana (unutar područja I i II stupnja zaštite).
8. Aktualizirati, sistematizirati i predložiti planove sanacije, konverzacije, restauracije, revitalizacije i rehabilitacije svih zaštićenih objekata unutar granice zaštićenog povijesnog gradskog područja Počitelj, uključujući i određivanje zona zaštite pojedinačnih objekata u obuhvatu I stupnja zaštite, a u skladu sa mjerama zaštite iz Odluke Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine.
9. Utvrditi mogućnosti funkcionalne transformacije unutar područja I stupnja zaštite, uz obavezno zadržavanje stambene namjene (minimalno 50%).
10. Osigurati koncentraciju funkcija i sadržaja unutar područja I i II stupnja zaštite povijesnog gradskog područja Počitelj, sa posebnim akcentom na područje II stupnja

---

<sup>1</sup> Preuzeto iz Urbanističke osnove smjernice za izradu Regulacijskog plana  
ecoplan – Mostar

zaštite, na bazi komplementarnih aktivnosti u prostoru, s ciljem zaštite izrazito vrijednog kulturnog naslijeđa Počitelja i održivog razvoja područja.

11. Korištenjem prostornih mogućnosti unutar područja II stupnja zaštite i koncentracijom sadržaja koji omogućuju održivi razvoj, sačuvati autentičnost i utvrđene vrijednosti objekata i cjeline.
12. Planiranim intervencijama u prostoru unaprijediti kvalitetu života lokalnog stanovništva.
13. Planskim rješenjem predvidjeti prilagođavanje specifičnostima predmetnog područja (izrazito vrijedno kulturno i prirodno naslijeđe, regionalni arhitektonski izraz, tradicija, prirodne osobnosti –krajobrazni, hidrološki i klimatološki uslovi i slično).
14. Za sadržaje koji omogućuju održivi razvoj maksimalno koristiti prostorne mogućnosti područja II stupnja zaštite.
15. Osigurati najpovoljnije prometno rješenje, tretirajući ukupan obuhvat područja I i II stupnja zaštite, kontakt zone, uzimajući u obzir motorni promet (aktivni i u mirovanju) i pješački promet.
16. Osigurati infrastrukturno opremanje (kanalizacija, vodo-snabdijevanje, napajanje električnom energijom, telekomunikacije).
17. Planskim rješenjem omogućiti turističku eksploataciju tijekom cijele godine.

## 1. IZVOD IZ URBANISTIČKE OSNOVE

Parlament Federacije Bosne i Hercegovine na sjednici Zastupničkog doma održanoj 23.srpnja 2008. godine i sjednici Doma naroda održanoj 27. studenog 2008. godine donio je Odluku o pristupanju izradi Regulacijskog plana povijesnog gradskog područja Počitelj za period od 2008.-2018. godine (Službene novine FBiH, br.05/09). Nositelj pripreme plana je Federalno ministarstvo prostornog uređenja koje je posao izrade plana, poslije provedenog javnog natječaja, povjerilo poduzeću Ecoplan d.o.o. Mostar (Nositelj izrade plana). Cjelokupan posao na izradi plana počeo je nakon potpisivanja ugovora (12.7.2010.). Prva faza bilo je prikupljanje informacijske osnove i izrada Urbanističke osnove sa osnovnim konceptom i općim i pojedinačnim ciljevima plana. Urbanistička osnova je usvojena na sjednici Doma naroda održanoj 28. srpnja 2011.godine (Službene novine FBiH, br. 52/11)

### 1.1. ODNOS PROSTORNE CJELINE I ŠIREG PODRUČJA

#### OBUHVAT PLANA

Granica obuhvata unutar kojeg se izrađuje Regulacijski plan povijesnog gradskog područja Počitelj je obuhvat područja I i II stupnja zaštite, odnosno unutar granice zaštićenog područja nacionalnog spomenika Počitelj definiranog Odlukom o izmjenama odluke o proglašenju povijesnog gradskog područja Počitelj nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine (Službene novine FBiH, br. 102/11). Granica obuhvata detaljno je prikazana na grafičkom prilogu 2.1. *Granica obuhvata s namjenom površina*, a opisno je dana u članku 3. Odluke o provođenju regulacijskog plana.

Neposredno okruženje povijesnog gradskog područja Počitelj možemo promatrati iz četiri pravca. Pristupom Počitelju iz pravca Sarajeva, odnosno Gornjeg polja, čitljive su temeljne značajke plasmana srednjovjekovne utvrde, izgrađene na istaknutoj stjenovitoj litici koja dominira nad Neretvom. Sama litica obrasla je vegetacijom, zatrpana je komunalnim i građevinskim otpadom. Dalekovod na drvenim stupovima se spušta niz padinu i priključuje na zapuštenu trafo-stanicu smještenu pod liticom. Prostor od Gornjeg polja do litice je prostran i presječen magistralnim putem M17. Lijevo od magistralnog puta M17 prostor se naziva Zakuk. S obje strane puta objekti su građeni pretežno neplanski i nekvalitetno. Lijevo od puta, na primjerenoj udaljenosti od litice izgrađena je benzinska crpka "INA" koja svojom veličinom i položajem ne ugrožava zaštićeni lokalitet. U njoj blizini nalazi se izdužena i zapuštena prizemnica građena kao privremeni objekt za potrebe izgradnje puta. Objekti na Zakuku nastanjeni stalno ili povremeno izgrađeni su u podnožju padine. Od magistralnog puta M17 dijele ih ograđene bašče i pumpna stanica za vodu. Izgled cijelog prostora varira u zavisnosti od godišnjih doba. U periodu bujne vegetacije neusklađenost objekata u okruženju i njegova zapuštenost uočavaju se manje. Bliže litici i starom gradu predratni ugostiteljski objekt zvan "Staklenik" nedavno je preuređena u restoran "Staklo". Zadržana je prvobitna visina građevine a njeno okruženje uređeno. Premda cijeli ansambl djeluje kultivirano, svi njegovi segmenti nisu prilagođeni odlikama podneblja. Predratni armiranobetonski stolovi građeni za potrebe

tržnice na prostoru iza ugostiteljskog objekta, a ispod stjenovite litice, danas su devastirani-razgrađeni, a prostor zapušten. Stjenovita litica i dio Zakuka u njoj neposrednoj blizini (zapuštena i degradirana tržnica, dvije trafo-stanice i restoran «Staklo») dio su područja I stupnja zaštite.

Desno od magistralnog puta M17, a prema Neretvi, prije rata (1992./1995.) nalazio se parking s ugostiteljskim objektom i ugodnom ljetnom baštom. U produžetku, na samoj okuci, bespravno je izgrađena neugledna i neprimjerena samoposluga. Neprimjereno lociranje objekta na nepreglednoj okuci prouzročilo je brojne nesreće i ljudske žrtve. Nakon rata cijeli je prostor zapušten i devastiran, te neprestano izložen nelegalnim intervencijama. Na bivšem parking u izgrađena je improvizirana kavana, a u njenom produžetku različiti neprimjereni kiosci.

Opća je ocjena da analizirani prostor, s obje strane magistralnog puta, znatno degradira nacionalni spomenik, ne samo u estetskom, već i funkcionalnom pogledu.

Pristup Počitelju iz pravca Čapljine, odnosno Donjeg polja, zaslužuje posebnu pozornost. Izvan gradskih zidina, izgrađen je uski pojas, u obliku klina, nazvan Zagrađ. Karte Počitelja iz 1783. i 1879.-1883. godine svjedoče da se na tom prostoru gradilo već u 18. stoljeću. S jedne strane Zagrađ graniči s magistralnim putem M17 i rijekom Neretvom, a s druge s uskim putem koji se u strmom nagibu spušta u čaršiju. Šezdesetih godina 20. stoljeća stambeni objekti Zagrađa po oblikovanju i materijalizaciji sličili su onima u gradu. Rapidna degradacija Zagrađa započela je nakon izgradnje magistralnog puta i s početnim intervencijama na oživljavanju Počitelja. Objekti i ruševine uz magistralni put dobivaju na cijeni, ne kao vrijedno povijesno graditeljstvo, već kao atraktivne lokacije za nove aktivnosti. Tako se preko starih temelja grade novi armirano-betonski objekti u pseudostilskom izričaju. Neplanskom izgradnjom neprimjerenih gabarita, proporcija i materijala transformira se Zagrađ. Pojedinci sukladno osobnim željama i potrebama uz magistralni put grade betonske radionice i garaže. Tako je Zagrađ, kao dio starog grada i područja I stupnja zaštite, nepovratno izgubio dio svojih atributa. Zanimljivo je spomenuti da je upravo na tom prostoru sedamdesetih godina 20. stoljeća zbog izgradnje ugostiteljskog objekta "Tišina" srušen povijesni objekt i sasječen prekrasan stari čempres. Tijekom godina na pročelju novog objekta kreirane su ilegalne terase različitih oblika i konstrukcija. Danas svjedočimo teškoj i nezgrapnoj konstrukciji sagrađenoj izvan dozvoljene građevinske linije. Ona veličinom, oblikovanjem i materijalizacijom predstavlja nemjerljivu degradaciju, ne samo objekta, već i cijelog okruženja.

Više objekata Zagrađa građeno je uz samu ivicu strmog puta što ukazuje na njihovo nestručno i nepropisno lociranje. Pored neprimjerene materijalizacije, proporcioniranja i oblikovanja degradaciji doprinose i armirano-betonske rampe, garaže, metalne ograde i različite nadstrešnice. Između novosagrađenih objekata još uvijek su vidljivi ostaci starih kamenih zidova, a koji su danas zapunjeni otpadom. Sve to ukazuje na opći nered, zapuštenost, nebrigu i permanentnu ilegalnu izgradnju. Pravi kuriozitet Zagrađa predstavlja bespravno sagrađen objekt uz samu desnu ivicu magistralnog puta. Nepropisno lociranje toga objekta nije jedini bespravan čin. Evidentno je da sukcesivnim dogradnjama na obali Neretve vlasnik transformira i prirodni krajolik.

Zahvaljujući Vladi Federacije BiH u Zagradu su već sanirana tri vrijedna objekta. Nažalost, samoinicijativnim intervencijama njihovih vlasnika oni postupno mijenjaju izgled i gube vrijednost.

Temeljem navedenog razvidno je da Zagrad treba rekonstruirati, ne da se vrati njegov prvobitni izgled već da se smanji ostvareni nesklad.

Izgradnjom magistralnog puta M17 Počitelj je izgubio dio svojih autentičnih vrijednosti i karakteristika- izravni kontakt s rijekom Neretvom. Niveleta puta prouzročila je zatrpavanje većeg dijela bedema nasipom. Nestali su prvobitni proporcijски odnosi između bedema i korita rijeke. Pristup Neretvi omogućen je samo kroz uski podvožnjak u kojem se nedozvoljeno odlaže otpad, što je slučaj i dužinom cijele lijeve obale rijeke. Za vrijeme visokog vodostaja kroz podvožnjak Neretva plavi pristup u povijesno gradsko područje Počitelj. Desna obala Neretve ispred Počitelja mijenja površinu i oblik. Područje je plavno i nepogodno za izgradnju. Koristi se za poljoprivrednu proizvodnju.

Izlazom iz Gornje kapije pristupa se na plato – visoravan koja povijesno gradsko područje Počitelj povezuje s poljoprivrednim zemljištem, Muminovačom, Domanovićima i Stocem. Na tom dijelu grad se branio Kulinom, visokim i snažnim bedemom, ojačanim tabijama i šarampovom. Nakon 1995. godine sanacioni radovi na fortifikacijskom sustavu provedeni su u većem obimu.

Kolski prilaz gradu iz pravca Muminovače omogućen je uskim asfaltnim putem položenim uz šarampov. Uslijed izgradnje nove vodovodne mreže put je dodatno oštećen. Općoj degradaciji prostora doprinosa je i stari dalekovod na drvenim stupovima. Recentna zamjena drvenih stupova betonskim, primaknutim bliže fortifikacijskom sustavu svjedoči o odsustvu svijesti i znanja o značaju nacionalnog spomenika.

Staro pojilo za blago smješteno je od davnina u blizini Gornje kapije. Uoči rata (1992./1995.) je betonirano i pretvoreno u igralište za košarku. Razgradnji pojila znatno doprinose i stabla koja rastu u zidu građenom kvalitetnim klesancima.

Višegodišnje zapostavljanje Gornje Mahale se odrazilo i na prostor platoa gdje se nalazi i nedovršen društveni dom. Njegovi zidovi odolijevaju nepogodama i svjedoče o nebrizi i zapuštenosti prostora u cjelini. Obližnja osnovna škola godinama je opstajala bez tekuće vode. Danas je ima, ali nema dovoljno učenika. Trenutno ju pohađa samo 25.

U blizini, nedaleko od bedema, locirana su i tri stara groblja ograđena suhozidom: muslimansko, pravoslavno i katoličko. Pravoslavno i katoličko su potpuno zarasla u šikaru. Muslimansko, najveće, dijelom je zapušteno i nedostupno. Tri aktivna prilaza svjedoče da ga koriste (ne samo Počiteljci, već) i mještani susjednih zaselaka.

Provedena analiza ukazuje da su nužne odgovarajuće mjere koje će osigurati primjereno uređenje, izgradnju i korištenje prostora u neposrednoj blizini počiteljskih bedema. Ne sputavajući razvoj moguće je odabrati rješenja koja će isključiti sve negativne utjecaje na zaštićeni Počitelj.

## 1.2. ANALIZA PRIRODNIH I IZGRAĐENIH UVJETA

### 1.2.1. PRIRODNI UVJETI

Klimatske karakteristike područja općine Čapljina, i njenog neposrednog okruženja u koje spada i Počitelj, mogu se generalizirati na temelju podataka za Čapljinu sljedećim određujućim faktorima: blizinom mora, relativno malom nadmorskom visinom, kraškim karakterom područja kao i hidrografskim prilikama pojedinih dijelova područja.

Na cijelom području općine Čapljina zastupljena je mediteranska klima. Klimatski uvjeti determinirani su sljedećim odrednicama: blizinom mora, dolina Neretve koja utjecaj ove klime prenosi relativno duboko u unutrašnjost i nadmorska visina (većinom do 100 m.n.m.). Karakteristike ove klime su duga topla ljeta, te blage i kratke zime.

Prosječna godišnja temperatura u pojasu mediteranske klime iznosi preko 14°C. Godišnje na ovim prostorima ima preko 200 sunčanih dana što znači da je ukupna osunčanost godišnje preko 2000 sati.

Pojas mediteranske klime karakteriziraju dva razdoblja: izrazito suho (lipanj, srpanj, kolovoz) i razdoblje sa velikim količinama oborina (studeni i prosinac). Prosječna godišnja suma oborina je preko 1400 l/m<sup>2</sup>. Snijeg je na ovom području veoma rijetka pojava, ali je bura vrlo karakteristična. Bura može biti ciklonalna i anticiklonalna. Ciklonalnu buru karakterizira kontinuirani vjetar, dok kod anticiklonalne bure imamo pojave udara vjetra koji na mahove mogu dostići i do 40m/s. Srednja brzina vjetra je oko 17m/s.

Zbog kolizije tj. podvlačenja kontinentalne ploče Afrike pod Europsku, područje priobalja i Hercegovine je seizmički veoma aktivno. Potencijalna maksimalna seizmičnost prema MCS skali je 8° (razorni zemljotres).

Hidrografske karakteristike područja Počitelja pod utjecajem su osnovnog nosioca istih, rijeke Neretve, njenih podzemnih voda, kao i zona vrela koja se nalaze unutar obuhvata plana. Područje Gornjeg i Donjeg polja nastala su na bazi nanosa rijeke, sa površinskim pokrivačem od 0,0 - 1,5 m, i pod značajnim su utjecajem nivoa rijeke Neretve. Stoga su ova dva područja, kao i dio obuhvata plana na desnoj obali Neretve bili uglavnom korišteni kao poljoprivredno zemljište, te je tek skoro otpočela izgradnja na ovim područjima.

## 1.2.2. STVORENI UVJETI

### DEMOGRAFIJA

Po posljednjem službenom popisu stanovništva iz 1991. godine, naselje Počitelj u općini Čapljina brojilo je 905 stalno prisutnih stanovnika, dok je po podacima nadležne općinske službe u 2007. evidentirano 670. Pri tome treba naglasiti da se taj broj odnosi na sve stanovnike s područja koji uključuje: Slani Do, Počitelj polje, Strmac, Gradinu, Krčevine, Donje polje, Zagrad i povijesno jezgro.

<i>kategorija stanovništva</i>	<i>broj stanovnika</i>		<i>broj stambenih objekata</i>	
	<i>1991</i>	<i>2010</i>	<i>1991</i>	<i>2010</i>
stalno prisutno	123	44	43	20
povremeno stanovanje	12	38	3	15
stalno nastanjeni		40		18

*Izvor: ključni informatori*

*Tablica 1: Kategorizacija stanovništva povijesnog gradskog područja Počitelj –područje I stupnja zaštite po vrsti boravka, stanje 1991./2010.*

Nešto konkretniji podaci mogli su se dobiti za područje unutar I stupnja zaštite. Istraživanjem i uvidom na terenu je utvrđeno da je do 1991. godine na prostoru I stupnja zaštite i Zagrada živjelo 123 stanovnika u 43 stambena objekta.

Danas je situacija znatno izmijenjena, te rezultati istraživanja govore da je u granicama I stupnja zaštite, evidentirano svega 44 stalno prisutna stanovnika u 20 stambenih jedinica. Pod pojmom stalno prisutno stanovništvo podrazumijevaju se osobe koje imaju prebivalište na datom mjestu, neovisno o tome jesu li privremeno odsutni zbog razloga kao što su rad, školovanje i sl.

Koristeći se metodom pribavljanja podataka pristupom ključnom informatoru dobiveni su podaci o broju stanovnika povremenog stanovanja – stanovnici koji provode kraće razdoblje u godini, najčešće sezonski, na mjestu van svog prebivališta. Pa je tako ova kategorija stanovnika znatno brojnija u odnosu na stanje do 1991. godine, i broji 38 stanovnika koji povremeno borave u 15 objekata. Do 1991. godine bilo ih je svega 12 u 3 objekta na prostoru povijesnog gradskog područja Počitelj.

### PROMET

Kroz zonu obuhvata plana prolazi magistralna cesta M17, koja je omogućila izgradnju stambenih objekata u Gornjem i Donjem Počitelj polju i čini njihovu isključivu prometnicu. Uz magistralnu cestu M17 motorni promet u obuhvatu plana odvija se lokalnim cestama koje su sekundarnog značaja te su u funkciji povezivanja naselja sa magistralnom cestom i međusobno. Ovakve prometnice provučene su kroz Gornje polje bez prethodno urađenih projektnih rješenja i ne uzimajući u obzir Urbanistički red Počitelj polja iz 1976. godine. Ceste su asfaltirane, s malim širinama i debljinama asfaltnog kolnika.

Što se tiče područja I stupnja zaštite odnosno prostora unutar bedema, tu su sve prometne površine namijenjene pješačkom prometu. Izuzetak čini prošireni trg ispred Hana koji je pri



obnovi Počitelja, u vrijeme izvođenja magistralne ceste M17, učinjen dostupnim i za automobilski promet. Za automobilski promet osposobljen je i strmi dio jugozapadne padine (dužinom Zagrada) na kojoj je izgrađena lokalna cesta Počitelj – Hotanj. Elementi ovog dijela lokalne ceste su na granici prihvatljivih. U Zgradu, također, dijelu područja I stupnja zaštite, stari pješački putevi, izvorno s kaldromom, su degradirani, betonirani ili pak nepristupačni zbog otpada ili postavljenih barijera.

Jedan od temeljnih problema motornog prometa u okvirima Regulacijskog plana povijesnog gradskog područja Počitelj je uređenje prostora za parking, kao i motorna veza Donje Mahale sa Gornjom Mahalom. Za tu funkciju zbog svojih temeljnih elemenata kao i zbog konflikta sa zahtjevima zaštite spomenika ne može služiti spomenuta južna lokalna cesta već se mora naći novo rješenje u okvirima ovog plana i njegovog obuhvata. Pored motorne veze Donje i Gornje Mahale potrebno je iznaći i rješenje za lakše pješačko komuniciranje na ovoj značajnoj vertikalnoj udaljenosti od oko 100m.

Sjeverno i južno od povijesne jezgre Počitelj uz magistralnu cestu M17, su izgrađena dva namjenska parkirališta koja su omogućila pristup gradu i to:

- a. sjeverno parkiralište namijenjeno parkiranju putničkih automobila i instaliranje uslužnih radnji i prodavaonica
- b. južno parkiralište namijenjeno stajalištima autobusa.

Parkirališta nisu primjereno riješena niti kvalitetno označena.

U osnovnom konceptu ovog dokumenta okvirno je definiran položaj cestovne veze između magistralne ceste M17 i prostora u zaleđu gornjeg dijela spomeničkog jezgra. Taj položaj je dat i u odgovarajućem grafičkom prilogu (3.1.) u kojem su položajno definirana i parkirališta.

### **1.3. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA**

Postojeća namjena površina u ovom planu definirana je grafičkim prilogom broj 1.2. Urađena je poštujući sve dosadašnje planove, kao i snimak i analizu postojećeg stanja na osnovu snimanja i obilaska terena. Nakon izrade ove karte dobili smo slijedeće pokazatelje:

Namjena površina	Površina (ha)
stambena	40,08
poslovna	2,51
prometnice	1,77
promet u mirovanju	0,32
groblje-islamsko	1,99
groblje katolicko	0,49
poljoprivreda	61,73
šumsko	50,25
Rijeka Neretva	20
I stupanj zaštite <sup>2</sup>	7,2
<b>UKUPNO</b>	<b>186,34</b>

Tablica 2. Ukupan bilans namjene površina unutar obuhvata plana

ZONA	Površina parcela (ha)	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Bruto površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Koeficijent izgrađenosti	Si (stupanj iskorištenosti)
povijesno gradsko područje Počitelj – I stupanj zaštite	7,2	8538,04	1592,87	0,0221	11,86%
Stambena zona Gornje polje	35,38	29473,33	52103,38	0,147	8,33%
Počitelj brdo	14,55	2387,61	3736,79	0,0256	1,64%
Zagrad	0,66	799,73	1540,83	0,233	12,1%
OSTALO	128,55	/	/	/	/
UKUPNO	186,34	41198,71	58973,87	/	/

Tablica 3. Urbanistički pokazatelji unutar obuhvata plana – postojeće stanje

U postojeća dva provedbena plana: Projekt Revitalizacija starog grada Počitelja (Republički zavod za zaštitu kulturno-povijesnog i prirodnog naslijeđa, 1973.) i Urbanistički red Počitelj polje (1976. god.) utvrđena je namjena, katnost i gabariti svakog pojedinačnog objekta. Obzirom na cjelokupno okruženje i vrijeme u kojem smo živjeli, planovi se nisu do kraja poštivali. Zbog toga danas imamo jedan broj nelegalno izgrađenih objekata. Oni su definirani i označeni na grafičkom prilogu broj 3.1.

Urbanističkim redom Počitelj polja koji je obuhvaćao 36 ha, 12,5 ha je već bilo izrađeno, a 1,0 ha je otpadalo na promet, tako da je ukupno izgrađena površina iznosila 13,5 ha. Na terenu

<sup>2</sup>Povijesno gradsko područje Počitelj – područje I stupnja zaštite  
ecoplan – Mostar

je zabilježeno 115 objekata, od kojih je samo jedan objekt bio namijenjen trgovini, 3 su bila za ugostiteljstvo, a 2 u funkciji infrastrukture (benzinska stanica i vodozahvat). Ostali objekti su u funkciji stanovanja.

Namjena objekta	Broj objekata
Javna	13
Stambena	56
Poslovna	8
Stambeno poslovna	6
Ruševine	24
Pomoćna	3
<b>UKUPNO</b>	<b>112</b>

Tablica 4. Namjena i broj objekata unutar povijesnog gradskog područja Počitelj  
-područje I stupnja zaštite

Namjena objekta	Broj objekata
Javna	17
Stambena	272
Poslovna	14
Stambeno poslovna	11
Pomoćna	45
Ruševine	26
<b>UKUPNO</b>	<b>385</b>

Tablica 5. Ukupan broj i namjena objekata unutar obuhvata plana

#### **1.4. OGRANIČENJA MOGUĆNOSTI KORIŠTENJA PROSTORA**

Prvo i najznačajnije ograničenje u mogućnosti korištenja prostora odnosi se na samu jezgru povijesnog gradskog područja Počitelj. Unutar zidina zabranjena je svaka daljnja izgradnja ili rekonstrukcija koja nije u skladu sa Odlukom Komisije za zaštitu nacionalnih spomenika i zakonima o zaštiti nacionalnih spomenika i kulturno-povijesnog naslijeđa.

Cijeli prostor Gornjeg i Donjeg polja koji predstavljaju značajan dio obuhvata plana nalaze se unutar granice plavljenja stogodišnjih voda i prema zakonu o vodama zabranjena je svaka izgradnja u ovom području. Iako na ovim prostorima postoji već značajan broj objekata, od kojih je dosta i legalizirano, daljnja izgradnja nije moguća dok se ne regulira korito rijeke Neretve da bi se spriječilo plavljenje objekata.

## 2. PROJEKCIJA IZGRADNJE UREĐENJA

### 2.1. UVOD

Osnovni cilj regulacijskog plana je osigurati plansko uređenje prostora temeljeno na stručnim i cjelovitim rješenjima, a koja se odnose na funkcionalnu organizaciju prostora, infrastrukturna rješenja, uvjete daljnje izgradnje i poboljšanje životnih uvjeta u svim segmentima, kao i racionalno funkcioniranje promatranog područja.

Specifičnost ovog plana je i značaj Počitelja kao prostora od posebnog obilježja za Federaciju Bosne i Hercegovine i kao nacionalnog spomenika Bosne i Hercegovine, pa je ovaj plan morao promatrati prostor i sa aspekta zaštite spomenika kulture.

Obuhvat za koji se radi ovaj plan je utvrđen Odlukom o pristupanju izradi plana, a koja se poziva na Odluku o proglašenju Počitelja nacionalnim spomenikom. Tijekom izrade plana Komisija za zaštitu nacionalnih spomenika BiH na sjednici održanoj 21.do 24. Studenog 2011. donijela je Odluku o izmjenama odluke o proglašenju povijesnog gradskog Područja počitelj nacionalnim spomenikom te su granice za koje je urađena Urbanistička osnova znatno izmijenjene. Urbanistička osnova je prethodno već bila usvojena na oba doma Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine, te se nakon donošenja odluke Komisije nije mijenjala, ali je nacrt Plana urađen prema novim granicama. Područje obuhvata plana je unutar II stupnja zaštite povijesnog gradskog područja Počitelj prošireno i iznosi 264,8 ha. Područje I stupnja zaštite je također prošireno i sada iznosi 8,9ha.

Suprotno pravilima i metodologiji vezano za hijerarhiju planova, a u želji da se jednim potezom riješi cijeli prostor povijesnog gradskog područja Počitelj utvrđen je obuhvat plana od 264,8 ha. Ovaj obuhvat je višestruko veći od standardnih obuhvata planova ovog ranga koji su od 5-10ha. Stoga je za izradu plana urađena podjela prostora radi olakšanog rada i prikaza i postupka obrade suglasno realnim potrebama, a kako je navedeno u nastavku teksta.

Područje I stupnja zaštite povijesnog gradskog područja Počitelj kao najznačajniji dio Plana i prostor koji zahtjeva detaljniju i stručniju obradu urađen je u mjerilu 1:500 i u svemu prema pravilima struke vezanim za zaštitu kulturnog naslijeđa. Dio Zagrada koji nije ušao u područje I stupnja zaštite prema Odluci Komisije, svejedno je obrađen detaljno kao i samo povijesno jezgro Počitelja, jer po svom značaju, rasporedu i položaju, ovi objekti nisu mogli biti izdvojeni, pa ukupan obuhvat obrade područje I stupnja zaštite iznosi 9,26ha.

Ostali dio plana je zbog svoje veličine morao biti urađen u mjerilu 1:2500.

Veliki dio obuhvata plana čine Gornje i Donje polje i prostor desne obale Neretve koji se nalaze unutar granice plavljenja stogodišnjih voda i prema Zakonu o vodama u ovom pojasu je zabranjena gradnja. To je ograničilo detaljno planiranje i projektiranje u ovoj zoni, te je zabranjena svaka daljnja izgradnja unutar zone stogodišnjih voda, a prema grafičkom prilogu.

## 2.2. OSNOVNA KONCEPCIJA

Analizirajući postojeće stanje i procjenjujući mogućnosti razvoja, kao i obaveze zaštite spomenika kulture u funkciji izrade Regulacijskog plana povijesnog gradskog područja Počitelj, te sagledavajući prostor obuhvata Plana sa aspekta značaja za cijelu regiju kao nacionalnog spomenika, definirane su neke odrednice na kojima će se temeljiti osnovni koncept razvoja. Za uspješno ostvarivanje predviđenih planskih opredjeljenja najprije su definirani prioriteti u realizaciji ciljeva, njihova vremenska dimenzija i nositelji realizacije pojedinog cilja, a imajući u vidu uključivanje svih korisnika prostora, od zakonodavne i izvršne vlasti do građana i njihovih udruženja i gospodarskih i turističkih subjekata, a naročito budućih investitora.

Osnovna koncepcija razvitka, zaštite i prezentacije povijesnog gradskog područja Počitelj sastoji se u „aktivnom pristupu i revitalizaciji“ same povijesne jezgre, uključujući pri tome i područje II stupnja zaštite. To je istovremeno i osnovni cilj ovog Regulacijskog plana. Trenutno stanje u ovom naselju nije zadovoljavajuće bez obzira na napore i velika ulaganja u radove rekonstrukcije i/ili konzervacije određenih njegovih dijelova. Bez obzira na velika uložena sredstva u obnovu ratom ili nemarom uništenih ili oštećenih objekata i dalje je to „mrtvo“ naselje s jako malo stanovnika, osnovnih funkcija naselja ili gospodarskih aktivnosti. Njegove potrebe za kvalitetnom prezentacijom u edukacijskoj i turističkoj funkciji još ni izdaleka nisu ostvarene, a pogotovo potrebe i naponi koje je potrebno uložiti u konzervaciju, rekonstrukciju i restauraciju pojedinačnih spomenika, objekata ambijentalne vrijednosti, a i cjeline kompleksa.

Bez obzira što je temeljna funkcija plana ovog nivoa regulacija konkretnih objekata i prostora, i konkretnih inicijativa i aktivnosti u prostoru, kod njihove provedbe bilo je potrebno osvrnuti se na dio globalnih pristupa i opredjeljenja koji pripadaju razvojnim planovima. Ovo je urađeno da bi se usmjerile konkretne aktivnosti jer u slučaju povijesnog gradskog područja Počitelj ovakvih globalnih strateških ciljeva (izuzev samog čina zaštite) nema ili nisu doneseni, samo ih djelomično tretiraju smjernice koje su sastavni dio ovog dokumenta.

Revitalizacija ovog naselja je temeljni cilj uz istovremenu primjenu svih mjera zaštite njegovih vrijednosti kao vrhunskog spomenika kulturne baštine. Metoda kojom se ovi ciljevi ostvaruju u struci je poznata kao „aktivan pristup“ zaštiti spomeničke baštine. Aktivan pristup mogao bi se svesti na sljedeće mjere koje su bile vodilja za izradu regulacijskih rješenja:

- Osiguravanje gospodarske aktivnosti u funkciji zadržavanja stanovnika i davanja naselju opće živosti. Ove aktivnosti moraju biti cjelogodišnje i ne smiju se bazirati samo na turizmu i ugostiteljstvu, te moraju osigurati samoodrživost osnovnih funkcija.
- Osiguravanje naselju odgovarajućih funkcija i objekata koji će stanovnicima omogućiti zadovoljenje društvenih potreba. Osigurati funkcije društvenih djelatnosti koje pripadaju naselju koje je u rangu sekundarnog urbanog centra Općine, kako je definirano u planovima višeg reda. Ove funkcije osigurane su prije svega van područja I stupnja zaštite povijesnog gradskog područja Počitelj, a sve potrebne društvene djelatnosti usklađene su s Prostornim planom općine Čapljina iz 1990.godine.

- Turistička eksploatacija, prezentacija i turistička funkcija naselja kao jedna od temeljnih funkcija svojim kapacitetom ne smije ugrožavati spomeničke vrijednosti i kvalitetu povijesnog gradskog područja. U ostvarenju ovih ciljeva potrebno je bazirati se na opredjeljenja Master plana razvoja turizma Počitelj-Čapljina.<sup>3</sup>
- Osiguravanje mjera i aktivnosti na stručnoj rekonstrukciji, restauraciji i konzervaciji kako pojedinačnih objekata od posebne kulturno – povijesne vrijednosti, tako i objekata ambijentalnih karakteristika i cijelog kompleksa, a sukladno međunarodnim poveljama zaštite spomeničke baštine.
- Osiguravanje stručno edukativne turističke prezentacije cijelog kompleksa u sveobuhvatnosti njegovog prostornog i vremenskog razvitka.
- Osigurati uvjete za kvalitetnu turističku eksploataciju u ekonomskom smislu kao bazu egzistencije stanovništva.
- Osiguranje kompletnog infrastrukturnog opremanja naselja, kako fizičkom infrastrukturom (kanalizacija, vodovod, električna energija, telekomunikacije), tako i komunalnom opremom.

Bitni globalni elementi osnovne koncepcije razvitka povijesnog gradskog područja Počitelj dolaze iz šireg okruženja i sa višeg nivoa i bitno će u narednom periodu utjecati na razvojne pravce Počitelja. Ovdje su spomenuti iako je ovo regulatorni, regulacijski, provedbeni, prostorno-planerski dokument, a ne razvojni, jer razvojni dokumenti, ciljevi, smjernice, studije u funkciji Počitelja nisu urađene da bi ove bile opći ideološki i opći prihvaćeni okvir budućih konkretnih intervencija. Od cijelog niza potrebnih aktivnosti na kojima će se temeljiti osnovna koncepcija razvitka Počitelja ovdje navodimo:

- Važećim Prostornim planom Općine Čapljina i Prostornim planom u izradi (Prijedlog Plana) planirana je poslovna zona u neposrednoj blizini Počitelja, a istodobno van svih mogućih utjecaja na zaštićeni spomenik kulturne baštine. Ova poslovna zona bi mogla postati izvor zaposlenja dijela stanovnika koji bi potom i unutar povijesne jezgre mogli tražiti svoj stambeni prostor. To znači aktiviranje sada urušenih i napuštenih objekata i njihovo stavljanje u izvornu stambenu ili neku javnu funkciju. Dolazak dijela stanovništva u objektivno mogućoj mjeri bi mogao pokrenuti i potrebu za ostalim društvenim sadržajima.
- Prostornim planovima višeg reda Počitelj je planiran kao sekundarni urbani centar sa nivoom centraliteta kojem gravitiraju okolna naselja i koji ima svoj gravitirajući prostor. Ovaj nivo mu daje i određene urbane sadržaje i društvene funkcije kojima zadovoljava potrebe stanovništva i dijela okruženja. Dio ovih funkcija smješten je unutar samog jezgra u planom predviđene obnovljene objekte, a za ostatak su projektirana rješenja van područja I stupnja zaštite, ali u neposrednoj blizini da mogu biti u funkciji spomeničke jezgre.
- Prostornim planom područja posebnih obilježja od značaja za Federaciju BiH „Autocesta na koridoru Vc“ predviđeno je da autocesta prođe u neposrednoj blizini Počitelja. Nakon donošenja Prostornog plana područja posebnih obilježja od značaja za Federaciju BiH „Autocesta na koridoru Vc“ ovakav prostorni impakt može imati ozbiljne utjecaje na buduću koncepciju razvoja. Ono što je sigurno, jest da će sav tranzitni promet,

---

<sup>3</sup>Master plan razvoja turizma Počitelj – Čapljina iz 2009. godine za Federalno ministarstvo okoliša i turizma  
ecoplan – Mostar listopad 2012.god.

cca 12.000 automobila u jednom danu u ljetnoj sezoni preći na autoput i puno većom brzinom (cca 130 km/h) proći pored Počitelja. Ovaj udar na koncepciju budućeg razvoja Počitelja, pa bio on mali ili veliki, pozitivan ili negativan, uzet je u obzir na način da je isprojektirana nova prometnica i pripadajuća joj parking površina koja bi trebala zadovoljiti promet usmjeren sa autoputa.

Sa aspekta prostorno geografske pozicije prostor unutar obuhvata plana, a koji se odnosi na Područje I stupnja zaštite povijesnog gradskog područja Počitelj, je specifičan po svom položaju. Moglo bi se reći da je povijesno jezgro vertikalni grad koji se na udaljenosti od 100 m penje sa kote 10 m/nm do kote 100 m/nm. Ovakav vertikalni smještaj unutar uskog prirodnog amfiteatra predstavlja ogromno ograničenje za utvrđivanje temeljne koncepcije razvoja. Potrebu prometnog funkcioniranja naselja, kao krvotoka naselja potrebno je, prije svega, usuglasiti sa mjerama zaštite spomenika kulture, pa tek onda tehnički riješiti. Zbog toga se promet i prometna rješenja u svim njegovim vidovima kao i njegovo rješenje postavlja kao jedan od bitnih temelja buduće koncepcije funkcioniranja Počitelja, njegove zaštite, prezentacije, kao i turističke eksploatacije.

## **PODRUČJE I STUPNJA ZAŠTITE**

Sukladno postavljenim principima osnovna koncepcija zaštite, prezentacije i razvitka povijesnog gradskog područja Počitelj temelji se na njegovom integriranju u suvremene društvene, gospodarske i razvojne procese. To podrazumijeva pomnu distribuciju svih funkcija, objektivan i ravnopravan tretman cijelog zaštićenog područja, odnosno, Donje i Gornje Mahale kao i užeg područja izvan bedema: dio Zakuka i Zagrad. S obzirom na to da povijesnim cjelinama i objektima najviše odgovaraju izvorne funkcije, one se, gdje je to realno i moguće, zadržavaju. Temeljni povijesni koncept podjele naselja na javni i stambeni dio, još uvijek je izuzetno čitljiv, te neminovno usmjerava buduću zaštitu, revitalizaciju i razvoj.

Za razliku od višegodišnje brige samo za Donju Mahalu, situiranu u blizini magistralnog puta M17, novim se konceptom otvara perspektiva razvoja cijelom prostoru. Za potrebe turizma i otvaranja radnih mjesta lokalnom stanovništvu predviđeno je da se određeni broj stambenih objekata adaptira za prihvata gostiju.

Gornja Mahala, povijesno namijenjena stanovanju, imat će niz značajnih funkcija koje će joj osigurati primjereniji status i ulogu. Značajan pristup u povijesno gradsko područje iz pravca Stoca bio je kroz Gornju kapiju. Novim konceptom razvoja ona ponovno dobiva na značaju, a bedemi, šarampovi, Kulina, Pilavdžića i Pašina tabija postaju atraktivni javni i kulturno – obrazovni prostori. Na glavnoj i strmoj pješačkoj komunikaciji koja povezuje Gornju i Donju kapiju obnovit će se poslovni trgovački i ugostiteljski sadržaji. Poseban značaj dat je Gavrankapetanovoj kuli, najmarkantnijem vizualnom akcentu cijelog povijesnog gradskog područja, koju, nakon temeljitih arheoloških i arhitektonskih istraživanja, treba namijeniti kulturno–obrazovnoj funkciji. Dobro očuvanu džebhanu (staro skladište municije) u njevoj blizini primjereno je namijeniti ugostiteljstvu jer omogućuje ugodan i atraktivan ambijent posebice u vrijeme ljetnih vrućina.



Donja Mahala s najznačajnijim povijesnim objektima bit će i dalje najatraktivnija zona povijesnog gradskog područja. Hamam, medresa i Umjetnička kolonija mogu osigurati zavidnu razinu u kulturno-obrazovnoj ponudi. Za potrebe posjetitelja, u stražnjem dvorištu medrese, osiguran je javni WC. Lako je dostupan a istodobno izuzetno dobro integriran u podzidonosno okruženje medrese.

Hanu kojem treba vratiti sve arhitektonsko-oblikovne značajke, kako eksterijera tako i enterijera iz 70ih godina 20. stoljeća zadržava se ista ugostiteljska namjena. Isključivanjem kolskog prometa iz povijesnog gradskog područja trgu se, lociranom uz han, daje novi značaj. On postaje atraktivan multifunkcionalan prostor – scena s koje se otvaraju najatraktivnije vizure na prirodni amfiteatar. Novoizgrađenom nadstrešnicom prislonjenom uz stari bedem, a orijentiranom na trg, omogućeno je sjedenje i prodaja na otvorenom. Raznovrsnost, bogatstvo i kvaliteta ponude dat će trgu posebnu privlačnost.

Objekt stare pošte sagrađene u Donjoj Mahali (koji je aktualno u funkciji stanovanja) treba vratiti u izvornu upotrebu, jer po svom arhitektonskom konceptu i lokaciji, pripada javnoj zoni naselja.

Posjetiteljima, skromnije fizičke kondicije plato uz sahat kulu (koja se vraća u funkciju) bit će relativno lako dostupan i zanimljiv. Omogućit će im posebne ugođaje - izuzetne vizure na grad i dolinu Neretve.

U Zagradu, području I stupnja zaštite izvan bedema, objekti su pretežito stambeni, nastanjeni stalno ili povremeno. Oni, smješteni uz magistralni put M17 trebaju biti stambeno-poslovni.

Sve potrebne sadržaje koje povijesno gradsko područje ne može prihvatiti, kako zbog ograničenog prostora i konfiguracije terena tako i zbog specifičnih vrijednosti aglomeracije, bit će smještene u području II stupnja zaštite, bilo uz magistralni put M17 ili na počiteljskom brdu u blizini Gornje kapije.

### **2.3. NAMJENA POVRŠINA**

Osnovna koncepcija namjene površina podređena je zaštiti i revitalizaciji povijesnog gradskog područja Počitelj. Zbog toga je kao temelj zoniranja cijelog plana uređena zona područja I stupnja zaštite. U okruženju ove zone u težnji za osiguranjem autohtonog ambijenta utvrđena je zona zaštitnog zelenila. Ova zona je utvrđena u širini od minimalno 10 m, ali je njeno definitivno utvrđivanje bazirano na granicama katastarskih čestica. U zoni zaštitnog zelenila nije predviđena nikakva gradnja izuzev pješačkih komunikacija. Cilj ove zone je također i da se razdvoje zona spomenika od ostalih površina. Sve ostalo zelenilo je zona šumskog zemljišta, tj. gospodarske šume.

U zoni obuhvata plana kroz namjenu površina jasno su projicirane zone poljoprivrednog zemljišta. Vidljive su na grafičkom prilogu br. *2.1. Granica obuhvata plana s namjenom površina*. Unutar zone poljoprivrednog zemljišta nije moguće vršiti nikakvu gradnju izuzev infrastrukturnu ili gradnju objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

Stambene zone su utvrđene na grafičkom prilogu 2.1. *Granica obuhvata plana s namjenom površina* i one se nalaze van područja I stupnja zaštite povijesnog gradskog područja Počitelj. Prilikom određivanja područja gdje je dopuštena izgradnja novih stambenih objekata, ukoliko bude potrebe, jer demografski pokazatelji općine Čapljina i Počitelja ne pokazuju trend pojačanog rasta stanovništva, vodilo se računa o proglašavanju postojećih zona sa individualnim stambenim objektima, da bi se stanovanje grupiralo. Također je vođeno računa o blizini prometnice i priključka na infrastrukturu.

U zonama S1, S2, S5 i S6 označenim na grafičkom prilogu 2.1. Granica obuhvata sa namjenom površina dopuštena je izgradnja novih stambenih objekata na slobodnim parcelama prema uvjetima iz članka 7 Odluke o provođenju Regulacijskog plana.

Unutar zona S3 i S4 nije dopuštena nova izgradnja zbog posebnih uvjeta - vizura, a postojeće objekte u ovim zonama je potrebno konzervirati.

Zona S7 Gornjeg Polja ostaje i dalje zona poljoprivrednog zemljišta sa povremenim stambenim objektima, bez daljnje izgradnje stambenih objekata, prema Zakonu o vodama (Sl.Novine FBiH, br. 70/06)

Na prostoru obuhvata Regulacijskog plana nalaze se četiri groblja (pravoslavno, katoličko i dva islamska). Jedno islamsko groblje se nalazi uz rijeku Neretvu (trenutno se ne vrše ukapanja), a ostala tri su na Počitelj brdu. Svakom od ovih groblja utvrđena je zona zaštite koja je istovremeno i prostor za njihovo eventualno širenje. U prostoru zaštite od 50 m od granice groblja i dalje se nalaze dosadašnje zone (poljoprivreda, šumsko zemljište, stanovanje) ali se na tom prostoru ne dozvoljava stambena izgradnja.

ZONA	Površina parcela (ha)	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Bruto površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Koeficijent izgrađenosti	Si (stupanj iskorištenosti)
povijesno gradsko područje Počitelj – I stupanj zaštite	8,9	9777,85	15922,87	0,0221	11,86%
S7 - Gornje polje	35,38	29473,33	52103,38	0,147	8,33%
S3, S4, S5, S6 - Počitelj brdo	25,55	2387,61	3736,79	0,0256	1,64%
S1 i S2 - Donje polje	17,67	1883,16	2947,55	0,0195	1,37%
OSTALO	177,3	/	/	/	/
<b>UKUPNO</b>	<b>264,8</b>	<b>41198,71</b>	<b>58973,87</b>	/	/

Tablica 7. Urbanistički pokazatelji unutar obuhvata plana - projektirano stanje

## NAMJENA POVRŠINA UNUTAR PODRUČJA I STUPNJA ZAŠTITE

Sukladno značaju i vrijednostima povijesnog gradskog područja Počitelj planirana je slijedeća namjena objekata: stambena, stambeno-poslovna, povremeno stambena, sakralna, kulturno–obrazovna, javna, poslovna (ugostiteljska, trgovačka i hotelijerska), te pomoćna.

Stambeni objekti Gornje Mahale zadržavanju uglavnom, svoju izvornu funkciju. Samo je nekim objektima predviđena stambeno–poslovna namjena kako bi se njihovi korisnici ili vlasnici mogli baviti i nekom od poslovnih djelatnosti: smještajem gostiju, trgovinom, ugostiteljstvom i slično. Isto je primijenjeno i na Zagrad- područje danas nastanjeno stalno ili povremeno. Samo objekti, lako dostupni s magistralnog puta M17su transformirani u stambeno-poslovne.

S obzirom na to da nekolicinu restauriranih stambenih objekata već tridesetak godina povremeno koriste kulturni radnici i umjetnici, držali smo primjerenim, a prije svega realnim, takvu namjenu zadržati i u budućnosti.

Sakralna namjena rezervirana je za jedini vjerski objekt – Hadži Alijinu džamiju s pripadajućim dvorištem i abdesthanom.

Najznačajnijim kulturno–povijesnim objektima – medresi, hamamu, Umjetničkoj koloniji, Gavrankapetanovoj kuli, Pašinoj tabiji – planirana je kulturno-obrazovna namjena:

- Medresa - povijesni muzej Počitelja,
- hamam - muzej kulture hamama,
- Umjetnička kolonija - zadržava se aktualna namjena,
- Gavrankapetanova kula - muzej oružja,
- Pašina tabija - multikulturni centar s dvoranom za skupove i otvorenom pozornicom.

Javnu namjenu imali bi dostupni dijelovi fortifikacijskog sustava: Kulina (vidikovac) , Sahat kula (izvorna funkcija), stara pošta (pošta), kapije grada (ulaz u grad) i trg u Donjoj Mahali (okupljanje, sjedenje, organiziranje manifestacija na otvorenom).

Poslovna namjena, s razlogom je diferencirana na ugostiteljstvo, trgovinu i hotelijerstvo. Kako povijesno gradsko područje Počitelj treba funkcionirati kao živi organizam permanentno nastanjen lokalnim stanovništvom, odnos stambenih i poslovno–hotelijerskih objekata treba biti u određenom omjeru, i to znatno u korist stanovanja. Naravno, isti su principi primijenjeni i kod poslovno–ugostiteljskih i poslovno–trgovačkih objekata. S obzirom na to da predratni poslovno–hotelijerski kapaciteti u povijesnom gradskom području nisu bili zadovoljavajući njihov je broj Regulacijskim planom povećan.

<b>Namjena površina</b>	<b>Površina (ha)</b>
Fortifikacija	0,14
Dvoriste avlija	0,74
Javno zelenilo	0,64
Krs	2,86
Kultivirano	2,4
Objekat	1,03
Pjesacki promet	1,03
Pomocni objekti	1,13
Popločena javna površina	0,15
Ruševina	0,03
Zid	0,12
<b>UKUPNO</b>	<b>9,26</b>

Tablica 8. Ukupan bilans namjene površina unutar područja I stupnja zaštite

<b>Namjena objekata</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>
javna	951,97
kulturno obrazovna	924,82
pomocni objekat	1129
poslovna namjena - hoteljerstvo	883,32
poslovna namjena - trgovina	323,91
povremeno stambena	698,73
sakralna	195,51
stambena	3995,8
stambeno poslovna	1244,44
<b>UKUPNO</b>	<b>10347,50</b>

Tablica 9. Ukupan bilans namjene objekata unutar područja I stupnja zaštite

Nakon osobito uspješne analogne rekonstrukcije 70-tih godina 20.stoljeća, počiteljski Han je predstavljao najljepši i najugodniji ugostiteljski objekt u regiji Hercegovine, ne samo po ostvarenom vizualnom ugođaju, već i po gastronomskoj ponudi. Han zadržava istu poslovno-ugostiteljsku namjenu.

Godinama zapuštena, ali još uvijek autentična džebhana (skladište municije), locirana u blizini Gavrankapetanove kule, može imati vrlo atraktivnu ugostiteljsku namjenu. Ista namjena planirana je i za Pilavdžića tabiju s koje se izuzetno dobro sagledava donji tok rijeke Neretve i počiteljsko brdo.

Starim i godinama devastiranim dućanima smještenim u Gornjoj Mahali planirana je autentična namjena-trgovačka.

## 2.4. PROMETNA RJEŠENJA

Kroz dosadašnja poglavlja osnovnog koncepta i namjene površina jasno je naglašena specifičnost povijesnog gradskog područja Počitelj u pogledu uvjeta unutarnjeg komuniciranja. Ta specifičnost i povijesni značaj gradske jezgre su uvjetovali da se unutarnji gradski promet mora zadržati na pješačkoj razini, a da se cjelokupan automobilski promet mora odvijati izvan bedema.

Također je jedna od smjernica za izradu plana bila da se spomeničko jezgro otvori aktivnoj turističkoj eksploataciji, odnosno edukativnoj i turističkoj prezentaciji.

S ovim smjernicama projektirano je par rješenja:

1. Unutar spomeničkog jezgra zadržan je samo pješački promet, a sav motorni promet i parking površine su izvedene izvan bedema i tehnički riješene. Motorna prometnica koja je povezivala Donju Mahalu sa Počitelj brdom se pretvara u kvalitetnu i dobro uređenu pješačku stazu, s desne strane (prema Neretvi) zaštićenu zidom visine 0,90m.
2. Osiguranje uvjeta za prihvat i zadržavanje posjetitelja uređena je parking površina na sjevernom ulazu u povijesnu jezgru, izvan područja I stupnja zaštite uz M17. Na ovoj lokaciji ponuđeno je rješenje priključka i odvajanja sa M17 i osigurano mjesto za 78 parking mjesta za posjetitelje koji dolaze s južne strane i 15 parking mjesta za posjetitelje koji dolaze sa sjeverne strane.
3. Projektirana je nova prometnica koja povezuje M17 i Počitelj brdo a njeni elementi su tehnički zadovoljavajući za razliku od postojeće motorne prometnice. Uz ovu prometnicu, a na Počitelj brdu projektirana je nova parkirališna površina sa 123 parking mjesta za osobne automobile i 7 za autobuse, za sve posjetitelje koji odluče s gornje strane pristupiti povijesnoj jezgri, odnosno za posjetitelje s autoceste na koridoru Vc.
4. Da bi se osigurao pristup projektiranom hotelu u turističkoj zoni T, projektirana je lokalna pristupna prometnica, a uz sami hotel smješteno je parkiralište sa 18 parking mjesta.
5. Budući da su se na vrlo maloj površini nalazile dvije lokalne prometnice, neasfaltirane i sa tehnički neispravnim elementima, koje su prolazile s lijeve i desne strane škole, ovim rješenjem je predviđeno zatvaranje jedne od njih. Prometnica koja od gradskih zidina ide desno pored škole je pretvorena u pješačku prometnicu. Ovo rješenje zahtijevalo je omogućavanje pristupa nizu individualnih objekata do kojih se dolazilo ukinutom prometnicom, pa je za te objekte projektirana nova prometnica, koja u isto vrijeme prolazi rubom poljoprivredne površine, a kroz šumsko zemljište niže kategorije, te je time omogućen i pristup poljoprivrednim parcelama.
6. Projektiranjem centralnog trga oko pojila, parka ispred škole i smještanjem niza centralnih gradskih funkcija, pojavila se potreba i za rješavanjem parking mjesta u funkciji posjete ovim objektima, što je riješeno parking mjestima pored škole.
7. Planom je predviđena orijentacijska lokacija kosog dizala, kao rješavanja problema vertikalne komunikacije za pješake. Ova intervencija bi trebala biti tretirana kao poseban projekt u planskom periodu sa definiranim posebnim uvjetima projektiranja. Sve instalacije bi morale biti skrivene i uklopljene u ambijent a njihovo oblikovanje i izgradnja u skladu sa pravilima struke zaštite graditeljskog naslijeđa.

Planirano dizalo treba položiti po terenu tako da je što manje upadljivo. Gondola odnosno platforma može biti projektirana za cca 10 putnika transparentne kabine. Ukoliko platforma bude bez krova mora imati ogradu i to transparentnu da bi kroz nju bila saglediva okolina. Ako kabina bude predviđena pokrivena, pokrivač mora biti kompletno transparentnog materijala otpornog na udar i lom.

8. Lokalnu prometnicu kroz Gornje polje nije bilo moguće prepraviti da bude tehnički ispravna zbog prenapučene izgradnje, ali je projektirana cijelom duljinom širine 3 m sa po metar trotoara obje strane kolnika.

## 2.5. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

### 2.5.1 VODOOPSKRBA

Za planirane objekte izvan I zaštitne zone povijesnog područja Počitelj, vodoopskrba po pojedinim zonama planirana je na slijedeći način:

Vodoopskrba zone novoprojektiranog hotela P+1 sa cca 56 ležaja i zone centralnih sadržaja (ugostiteljsko trgovački objekti, ambulanta, ljekarna, osnovna trgovina, prostorije za društvene sadržaje i ugostiteljstvo) je omogućena priključkom na izvedenu distributivnu mrežu vodoopskrbnog sustava „Dubrave“. Postojeća distributivna mreža, kroz hidraulički proračun tretirana je kao razgranata mreža sa ukupnim kapacitetom  $Q=8,1$  l/s. Pri izvođenju distributivne mreže, investitor je formirao prstenastu mrežu čime se kapacitet povećao, a hidrodinamički tlak je 6,0 bara. Na ovaj način postojeća vodovodna mreža osigurava požarnu količinu vode  $Q_{\text{pož.}}=2*5$  l/s na lokaciji planiranog hotela, kao i ukupne potrebe vodom kako novoplaniranih zona tako i prostora ispod bedema uz magistralni put M17, kao i planiranu benzinsku pumpu. Ukupne potrebe za vodom za sve objekte iznose do  $Q_{\text{maxdn}}=3,0$  l/s.

### 2.5.2. FEKALNE OTPADNE VODE

Sa planiranih zona hotela sa cca 56 ležaja i zone ugostiteljsko trgovačkog centra, ambulante, ljekarne, trgovine, prostorija za društvene sadržaje i ugostiteljstvo, fekalne otpadne vode u količini do  $Q=3,0$  l/s se preko fekalnog kolektora predviđenog kroz novu regionalnu prometnicu i postojeću prometnicu transportiraju do planiranog tipskog uređaja za pročišćavanje fekalnih otpadnih voda.

Kapacitet uređaja sa samo povijesne jezgre Počitelja (unutar područja I. stupnja zaštite) iznosi 270-300 ES. Dodatne količine iz hotela prostora uz magistralnu cestu M17 povećavaju količine za cca 150 ES tako da bi planirani objedinjeni uređaj bio kapaciteta 450 ES, kapaciteta do 75 m<sup>3</sup>/dan.

Postojeći fekalni kolektor od ugostiteljskog objekta u podnožju bedema uz M17 i parking prostora uz magistralni put M17 sa pratećim objektima, sve fekalne vode odvede se do planiranog uređaja za pročišćavanje fekalnih otpadnih voda planiranog za povijesnu jezgru Počitelja.

Na lokalitetu zone benzinske pumpe, uz magistralni put M17, kroz planske dokumente nije planirana izgradnja fekalnog kolektora. Sve fekalne vode skupljale bi se u nepropusni dvokomorni septik i praznile povremeno.

### 2.5.3. OBORINSKE VODE

Oborinske vode sa parking prostora zona novoprojektiranog hotela i škole, kao i novog parking prostora uz županijsku cestu bi se preko kišnih rešetki skupljale te kolektorom koji je položen paralelno uz fekalni kolektor odvele do separatora masti i ulja koji je smješten uz uređaj za pročišćavanje otpadnih fekalnih voda povijesne jezgre Počitelja.

Separator masti i ulja svojim kapacitetom mora zadovoljiti sve količine oborinskih voda sa površine koja iznosi cca 2,05 ha (zona hotela=0,82 ha, zona centralnih gradskih sadržaja=0,69 ha, novi parking=0,54 ha). Pročišćene vode iz separatora masti i ulja direktno se upuštaju u recipijent r. Neretvu. Kapacitet separatora masti i ulja je cca 150 l/s.

Vode sa parking prostora ispod bedema uz magistralni put M17, skupljene preko kišnih rešetki odvođe se na zasebni separator masti i ulja. Pročišćene vode se odvođe kanalom koji presijeca magistralni put do recipijenta r. Neretve. Ukupna površina parking prostora iznosi cca 13000 m<sup>2</sup>. Kapacitet separatora masti i ulja je cca 120 l/s.

Oborinske vode sa platoa planirane benzinske pumpe će se skupljati u vlastiti separator masti i ulja. Pročišćene vode upuštati će se u podzemlje preko upojnog bunara.

## 2.6. ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

### 2.6.1. TRAFOSTANICE 10(20)/0,4V kV I SREDNJENAPONSKA MREŽA 10(20) kV

Kako je navedeno u Urbanističkoj osnovi Plana objekti obuhvaćeni regulacijskim planom napajaju se s transformatorskih stanica:

- TTS 10(20)/0,4 kV, 160 kVA „Počitelj Brdo“, s koje se napaja stari grad,
- BTS 10(20)/0,4 kV, 250 kVA „Počitelj“, s koje se napaja vodoopskrbni sustav Počitelja (pumpe za vodu), restoran Kuk, postojeća benzinska crpka, kao i dio objekata s desne strane magistralne ceste M17,
- STS 10(20)/0,4 kV, 160 kVA „Počitelj Polje“ s koje se napaja preostali dio individualnih stambenih objekata naselja Počitelj koji se nalazi na području Gornjeg Polja.

Prema podacima dobivenim od nadležnog elektrodistribucijskog poduzeća vršne snage transformatorskih područja još su uvijek ispod nazivnih snaga transformatora koja snabdijevaju električnom energijom pripadajuće transformatorsko područje.

Kako je regulacijskim planom predviđena izgradnja novih objekata i rekonstrukcija postojećih, to je na dvije od tri trafostanice potrebno izvršiti odgovarajuće zahvate.

a) Postojeću transformatorsku stanicu tipa „TORANJ“ TTS 10(20)/0,4 kV, 160 kVA „Počitelj Brdo“, čija je izmjerena vršna snaga cca. 90 kW, zbog predviđene izgradnje: hotela, ugostiteljsko-trgovačkog objekta, ambulante i ljekarne, trgovine, objekta za mlade i ugostiteljskog objekta potrebno je rekonstruirati, i to tako da se umjesto objekta tipa „toranj“

u neposrednoj blizini istog (ili na mjestu postojeće trafostanice) izgradi montažno betonsku kućicu u kojoj će se smjestiti kompletno nova oprema srednjeg i niskog napona ove trafostanice.

U novu bi betonsku kućicu trebalo smjestiti srednje-naponsku i niskonaponsku opremu trafostanice tj. novi srednje-naponski sklopni blok s tri vodna i jednim trafo poljem 24 kV, transformator 10(20)/0,4 kV, nazivne snage 400 kVA i pripadajući niskonaponski sklopni blok, s odgovarajućim brojem niskonaponskih izvoda. Kako ovim dokumentom u nastavku planiramo Al/Če uže dionice 10(20) kV dalekovoda „Grad 3“, koja prolazi u neposrednoj blizini zidina starog grada s istočne strane, zamijeniti odgovarajućim srednje-naponskim kabelom, to se napajanje ove trafostanice planira na principu „ulaz-izlaz“.

U niskonaponski sklopni blok trebalo bi predvidjeti mjesto za ugradnju elektroničkog brojila takvih karakteristika da se može kontrolirati potrošnja električne energije, sukladno djelatnostima koje trenutno provodi nadležno elektrodistributivno poduzeće JP „ELEKTROPRIVREDA HRVATSKE ZAJEDNICE HERCEG BOSNE“ d.d. Mostar.

b) Postojeću transformatorsku stanicu BTS 10(20)/0,4 kV, 250 kVA „Počitelj“, čija je izmjerena vršna snaga cca. 110 kW, zadovoljava s aspekta snage za duži period. S ove bi se trafostanice napojilo koso dizalo, kao i potrošači nove tržnice. Međutim, kako je transformator u blindiranoj transformatorskoj stanici „Počitelj“ prijenosnog omjera 10/0,4 kV u slučaju prelaska na 20 kV napon neophodno bi bilo zamijeniti ovaj transformator transformatorom prijenosnog omjera 10(20)/0,4 kV nazivne snage 250 kVA.

c) Postojeća stupna transformatorska stanica „Počitelj Polje“ 10(20)/0,4 kV, 160 kVA čija je izmjerena vršna snaga cca. 126 kW zbog predviđene izgradnje: benzinske crpke potrebno je rekonstruirati, i to tako da se umjesto postojećeg transformatora 160 kVA na istu montira transformator snage 250 kVA, pripadajući niskonaponski razvodni ormar stupne trafostanice koji odgovara novoj snazi, kao i izvršiti zamjenu postojećih niskonaponskih odvodnih vodova iz ove trafostanice novim, a na čeličnoj konzoli predviđenoj za niskonaponski rasplet osigurati mogućnost zatezanja samonosivog kablenskog snopa, koji bi se montirao na ovom trafo području umjesto sadašnjeg niskonaponskog rasplesa koji je izveden Al/Če užetom na drvenim stupovima. Također je neophodno izvršiti rekonstrukciju tj. adekvatnu zaštitu čeličnorešetkastog stupa stupne trafostanice skidanjem postojećeg sloja hrđe, nanošenjem zaštitne antikorozivne boje u dva sloja i završnog sloja na postojeću čeličnu konstrukciju, ili izvršiti zamjenu postojećeg stupa novim stupom.

Nadalje, kako dio magistralnog 10(20) kV dalekovoda „GRAD 3“ prolazi u neposrednoj blizini zidina starog grada, ovaj dio dalekovoda bi se trebao kablirati odgovarajućim sredjenaponskim kabelom u dužini od osam (8) raspona, kao i odcjepni dalekovod u rasponu od sedam (7) polja koji vodi od drvenog stupa tipa „AKO“ do BTS 10(20)/0,4 kV „Počitelj“. Ovaj bi se odcjep napojio s vodne ćelije sredjenaponskog postrojenja montiranog u MBTS 10(20)/0,4 kV, 400 kVA „Počitelj Brdo“.



## 2.6.2. NISKONAPONSKA MREŽA 0,4 kV

Kako je već naglašeno u Urbanističkoj osnovi životni vijek velikog dijela niskonaponskih napojnih kabela kojima su međusobno povezane razvodne baterije na lokalitetu starog grada je istekao, tako da je u dogledno vrijeme neophodno zamijeniti postojeće kabele novim kabelima, pri čemu novi kabele trebaju biti minimalno tipa NYBY ili NAYBY (što odgovara kabelima tipa PP 41 odnosno PP 41-A). Kabel koji polazi iz niskonaponskog razvodnog ormara trafostanice MBTS „Počitelj Brdo“, te preko razvodnih baterija RB-1 i RB-2 završava u razvodnoj bateriji RB-3 treba biti minimalno NAYBY 4x150 mm<sup>2</sup>. Kabel koji iz razvodne baterije RB-3 preko razvodne baterije RB-4 napaja razvodne baterije RB-9 i RB-10 treba biti NAYBY 4x95 mm<sup>2</sup>. Razvodna baterija RB-8 napajala bi se iz razvodne baterije RB-4 posebnim kabelom NAYBY 4x50 mm<sup>2</sup>.

Kabel koji iz razvodne baterije RB-3 preko razvodne baterije RB-5 napaja razvodnu bateriju RB-6 treba biti NAYBY 4x120 mm<sup>2</sup>.

Također bi prirodnim procesom trebalo zamijeniti sve niskonaponske kabele kojima su pojedini kućni priključni ormarići (KPO) povezani na pripadajuće niskonaponske razvodne baterije RB-1 do RB-10.

Kako je većina razvodnih baterija u lošem stanju potrebno je iste zamijeniti novim razvodnim baterijama izrađenim od kvalitetnog materijala (kvalitetan inox ili sl.) i u odgovarajućem stupnju mehaničke zaštite, vodeći pri tom računa da isti ne naruše autentičnost povijesnog naslijeđa, a s druge strane da ne budu tijekom ljetnih dana predugo izloženi direktnoj sunčevoj svjetlosti.

Kako su rubni dijelovi starog grada Počitelja napajani zračno – samonosivim kabelskim snopom, koji je montiran na drvene stupove podignute u neposrednoj blizini zidina, potrebno je u cilju očuvanja autentičnosti prostora potrošače na ovom području napojiti kabelskim putem. Stoga predlažemo da se u cilju kabelskog napajanja gornjeg dijela starog grada (rubni dijelovi Gornje mahale) na niskonaponskom razvodnom ormaru montažno betonske trafostanice „Počitelj Brdo“ formiraju dva niskonaponska odvoda kabelima tipa NAYBY 4x95 mm<sup>2</sup>. Oba bi kabela nakon što izađu iz trafostanice nastavila u istom kabelskom kanalu do Gornje kapije, prošla kroz istu, pri čemu bi prvi nastavio trasom skrećući u prvu ulicu lijevo (gledajući iz pravca Gornje kapije) i završio u odgovarajućem niskonaponskom slobodnostojećem razdjelniku, koji bi se montirao na prikladnom mjestu ispod Tabije. Drugi bi kabel nastavio ulicom od Gornje kapije i nastavio kabelskom trasom u prvoj ulici desno (gledajući iz pravca kapije) i završio u niskonaponskom slobodnostojećem razdjelniku, koji bi se montirao na prikladnom mjestu uz ulicu, u neposrednoj blizini zidina starog grada. Na taj bi se način potrošačima u gornjim dijelovima starog grada osiguralo kabelsko napajanje objekata električnom energijom, demontirao postojeći samonosivi kabelski snop i nosači kabela na samim objektima, koji narušavaju autentičnost povijesnog naslijeđa.

Dio niskonaponske zračne mreže izveden Al/Če vodičem na drvenim stupovima, koji počinje od Kuline a završava iznad objekta za kolektivni smještaj u neposrednoj blizini benzinske crpke, u dužini od pet raspona, koji nije u funkciji potrebno je demontirati. Navedeni objekti napajaju se samonosivim kabelskim snopom s blindirane trafostanice „Počitelj“.

Dio niskonaponske zračne mreže koji napaja južni dio Počitelja (prema Čapljini) a nalazi se izvan starog grada također bi se trebao izvesti kabelski. S tim u svezi iz niskonaponske

razvodne baterije br. 10 je potrebno predvidjeti kabel NAYBY 4x95 mm<sup>2</sup> koji bi završio u niskonaponskoj bateriji RB-11.

Niskonaponska mreža na području Gornjeg polja (zona 2) izvedena je velikim dijelom na drvenim stupovima, ukopanim direktno u zemlju, s Al/Če užetom manjeg presjeka, dok je samo malim dijelom izvedena na betonskim stupovima na kojima je većim dijelom vodič Al/Če uže a samo manjim dijelom samonosivi kabelski snop.

Kako se radi o niskonaponskoj mreži naselja koje je tik uz rijeku Neretvu i području koje vrlo često plavi neophodno je dotrajalu niskonaponsku zračnu mrežu izvedenu na drvenim stupovima i Al/Če vodičem zamijeniti niskonaponskom mrežom koja bi se izvela na betonskim stupovima i samonosivim kabelskim snopom odgovarajućih karakteristika. To znači da bi se magistrale izvele samonosivim kabelskim snopom tipa X00/O-A 3x70+71,5+2x16 mm<sup>2</sup> a odcjepi samonosivim kabelskim snopom X00/O-A 3x35+71,5+2x16 mm<sup>2</sup>, dok bi se kućni priključci izveli ovisno o tom radi li se o trofaznom ili jednofaznom kućnom priključku kabelskim snopom X00-A 4x16 mm<sup>2</sup>, odnosno X00-A 2x16 mm<sup>2</sup>. Dio potrošača napojio bi se s trafostanice BTS „Počitelj“ 10/0,4 kV, 250 kVA, a dio potrošača sa stupne trafostanice STS „Počitelj Polje“ 10(20)/0,4 kV, 250 kVA.

**Napomena:** Prilikom obnove staza u Gornjoj mahali ugrađene su plastične cijevi koje su planirane za provlačenje niskonaponskih kabela za potrebe napajanja ovog područja starog grada.

### 1.6.3 VANJSKA RASVJETA

Sve postojeće linije javne rasvjete treba ispitati i poduzeti odgovarajuće mjere ukoliko se pokaže da postoje neispravne ili dionice u kvaru. Stoga je preporuka da se ovaj posao radi istovremeno sa zamjenom postojećih napojnih niskonaponskih kabela kojim će se povezati razvodne baterije, da bi se jednom iskopani kabelski kanal iskoristio i za eventualno polaganje novih kabela javne rasvjete.

Pozicije rasvjetnih tijela u starom gradu dane su u Urbanističkoj osnovi Plana okvirno. Za područje I stupnja zaštite obavezna je izrada posebnog projekta rasvjete koji će pored opće javne rasvjete obuhvatiti i riješiti ambijentalnu rasvjetu kao i akcentnu rasvjetu za svečane prilike.

Rasvjeta područja oko starog grada unutar područja II stupnja zaštite, napose gdje se niskonaponska mreža izvodi montažom samonosivog kabelskog snopa na nove i postojeće betonske stupove treba riješiti montažom odgovarajućih rasvjetnih tijela na betonske stupove niskonaponske mreže.

## 2.7. PTT INFRASTRUKTURA

U budućnosti trebati obratiti pozornost na poboljšanje i razvoj postojećeg stanja te stvaranje neophodnih uvjeta za pružanje povećanja seta usluga, podizanje kvalitete odnosno razvitak IT tehnologija i infrastrukture uopće.

Kako smo naglasili u prvom dijelu daljnji razvoj na području telekomunikacija potrebno je obratiti pažnju da je Počitelj područje sa bogatom kulturnom baštinom i turističkim potencijalom te se u tom pravcu treba gledati i ovaj dio kako bi se što kvalitetnije ponudilo pristup informacijama i sadržaj preko telekomunikacijskih izvora, raznih oblika.

Telekomunikacijske usluge su esencijalna ljudska potreba u 21 stoljeću, te stoga TK infrastrukturu i usluge bez obzira na vlasničku strukturu, treba tretirati kao opće javno dobro te omogućiti njihov daljnji razvoj.

Posebno se treba voditi računa o turizmu, te omogućavanju kvalitetnih telekomunikacijskih usluga koje će se morati razvijati u tom pogledu. Uz planiranje i izgradnju kvalitetne DTK mreže na području cijele općine, sa dovoljnim brojem cijevi i optičkim kablovima, uz sve nove prometnice i turističke staze, treba omogućiti postavljanje : Info punktova, Wireless pristupa, nadzornih kamera i sl. opreme koja će poboljšati pristup informacijama i telekomunikacijsku povezanost.

Dinamika izgradnje telekomunikacijskih kapaciteta treba prilagoditi i uskladiti sa ostalim subjektima komunalne infrastrukture i prioritetima razvoja, te svakako zaštititi kulturne baštine.

## 2.8. OSTALA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

### 2.8.1. KOMUNALNE DJELATNOSTI

S obzirom na veličinu obuhvata Regulacijskog plana koja ustvari odgovara skoro obuhvatu urbanističkih planova ostala komunalna infrastruktura je tretirana segmentno.

Opis i opseg poslova održavanja ostale komunalne infrastrukture je slijedeći:

1. Odvodnja oborinskih voda je riješena u dijelu hidrotehnička infrastruktura
2. Održavanje čistoće javnih površina

Pregled javnih površina obuhvaćenim čišćenjem, kao i intenzitet i način čišćenja

- Pranje ulica
- Pranje i pjeskarenje javnih površina
- Uklanjanje otpada

3. Održavanje javnih površina

- Održavanje zelenih površina - Redovno održavanje zelenih površina obuhvaća sve radove koje je tijekom godine potrebno izvoditi u cilju zadržavanja dostignutog nivoa uređenosti.

- Održavanje mreže za navodnjavanje zelenih površina - Sve zelene površine navedene i mogućnost navodnjavanja sa automatskog sustava za navodnjavanje ili sa hidranata.

- Obrezivanja raslinja uz komunikacije i sječa suhih stabala
  - Održavanje travnjaka
  - Nabava, postava i popravak parkovskih klupa i košarica i drugih naprava.
  - Održavanje javnih WC-a
  - Održavanje pješačkih staza, nogostupa i javnih stubišta
4. Održavanje nerazvrstanih cesta
- Održavanje nerazvrstanih ulica i putova
  - Oprema ceste (odbojnici, zaštitne ograde, stupići i dr.)
  - Prometna signalizacija (horizontalna i vertikalna)
  - Zimska služba
  - Hitni popravci i intervencije, uspostava privremenog režima prometa
5. Javna rasvjeta
- Održavanje javne rasvjete
  - Dekoracija grada
6. Hitne intervencije i ostale obveze

Obuhvaćeni su radovi koji se izvode u slučaju elementarnih nepogoda i drugih izvanrednih situacija koje nastaju prilikom nepredviđenih događaja.

## 2.8.2. TRETMAN ZELENIH POVRŠINA

Zelene površine na području obuhvata plana, posebno unutar područja I stupnja zaštite i u neposrednom okruženju imaju posebnu ulogu. Uređenje zelenih i slobodnih površina unutar područja I stupnja zaštite treba doprinijeti jasnijoj i kompletnoj prezentaciji povijesnog gradskog područja Počitelj, a zelenilo koje okružuje bedeme treba pridonijeti zaštiti samog jezgra.

Zaštita i tretman zelenih površina temelji se na ekološkom predlošku, značajkama geografskog položaja Počitelja i krajolika, a sve uklopljeno u kulturno – povijesno naslijeđe.

Analizom područja I stupnja zaštite i uskog pojasa oko bedema izdvojeni su prostori koje treba strogo očuvati, prostore koje treba osloboditi nabujale vegetacije, terase koje treba kultivirati autohtonim vrstama, te prostor koji treba ozeleniti da bi upotpunio sliku povijesnog gradskog područja Počitelj.

Sustavna zapuštenost Počitelja odrazila se i na njegovo zelenilo. Ono je pretežito samoniklo i neodržavano. Karakteristični i izuzetno lijepi izdanci divljeg nara osvojili su cijelo povijesno gradsko područje Počitelja, učinivši ga ponegdje i neprohodnim. Nekontrolirano širenje nara i bršljana razorilo je mnoge kamene zidove ruševnih objekata, ograda i podzida. Uklanjanje njihovog prekomjernog korijenja i izdanaka omogućit će bolju prohodnost kroz grad i sprječavanje razaranja fizičkih struktura. U isto vrijeme cijeli će prostor djelovati kultiviran i održavan.

Na krševitim dijelovima naselja, unutar i izvan gradskih bedema moćne stijene dominiraju krajolikom. One također doprinose osobenom izgledu i karakteru Počitelja. Stijene su zatrpane različitim otpadom, te zarasle u divlji nar i drugo raslinje. Razvidno je da stjenovite površine treba temeljito očistiti i permanentno održavati: predstaviti njihovu prirodnu strukturu, bogatstvo oblika, ljepotu i kolorit.

Posebnu brigu zavređuju brojne zapuštene poljodjeljske terase na podzidima. Malobrojne obrađene i zasađene povrćem upozoravaju na njihovu izvornu funkciju i karakter. U kontrastu s obrađenim terasama, svjedočimo anakronu i neprihvatljivu pojavu kultiviranja terasa engleskom travom. To zorno potvrđuje razinu znanja o vrijednostima i porukama autohtone baštine, te potrebi i suštini njenog, u svim aspektima, primjerenog očuvanja.

Regulacijskim planom predviđa se uređenje i kultiviranje terasa, dvorišta (avlija), javnih površina isključivo raslinjem karakterističnim za lokalno okruženje, odnosno, hercegovačku regiju. Područje I stupnja zaštite zahtijeva poseban tretman kako na javnim tako i na privatnim površinama (dvorištima/avlijama i terasama).

Dozvoljava se sadnja čempresa, koštela, smokve, badema, loze, divljeg i pitomog nara, trešnje. Dvorišta se oplemenjuju ružama, ruzmarinom, jasminom, bosiljkom, šebojem, karanfilom.

Sve recentno importirane kulture ne možemo smatrati autohtonim vrstama pa ih u povijesnom gradskom području ne treba saditi.

Na području II stupnja zaštite dozvoljava se veća sloboda u odabiru kultura, posebice zato jer se na mnogim površinama već uzgajaju importirane kulture.

Posebnu pažnju posvetiti kulturama koje daju korisne plodove. U nekim slučajevima tradicionalni vrt je i osnovni cilj.

## **2.9. REGULACIJSKA RJEŠENJA**

### **2.9.1. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA**

Kroz osnovnu koncepciju Plana istaknuto je da se teži maksimalnom poštivanju postojećih objekata. Za postojeće objekte treba omogućiti manje zahvate čime bi se poboljšala njihova funkcionalnost, prostorne vizure i arhitektonski izgled.

Svjedoci smo kako u zoni II stupnja zaštite povijesnog gradskog područja Počitelj poslijeratna izgradnja nije na tragu autohtonih vrijednosti. Takav pristup je doveo do degradiranja starih autentičnih struktura samog povijesnog gradskog područja, ali i šireg obuhvata.

Znatno odstupanje od tradicionalnih gabarita, katnih svijetlih visina, tradicionalnih materijala, obilata upotreba armiranog betona i neprimjerenih oblika uzroci su ostvarenog nesklada i degradacije prostora.

Kako bi se trend narušavanja, slobodne interpretacije povijesnog i autentičnog zaustavio, neophodna su detaljna istraživanja.

## 2.9.2. NOVI OBJEKTI UNUTAR PODRUČJA II STUPNJA ZAŠTITE

Na području I stupnja zaštite moguće je graditi objekte samo na pomno odabranim ostacima starih temelja ili zidova, i to, pod uvjetom da se poštuju stari autentični gabariti, kako u horizontalnom tako i u vertikalnom smislu. S obzirom da dio Zakuka uz stjenovitu liticu pod Gavrankapetanovom kulom (prostor devastirane pijace s betonskim stolovima, trafostanica i restoran Staklo s pripadajućom baštom) predstavlja područje I stupnja zaštite, nova gradnja neće biti dozvoljena. Na tom su prostoru sve intervencije usklađene s definiranim stupnjem zaštite, odnosno strogo kontrolirane. Postojeći ugostiteljski objekt „Staklo“ nije, u cijelosti, usklađen s vrijednostima povijesnog gradskog područja Počitelj pa se planiraju manji zahvati koji će poboljšati njegov arhitektonski izgled i cjelokupnu organizaciju prostora.

Gradnja novih objekata na području II stupnja zaštite slijedit će drugačija načela.

Iz prometnih razloga postojeća benzinska crpka, s lijeve strane M17, postaje jednostrana pa se za potrebe vozila u drugom smjeru kretanja gradi nova nešto sjevernije, kako je prikazano na grafičkom prilogu. Površina novo projektirane crpke iznosi 220m<sup>2</sup>.

Na desnoj strani M17 iz smjera Mostara, uz Neretvu, ruše se svi postojeći poslovni objekti i gradi se pješački park sa mogućnošću pristupa rijeci.

Na lijevoj strani, u zoni Zakuka, gdje se nalazi niz poslovnih objekata i uslužnih trgovina na potezu od benzinske crpke do restorana, detaljno je obrađen prostor kao ulazni plato povijesne jezgre. Cijelom dužinom uz put nalazi se zona drvoreda, veliki parking prostor u cijeloj dužini od granice zaštitnog zelenila područja I stupnja zaštite povijesnog gradskog područja Počitelj do rekonstruirane benzinske crpke. Na drvored i parking prostor se nastavlja široka pješačka šetnica, praćena objektima sa sljedećim sadržajima: suvenirnica, turističko informacijski centar, sanitarni čvor, kao i novi objekt tržnice i posluge. Nova tržnica će se sastojati samo od mobilnih stolova u gabaritima označenim na grafičkom prilogu a može biti natkrivena pokretnim tendama.

Građevinske i regulacijske linije ovih objekata utvrđene su na grafičkim priložima plana.

Postojeći objekt osnovne područne škole ima prizemlje i kat, bruto površinu 220m<sup>2</sup>, čime u potpunosti zadovoljava potrebe od svega 25 učenika, te se proširenje objekta ne planira. Ovim planom predviđena je izgradnja i uređenje pratećih sportskih terena, zbirne površine oko 780m<sup>2</sup>, kao i određeni zahvati u parteru i hortikulturalnom uređenju parcele. Postojeći drvored čempresa oko škole je zadržan i uklopljen u novoprojektirani trg ispred škole.

Na parcelu školskog objekta nastavlja se područje sa starim pojilom za blago, oko kojeg je ovim regulacijskim planom formiran pješački trg, te na jednostavan način parternog uređenja stvorena prohodna površina bez prostornih barijera, obogaćena urbanim mobilijarom.

Cjelinu trga zaokružuju škola s jedne strane i novoprojektirani objekti s druge strane, gdje su smješteni općegradski sadržaji: ambulanta sa ljekarnom, osnovna trgovina i ugostiteljstvo, te društvene prostorije za mlade.

Hotel, površine 1200m<sup>2</sup> (P+1), je smješten u neposrednoj blizini centralne zone sa pješačkim trgom, kao i samog spomeničkog kompleksa starog jezgra Počitelja. Lociranje hotela zahtijeva izgradnju pristupne kolske i pješačke prometnice. Razveden tlocrt hotela omogućuje racionalnu organizacijsku shemu, povoljnu orijentaciju, kvalitetan pogled iz svih soba, okupljanje zajedničkih sadržaja u centralnom dijelu. Osnovnim gabaritima i volumenom planirani hotel poštuje klimu podneblja, pejzaž, kao i morfologiju terena, te ono najvažnije, opći ambijent okruženja i neposrednu blizinu stare jezgre.

Na području Zakuka, u neposrednoj blizini benzinske crpke „INA“, na mjestu privremeno izgrađenog objekta za potrebe izgradnje puta, smještena je osnovna trgovina za snabdijevanje, u objekt jednostavnog volumena, površine 280m<sup>2</sup>. Objekt je od prometnice M17 odvojen širokom tampon zonom visokog i niskog zelenila, kao i uređenim pješačkim trgom.

Sa desne strane M17 je parking prostor sa pješačkom parkovskom zonom, kroz koju se, uređenim stazama okruženim zelenilom, omogućava izravan kontakt sa rijekom Neretvom. Unutar parka smješten je privremeni ugostiteljski objekt jednostavnog volumena i gabarita prikazanih na grafičkom prilogu sa mogućnošću otvorene terase. Uređene površine, omogućavaju zadržavanje, korištenje i raznoliko doživljavanje javnog zelenog prostora. Iz ove pješačke zone projektirana je pješačka staza uz sami rub magistralne ceste M17 i Neretve a koja vodi sve do podvožnjaka kroz koji je moguć pješački pristup starom gradu. Stazu je obavezno odvojiti ogradom od magistralne prometnice.

### **2.9.3. TRETMAN OBJEKATA UNUTAR PODRUČJA I STUPNJA ZAŠTITE**

Temeljitom analizom postojećeg stanja povijesnog gradskog područja Počitelj utvrđeno je da su ilegalnim i nestručnim intervencijama i upotrebom neprimjerenih materijala, stanovnici grada znatno transformirali i degradirali vrijedne povijesne strukture i prostor oko njih. Svjesni smo da su gubici izvornog i autentičnog nenadoknadivi. Stoga, očuvanje preostalih vrijednosti treba biti naša zadaća i bezuvjetni prioritet.

Sukladno suvremenim, opće prihvaćenim principima analize, valorizacije i zaštite kulturne baštine, svakom je objektu povijesnog gradskog područja Počitelj definirana razina, vrsta, obim i karakter potrebne intervencije.

Sve predviđene intervencije, koje se u pravilu ne javljaju izdvojeno, izravna su posljedica kulturno-povijesnog značaja valoriziranih fizičkih struktura, stanja očuvanosti, odnosno konzervacije, njihove arhitektonske i oblikovno-stilske, te materijalne vrijednosti. Pri tomu nije zanemareno ni njihovo sadašnje korištenje, kao ni mogućnosti odabira neke nove, primjerenije namjene.

## ARHEOLOŠKA ISTRAŽIVANJA

Premda suvremena stajališta zaštite i očuvanja nasljeđa drže da su u istraživačkom postupku arheološka istraživanja imperativ, ona su u našoj sredini godinama svjesno izostavljena.

Započeti konzervatorsko–restauratorski radovi od 2. svjetskog rata do danas nisu bili popraćeni dubljim povijesno–arheološkim proučavanjima bez kojih je ovaj posao nepotpun, ponekad i nevjerodostojan.

Recentni pokušaji da arheološko istraživanje prethodi konzervatorsko–restauratorskom postupku predstavlja pozitivan pomak u našoj praksi. "Prvi takav korak na Kulini rezultirao je neočekivano dobrim rezultatima koji bacaju sasvim novo svjetlo na dosadašnja mišljenja o postanku i razvoju Počitelja, a mogu biti dobar putokaz budućim istraživačima" ( Tihomir Glavaš, «Arheološka istraživanja na Kulini u Počitelju» izvješće za 2009. godinu i «Arheološka istraživanja u Počitelju» izvješće za 2010. godinu, Mostar. Izvješće je urađeno na zahtjev Federalnog ministarstva okoliša i turizma, nositelja provedbe projekta «Trajna zaštita Počitelja»). Istraživanja na Kulini su omogućila da se objekt primjereno zaštiti i predstavi javnosti na vjerodostojan način.

Argumentirano tvrdimo da je cijelo područje I stupnja zaštite arheološki lokalitet. Zato, svakom budućem radu na strukturama povijesnog gradskog područja Počitelj treba prethoditi arheološko istraživanje.

Provedbu arheoloških istraživanja na fortifikacijskom sustavu i svim ostalim lokalitetima gdje postoji pretpostavka o postojanju starijih struktura bitnih za povijest grada treba provoditi sustavno i kontinuirano uz poštivanje zatečene slojevitosti, odnosno svih faza u razvoju spomenika ili lokaliteta. Kod pojedinih ruševnih objekata možemo otkriti značajne supstrukcije (podgradnje) u obliku svodova zidanih kamenom.

Na tim će lokalitetima konzervatorskim radovima prethoditi raščišćavanje/uklanjanje eventualnih recentnih i neprimjerenih dogradnji, zatim istraživanje i konsolidiranje svih vrijednih slojeva. U slučaju pronalaska izvornih dijelova i rekonstruiranje (anastilozna – postavljanje na svoje mjesto i u prvobitnu funkciju). Rekompozicijom će povijesnom dobru, djelomično ili u cijelosti, biti vraćen prvobitni izgled.

## SANACIJA, KONZERVACIJA, RESTAURACIJA

Konzervacija i restauracija nezaobilazni su postupci u procesu zaštite i očuvanja graditeljske baštine. Njihova je zastupljenost u direktnoj zavisnosti od kulturno–povijesnih vrijednosti definiranih u postupku valorizacije i od stanja očuvanosti naslijeđa.

Konzervacija podrazumijeva očuvanje postojećih vrijednosti baštine u neizmijenjenom obliku, odnosno, zaštitu njenih povijesnih karakteristika.

Restauracija je obnova potencijalnog jedinstva umjetničkog djela u kojoj postoje dvije faze: prva je obnavljanje autentičnog značaja, a druga je intervencija na materiji od koje se djelo sastoji. Obnova potencijalnog jedinstva provodi se bez spajanja lažnog umjetničkog i lažnog historijskog i bez uklanjanja tragova koji svjedoče da je djelo egzistiralo u vremenu i prostoru. Ona podrazumijeva intervenciju manjeg opsega prema točno utvrđenim principima, a sastoji se u dodavanju dijelova koji su nestali ili dotrajali.



Arheološki i povijesni studij spomenika uvijek mora prethoditi i uvijek pratiti restauraciju. Sanacija ili konsolidacija je postupak koji se često primjenjuje u konzerviranju. Ona podrazumijeva primjenu tradicionalnih ili suvremenih metoda za učvršćenje i povezivanje fizičkih struktura kako bi se osigurala njihova trajnost i strukturalna cjelovitost. Metode sanacije trebaju ostati nevidljive, odnosno, ne smiju ugroziti estetske vrijednosti objekta sanacije.

Nacionalne spomenike i sve ostale značajne i vrijedne povijesne građevine i ruševine, koje su tako atribuirane u postupku temeljite analize i valorizacije, treba konzervirati, restaurirati, a po potrebi i sanirati po općeprihvaćenim međunarodnim principima i tehnikama. U tom se procesu moraju poštivati vrijednosti i značenja svakog pojedinog djela, te se ne smiju proizvoljno mijenjati i degradirati; moraju ostati uvijek čitljive u dispozicijskom, konstruktivnom i oblikovnom smislu.

Najzahtjevnije istraživačke i konzervatorsko-restauratorske radove treba provesti na Gavrankapetanovoj kuli-ev.broj 45. i dijelovima fortifikacionog sustava: Pilavdžića i Pašinoj tabiji (na Kulini-ev.broj 104. radovi su već završeni). Njima prethode temeljita arheološka istraživanja, obrada i konzervacija nalaza, snimanje postojećeg stanja i izrada projekata.

Zahvaljujući višestoljetnom zanemarivanju džebhana (oružarnica) -ev.broj 48., je očuvana u izvornom stanju te će konzervatorsko-restauratorska provedba biti relativno jednostavna.

Istraživački radovi na hamamu-ev.broj 4. su završeni, provedena je sanacija kupola i svodova. Provedba Projekta konzervacije, restauracije i revitalizacije je u tijeku.

Medresa sa starom pekarom-ev.broj 25.i 26. obnavljana je više puta. Nakon rata 1992./95. nestručno je osposobljena za privremeni boravak povratnika, a nakon njihovog iseljenja je devastirana. Spomenik je potrebno restaurirati (popraviti, a ne zamijeniti, olovni pokrivač na kupolama, obnoviti dimnjake, sanirati pukotine, otvore,...).

Danas se stara pošta-ev.broj 30., koristi za stanovanje. Objektu je potrebno vratiti prvobitni izgled (osloboditi dva zazidana lučna otvora) i funkciju.

Sanacija, konzervacija i restauracija Hadži Alijine džamije, Umjetničke kolonije Počitelj, Hana, Sahat kule, kuće Kapetanovića, Gornje i Donje Kapije i dijelova bedema obuhvaćena je projektom «Trajna zaštita Počitelja»<sup>4</sup>.

### **REKONSTRUKCIJA (u stanje prije oštećenja - odnosno prije 1992.godine)**

Objekti koji su 70ih godina 20. stoljeća adaptirani ili analogno rekonstruirani s namjerom oživljavanja Počitelja (turizam) u ratu su djelimice ili u cijelosti devastirani. Nekoliko ih je bilo izloženo nebrizi i zapuštenosti i prije 1992.godine. Uzimajući u obzir njihov izgled i funkciju planirano je da se rekonstruiraju u stanje iz 70ih. Objektima koji su bili u funkciji hotelskog smještaja treba preurediti unutrašnjost (ev. broj 33.; 44.; 52.; 53.)

Posebanu pozornost zahtijeva analogno rekonstruirani počiteljski han, jer se on, po svim svojim atributima, izdvaja kao izuzetno ostvarenje u kojem je s velikim umijećem i senzibilitetom postignut sklad povijesnog i suvremenog arhitektonskog izričaja. Nepostojanje vjerodostojne dokumentacije o izgledu povijesne građevine i njeni skromni ostaci in situ nisu

<sup>4</sup> Vlada Federacije Bosne i Hercegovine, Program trajne zaštite Počitelja, Sarajevo 2000.god.  
ecoplan – Mostar

omogućili reprodukciju (repliku) izvornog izgleda spomenika, pa se projektant Ahmet Džević odlučio za suvremen pristup-integriranje starih i novih struktura (stari preostali zidovi srušenog spomenika su konzervirani, nedostajući dijelovi su izgrađeni novim kamenom na tradicionalan način, a krovna konstrukcija, zenitalno osvjetljenje prostora, organizacija prostora i uređenje enterijera su suvremeni). Struka je to arhitektonsko djelo ocijenila kao izuzetno ostvarenje koje, bezuvjetno, treba sačuvati u neizmijenjenom obliku. Tijekom rata (1992.-1995.) han nije bio znatnije devastiran (osim suvremeno opremljene kuhinje). U postratnom periodu hanu je, sredstvima Federalne Vlade, obnovljena stropna i krovna konstrukcija s osobito vrijednim i karakterističnim arhitektonskim elementom: velikom trokutastom badžom, kroz koju se iz enterijera sagledavao Počitelj. Nažalost, recentnim ilegalnim radovima, bez stručnog konzervatorskog nadzora, uklonjena je vrijedna badža, degradiran i izmijenjen han, a na ravnom krovu njegove kuhinje ilegalno sagrađena kavana. Držimo da je uklanjanje svih ilegalnih dogradnji nužnost za rekonstrukciju hana u stanje iz 70ih.

U Zagradu, također, području I stupnja zaštite potrebno je:

-stambenom objektu ev. broj 123. sve vrijedne očuvane dijelove restaurirati i sanirati, nedostajuće rekonstruirati (drvenu stropnu i krovnu konstrukciju, krovni pokrivač od kamenih ploča, zatvore,..) a ukloniti sve neprimjerene dogradnje u opeci i betonu;

-stambenom objektu ev. broj 124. sve vrijedne očuvane dijelove restaurirati i sanirati, nedostajuće rekonstruirati (dio jugozapadnog nosivog zida, drvenu stropnu i krovnu konstrukciju, krovni pokrivač od kamenih ploča, zatvore) a ukloniti sve neprimjerene dogradnje u betonu.

## REKONSTRUKCIJA

U periodima prije i poslije recentnog rata (1992.-1995.) ilegalno su izgrađeni ili transformirani određeni objekti. Oni po svojim konstruktivno-arhitektonsko-stilskim karakteristikama, oblikovanju, gabaritima i visinama degradiraju povijesno gradsko područje Počitelj.

Znatno odstupanje od tradicionalnih gabarita, katnih svijetlih visina, tradicionalnih materijala, obilata upotreba armiranog betona i neprimjerenih oblika uzroci su ostvarenog nesklada i degradacije prostora. Da bi se nesklad smanjio, odnosno, koliko-toliko ublažio, tim je objektima potrebna stručana rekonstrukcija. Tim će postupkom svi, s ambijentom neusklađeni dijelovi, biti ublaženi ili pak u cijelosti zamijenjeni. Obimnost i složenost svakog pojedinog zahvata u izravnoj je vezi sa stupnjem ostvarene degradacije. Na području I stupnja zaštite rekonstrukcija se planira na:

-garaži u dvorištu objekta ev. broj 2 (rekonstrukcija izgleda betonske garaže-njena prilagodba okruženju);

-ev.broj 13. i 14a. (rekonstrukcija vanjskog izgleda objekata-smanjenje njihove visine, izmjena krovnog pokrivača, veličine i oblika otvora);

-ev.broj 68. (rekonstrukcija vanjskog izgleda dograđenog dijela, usklađivanje veličine i oblika otvora);

-ev.broj 80. (rekonstrukcija vanjskog izgleda-smanjenje visine objekta, oblika i visine krova,krovnog pokrivača, otvora, uklanjanje dijelova koji su nadograđeni na stari bedem);

- ev.broj 82. (rekonstrukcija izgleda pomoćnih objekata građenih u armiranom betonu-prilagodba okruženju);
- ev.broj 85. (rekonstrukcija vanjskog izgleda povijesnog objekta-uklanjanje dograđene armirano betonske terase s balustradom);
- ev.broj 86. (rekonstrukcija vanjskog izgleda pomoćnih objekata građenih u armiranom betonu- prilagodba okruženju);
- ev.broj 96.(rekonstrukcija vanjskog izgleda dograđenih pomoćnih objekata građenih u armiranom betonu-prilagodba okruženju);
- ev.broj.103.(rekonstrukcija vanjskog izgleda nadograđenog i dograđenog starog objekta-vraćanje izvorne visine starom objektu, izmjena krova i krovnog pokrivača,usklađivanje otvora);
- ev.broj 105. i 106.(rekonstrukcija vanjskog izgleda-dozidanog dijela, krova i krovnog pokrivača, uklanjanje armiranobetonskih stepenica);
- ev.broj 110.(rekonstrukcija vanjskog izgleda-uklanjanje dozidanog dijela, smanjenje visine objekta, izmjena krova, krovnog pokrivača i otvora);
- ev.broj 114. (rekonstrukcija vanjskog izgleda- recentno izgrađenom objektu s armirano betonskom pločom nedostaje višestrešni tradicionalni krov, sve betonske površine u dvorištu, podzide i AB ploču pomoćnog objekta obložiti kamenom, ukloniti sve metalne ograde i nadstrešnicu, hortikulturno riješiti dvorište i terase);
- ev.broj 116. (rekonstrukcija vanjskog izgleda pomoćnog objekta-smanjenje visine, oblika krova, oblaganje betonskih površina u dvorištu kamenom);
- ev.broj 117. (rekonstrukcija vanjskog izgleda- zamijeniti bijelu plastičnu stolariju,pristupne stepenice i betonsku terasu obložiti kamenom);
- ev.broj 118. (rekonstrukcija vanjskog izgleda- smanjiti visinu objekta, primjereno obraditi fasadu i otvore, ukloniti dozidani uski pomoćni objekt i a.-b. ploču s nadstrešnicom za parkiranje vozila. Pristupne stepenice i dvorište obložiti kamenom. U dvorištu prema Neretvi hortikulturnim rješenjem ublažiti ostvareni nesklad u prostoru);
- ev.broj 119.(rekonstrukcija vanjskog izgleda-izmijeniti krovni pokrivač, stolariju, organizirati pripadajući dio vanjskog prostora i odvojiti ga zelenilom od magistralnog puta M17. Adaptirati objekt za potrebe smještaja gostiju.);
- ev.broj 120. (rekonstrukcija vanjskog izgleda-ožbukati fasadu, prekriti sve betonske dijelove, prilagoditi ambijentu oblik i veličinu otvora, na pomoćnom objektu izvesti kosi krov);
- ev.broj 121. (rekonstrukcija vanjskog izgleda- ukloniti sve a.-b. dijelove u dvorištu objekta, ukloniti radionicu-garažu uz magistralni put formirajući odgovarajući prostor za kretanje pješaka, a u granicama dozvoljenog izvesti terasu na kamenom podzidu.);
- ev.broj 122. (rekonstrukcija vanjskog izgleda - AB doksat obložiti drvetom a betonske stepenice kamenom, ukloniti pomoćne objekte u dvorištu objekta. Ukloniti radionicu-garažu uz magistralni put formirajući odgovarajući prostor za kretanje pješaka, a u granicama dozvoljenog izvesti terasu na kamenom podzidu.);
- ev.broj 125. ( rekonstrukcija vanjskog izgleda- ožbukati fasadu, prekriti sve a.-b. dijelove, otvore prilagoditi ambijentu, na parceli sve stare kamene zidove konzervirati, formirati avliju, kaldrmisati je i izvesti avlijska vrata.);
- ev.broj 126. (rekonstruirati vanjski izgled-neprijemljive proporcije i materijalizaciju objekta ublažiti, prekriti AB dijelove, ožbukati dijelove u opeci, pristupno stepenište i avliju obložiti kamenom, ukloniti metalne dijelove.);

ev.broj 129. (rekonstrukcija vanjskog izgleda-objekt i dvorište prilagoditi ambijentu, ukloniti metalne ograde i dvorišna vrata, popločati dvorište kamenom.);

ev.broj 130. (rekonstrukcija vanjskog izgleda-ukloniti betonsku pristupnu rampu i sve metalne ograde, izraditi kameno stepenište za pristup na parcelu, objekt prilagoditi ambijentu i pokriti ga tradicionalnim krovom. Stare kamene zidove konzervirati.)

## REHABILITACIJA

Rehabilitacija je postupak koji podrazumijeva ponovnu izgradnju prvobitnog oblika, kako enterijera tako i eksterijera, nekog vrijednog djela, ansambla ili cjeline, oštećenih u većem opsegu, reduciranih na ruševine, ili pak, srušenih u cijelosti. Dobro je već poznato da nerazumni i neprimjereni zahvati rehabilitacije nanose ozbiljnu štetu povijesnom nasljeđu, stoga ih koristimo samo u rijetkim i specifičnim slučajevima (*Recommendation concerning the Safeguarding and Contemporary Role of Historic Areas*, Nairobi, 1976).

Danas se, isključivo na istaknutim i specifičnim dijelovima povijesnog gradskog područja Počitelja, planira provedba rehabilitacije povijesnog izgleda odabranih objekata, kako bi se ostvario određeni učinak u općoj slici grada. Planiranu rehabilitaciju treba temeljiti na preciznoj dokumentaciji i čvrstim podacima, a ne na pretpostavkama. U suprotnom, besmisleno je insistirati na provedbi rehabilitacije. Ovaj postupak planiran je samo za lokacije na kojima su očuvani relevantni ostaci in situ i foto dokumentacija, i to :

- ev.broj 41 (na ansamblu u blizini sahat kule);
- ev.broj 31 (na ruševini u podnožju krševite litice ispod Kule Gavrankapetanovića)
- ev.broj 49 ( na ruševini uz put prema Kuli Gavrankapetanovića )
- ev.broj 79/81 (na stambenoj kuli u Gornjoj Mahali)

Unutrašnjost ovih rehabilitiranih objekata može biti prilagođena novom načinu upotrebe.

## IZGRADNJA NA POZNATIM TEMELJIMA

Tijekom povijesti građenje objekata na prirodnom i stjenovitom počiteljskom amfiteatru zahtijevalo je naporan i istrajan rad. Svako gospodarstvo imalo je stambene i pomoćne zgrade, avliju ograđenu visokim zidovima i pripadajuće terase za poljodjelstvo. Avlije i terase formirane su na umjetnim terasama građenim na snažnim podzidima ispunjenim zemljom. Terasasto nizanje kamenih podzida na prirodnom amfiteatru utjecalo je na osoben izgled cijelog naselja.

Zapuštenost mnogih umjetno formiranih terasa i ruševnih stambenih objekata danas, ne omogućuje njihovu atribuciju "slobodnim površinama". Takvu atribuciju ne možemo prihvatiti jer se temeljem relevantne dokumentacije točno znaju izgrađene i poljodjelske površine. Precizno je definirano na kojim se starim temeljima mogu izgraditi novi objekti, a na kojima ne. Svaki novoizgrađeni objekt (u povijesnim gabaritima) imat će, naravno, u odnosu na posjedovna prava i pripadajuće avlije i terase.

Odabir lokacija (sa starim ruševnim objektima) za ponovnu izgradnju uvjetovan je položajem i značajem samih lokacija u planskoj osnovi naselja i utjecajem te izgradnje na opći izgled povijesnog gradskog područja Počitelj.

Izradi projektne dokumentacije za ponovnu izgradnju u povijesnim gabaritima uvijek treba prethoditi raščišćavanje terena pod stručnim nadzorom, izrada detaljnog snimaka postojećeg stanja predstavljenog u situaciji, osnovama, presjecima, izgledima, eventualno karakterističnim detaljima i s foto dokumentacijom.

U slučaju neočekivanih, ali izuzetno vrijednih otkrića na nekoj od planiranih lokacija za izgradnju u povijesnim gabaritima, moguća je zabrana buduće izgradnje.

Na ostacima starih temelja ili zidova, predviđa se izgradnja, pod uvjetom dati objekti poštuju stare autentične gabarite, kako u horizontalnom tako i u vertikalnom smislu, uz slobodnu i visoko kreativnu interpretaciju lokalnog arhitektonskog izričaja. Odabir značajki toga izričaja provodi se pomno, jer one trebaju odražavati istinske kvalitete lokalne tradicije, proizašle iz načina života i podneblja. Ukupna visina objekata, od nivoa terena do krovnog vijenca je 5,80m (bez obzira na planirani nivo ulaza u objekt), nagib krova od 25°- 30°, a materijalizacija tradicionalnim i suvremenim materijalima (vidljive površine trebaju biti izvedene kamenom).

U suvremenoj kreaciji stare se vrijednosti trebaju samo naslućivati. Znači, njihova interpretacija ne smije biti prenaplašena, ne smije unositi zabunu na relaciji novo–staro/autentično. Ona u svojoj biti treba odražavati arhitekturu vremena u kojem je nastala. Zapravo, ovim se pristupom želi postići što neutralniji utisak koji je istodobno povezan s ambijentom.

Razvidno je da za tako složene zadatke projektant treba posjedovati određeno znanje, kreativnost, senzibilnost, poštovanje i ljubav prema ambijentu. On treba biti sposoban učiniti temeljitu procjenu naslijeđenih vrijednosti i otkriti pravi smisao njenih poruka i kvaliteta.

Pukim, isključivo formalnim oponašanjem izvornog, stvarala bi se iluzija o ambijentu i kvazivrijednost – arhitektura bi prelazila u manir, a manir je sklon scenskim efektima i ugođajima. Iz tog je razloga “kvazistar” (“lažno” historijsko) neprihvatljivo i anakrono.

**Danas je neprimjereno doslovno oponašanje lokalnih stilskih obilježja, posebice zbog višegodišnje počiteljske prakse rušenja starog–autentičnog i izgradnje novog – nekritičkog oponašanja starog. Takvim su pristupom degradirane stare autentične strukture povijesnog gradskog područja Počitelj.**

Ovaj postupak planiran je za slijedeće lokacije:

ev.broj 10.; 34.; 40.; 48b.; 48c.; 50.; 51a.; 51b.;54.; 57.; 59.;60.; 62.; 65a.; 65b.; 67a.;67b.; 67c.; 73.;76.; 89.; 91a.; 92.; 94.; 100.; 102a.; 102b.; 107.; 108.; 109.; 111a.; 11b.

Zagrad: 114.; 120a.;123a.; 128.; 127.; 131. ;132.

## REDOVITO ODRŽAVANJE

Donošenjem Odluke o “Projektu trajne zaštite Počitelja” sredstvima Federalne Vlade financirana je poslijeratna obnova Počitelja. Ograničenim, ali višegodišnjim izdvajanjem finansijskih sredstava nije bilo moguće u cijelosti obnoviti sve spomenike i vrijedne objekte. Raspoloživim sredstvima trebalo je gospodariti stručno i racionalno. Na većini objekata obnovljeni su svi građevinski dijelovi kako bi se spriječilo urušavanje i daljnje propadanje fizičkih struktura. Radovi su obuhvaćali sanaciju, konzervaciju i restauraciju vrijednih dijelova, obnovu stropne i krovne konstrukcije s krovnom pokrivačem od kamenih ploča, obnovu

dimnjaka, vrata i prozora, a ponegdje i elektroinstalacije. Odgovorni su smatrali da uređenje unutrašnjosti treba biti sprovedeno od strane aktualnih vlasnika-korisnika.

Regulacijskim planom, već obnovljenim objektima (sredstvima Federalne Vlade), predviđeno je samo redovito održavanje jer su tijekom njihove obnove svi konzervatorsko-restauratorski zahtjevi ispunjeni.

## **UKLANJANJE**

S obzirom na značaj povijesnog gradskog područja Počitelj i činjenicu da se ono nalazi na Tentativnoj listi za upis na Listu svjetske baštine potrebno je, bezuvjetno, ukloniti sve ilegalne konstrukcije–objekte bez obzira na kvalitet i oblik njihove materijalizacije. To se, također, odnosi i na sve učestaliju praksu samoinicijativnog ugrađivanja neprimjerenih elementa (različite nadstrešnice, tende, drveni kiosci, metalna tipska vrata i ograde, pocinčani oluci, nove rešetke, eslinger roletne, drveni kapci–škure ili grilje, klima uređaji, satelitske antene...) jer, svi oni, mijenjaju i ugrožavaju izvorne vrijednosti zaštićenog lokaliteta.

## **SANACIJA PODZIDA I AVLIJSKIH ZIDOVA**

Višegodišnja sustavna nebriga za kamene podzide, avlijske zidove i ograde koji znatno doprinose osobenom izgledu počiteljskog amfiteatra, prouzročila je da se počiteljski prostori percipiraju kao zapušteni i neuredni. Pomnom analizom raspoložive dokumentacije i uvida na terenu, razvidno je da su tijekom povijesti postojala jasna razgraničenja između građevinskog, ograđenog dvorišnog i poljodjelskog zemljišta. Kako zaštita povijesnog gradskog područja Počitelj podrazumijeva očuvanje svih njegovih vrijednosti i specifičnosti, regulacijski plan doprinjeo je da se povijesna razgraničenja spomenutih kategorija prihvate i primjereno saniraju. Oštećene i srušene avliske zidove treba zidati na tradicionalan način kamenom. Visina avlijskih zidova uvjetovana je konfiguracijom terena, ali ne trebala biti ispod 1,80 m. Sanacija podzida moguća je samo na tradicionalan način, odnosno poluobrađenim kamenom.

## **2.10.HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARITI**

Svi budući horizontalni gabariti objekata na području II stupnja zaštite predloženi su u grafičkim dijelovima ovog plana. U vertikalnom smislu novi objekti bi mogli imati maksimalno dvije etaže (P+1). Kota prizemlja od pristupnog terena može biti podignuta maksimalno za 0,60 m. Etažom se smatra i potkrovlje.

Za nove objekte su definirane građevinske linije i osnovni uvjeti za smještaj, orijentaciju, veličinu, katnost i dr.

Suglasno izloženim uvjetima katnosti novih objekata urađen je poseban plan katnosti u kojem su definirani svi visinski gabariti po objektima

## **HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARITI UNUTAR PODRUČJA I. STUPNJA ZAŠTITE**

Tijekom povijesti konfiguracija počiteljskog amfiteatra, te potrebe, mogućnosti i umijeće graditelja utjecali su na veličinu i visinu građenih objekata. Građenje na strmom terenu rezultiralo je, pretežito, izgradnjom dvoetažnih objekata (na dva boja). Samo takozvane kule i bogatiji objekti dostižu katnost i do tri etaže.

Konzervatorsko–restauratorske intervencije, planirane rekonstrukcije i ponovna izgradnja u granicama povijesnog gradskog područja Počitelj, podrazumijevaju poštivanje povijesnih gabarita, kako u horizontalnom, tako i u vertikalnom smislu. Horizontalni gabariti uglavnom su već poznati zahvaljujući ostacima zidova ili temelja in situ. Vertikalni gabariti utvrđeni su u svakom pojedinačnom slučaju odgovarajućim istraživačkim postupkom, a potvrđuju odgovarajućom dokumentacijom. U slučaju ponovne izgradnje u povijesnim gabaritima, potrebno je da ona, radi očuvanja primjerenih proporcijskih odnosa prema postojećem okruženju, bude dvoetažna sa svijetlim visinama etaža (max 2,50 m) koje su neznatno veće u odnosu na povijesne. Ukupna visina takvih objekata (od kote terena do krovnog vijenca) ne bi trebala biti veća od 5,80 m, (bez obzira da li je ulaz u objektu na prvoj ili drugoj etaži). Nagib i visina krova trebaju biti sukladni tradicionalnim uzorima (nagib 25-30°).

## **GRAĐEVINSKE I REGULACIJSKE LINIJE**

Regulacijske linije prate krajnje linije, koje tvore prometnice (nogostupi) i one su istovremeno i granice parcela uz ulicu, pa bile to općinske parcele (park) ili privatne građevinske parcele. Regulacijsku liniju parcela koje se ne nalaze uz prometnicu predstavlja linija parcele, kako je prikazano na grafičkom prilogu 2.3.

Građevinske linije su linije najisturenijeg dijela objekta prema ulicama i drugim objektima. Prostor između regulacijske i građevinske linije je namijenjen dvorištu i ne smije biti zaposjednut trajnim objektima.

Građevinske linije za područja sa planiranom izgradnjom novih građevina su data na grafičkom prilogu 2.3. ovog Plana.

## **GRAĐEVINSKE I REGULACIJSKE LINIJE UNUTAR PODRUČJA I. STUPNJA ZAŠTITE**

Zaštita, očuvanje i revitalizacija povijesnog gradskog područja Počitelj temelji se na postojećim – djelimice i u cijelosti – obnovljenim objektima. S obzirom na to da se u svim spomenutim slučajevima djeluje samo u povijesnim gabaritima, građevinske linije su poznate, odnosno, već odavno definirane. Specifična konfiguracija terena uvjetovala je situiranje, orijentaciju i način izgradnje objekata, avlija i pripadajućih terasa s podzidama. Zahvaljujući tome možemo tvrditi da su svakoj cjelini – gospodarstvu granice već definirane, odnosno, regulacijske linije poznate.

U slučaju nove gradnje na povijesnim lokacijama i u povijesnim gabaritima građevinske i regulacijske linije su također poznate, odnosno, davno definirane.

Na postojećim geodetskim podlogama jasno se iščitavaju granice pješačkih prometnica. Na tim javnim površinama nije dozvoljena samoinicijativna gradnja žardinjera uz podzide i avlijske zidove, jer neplanirano sužavanje i uređivanje pješačkih komunikacija od strane stanovnika negativno utječe na izvorni izgled povijesnog područja.

### **2.11. PLAN PARCELACIJE**

Nosilac pripreme za izradu plana (kao i ostali subjekti u našem okruženju, katastarske službe i sl) nije posjedovao kompletne i sveukupno urađene vektorizirane i važeće geodetske podloge. Zbog toga je parcelacija određena tako da je cjelokupan prostor u obuhvatu plana podijeljen na prostor postojećih parcela koje su izgrađene ili je na njima moguće graditi, ali je nepoznat investitor ili su nepoznati zahtjevi gradnje i drugi dio za koje se znaju investitori i zahtjevi i na kojima su planirane buduće intervencije i uvjeti gradnje.

U tom smislu prvi prostor i unutar njih građevinske parcele nisu mogle biti obrađene. Utvrđivanje građevinskih parcela i njihovo pretvaranje u katastarske prepušteno je u budućnosti općinskim službama ili Ministarstvu prostornog uređenja, ovisno o nadležnosti. One će na osnovu konkretnih zahtjeva građana i sve potrebne dokumentacije utvrditi u upravnom (ili sudskom) postupku postojeće građevinske parcele i unijeti ih točno u katastarski operat, te tek nakon toga na egzaktnim parcelama pristupiti gradnji.

Drugi prostori su prostori na parcelama na kojima su ovim planom predviđene konkretne građevinske intervencije. Ove parcele su na karti parcelacije ovog plana obrađene sa pripadajućim građevinskim brojem, te je vidljivo koje katastarske parcele obuhvaćaju i u kojem obimu, te su izvučene rubne koordinate novoformiranih parcela, kao i pripadajuće parcele novog katastarskog operata.

Grafički prilog plana parcelacije za povijesnu jezgru nije rađen jer je u poglavlju o građevinskim i regulacijskim linijama riješeno da će sva buduća izgradnja, ukoliko do nje dođe biti u postojećim, već poznatim gabaritima.

### **2.12. MJERE ZAŠTITE STANOVNIKA I MATERIJALNIH DOBARA OD PRIRODNIH I LJUDSKIM DJELOVANJEM IZAZVANIH NEPOGODA I KATASTROFA I RATNIH DJELOVANJA**

Sve mjere zaštite stanovnika kao i materijalnih dobara se mogu podijeliti na one koji se primjenjuju do izbijanja nepogode i one poslije izbijanja nepogode.

U slučaju prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa materijalna dobra povijesnog gradskog područja Počitelj treba zaštititi mjerama koje odgovaraju vrijednostima samog lokaliteta. Načini i obimi intervencije zavisit će od razmjera, vrste i oblika oštećenja povijesnih struktura i od raspoloživih finansijskih sredstva. Mjerama fizičke zaštite treba prethoditi dijagnosticanje oštećenja i procjena šteta. Iz objekata s većim oštećenjima stanovništvo treba biti iseljeno i smješteno na sigurno. Ukoliko provedba trajne zaštite nije provodiva iz objektivnih razloga pristupa se njenim preventivnim mjerama (podupiranju, razupiranju, osiguravanju nestabilnih dijelova, selekcioniranju i deponiranju



obrušenih dijelova, prekrivanju,..). Preventivnom zaštitom spriječit će se povećanje oštećenja, odnosno, ubrzano propadanje i urušavanje oštećenih povijesnih struktura. Nakon osiguranja potrebnih finansijskih sredstava i provedenih istraživačkih radova trajna zaštita se osigurava kroz konzervatorsko-restauratorske intervencije, konstruktivnu sanaciju i aktivnu zaštitu, odnosno, revitalizaciju.

Povijesne strukture građene tradicionalnim materijalima i tehnikama građenja zahtijevaju specifične, odnosno, tradicionalne sanacione radove. Suvremeni pak materijali i tehnike mogu biti korišteni samo pod uvjetom zadovoljenja konzervatorsko restauratorskih principa zaštite kulturno-povijesnog nasljeđa.

U slučaju ratnih djelovanja postupa se prema Haškoj konvenciji, općepriznatom dokumentu koji definira opće odredbe o zaštiti, o specijalnoj zaštiti, transportima kulturnih dobara, o osoblju, o znaku raspoznavanja, o primjeni konvencije, o izvršenju konvencije i zaključne odredbe.

Najznačajniji problem na ovom prostoru je plavljenje rijeke Neretve. Gornje i Donje polje se nalaze unutar zone stogodišnjih voda i prema Zakonu o vodama (Sl.novine FBiH, br. 70/6) u ovoj zoni nije dozvoljena izgradnja. Međutim, kroz prethodne godine došlo je do vrlo zgusnute izgradnje velikog broja objekata koji su u početku bili objekti povremenog stanovanja, kasnije su postali stalno nastanjeni objekti, koji svake godine za vrijeme povećanog vodostaja Neretve plave. Voda dolazi i do Donje Mahale povijesne jezgre. Trenutno je u procesu izrada granice Vodnog dobra rijeke Neretve. Nakon ustanovljenja ove granice, idući korak će biti izgradnja nasipa za reguliranje korita rijeke, što će omogućiti sigurnu izgradnju objekata i život u istim.

Prilikom projektiranja i svih budućih intervencija potrebno je poštovati mjeru potresnog inženjerstva a objekti, kako unutar područja I stupnja zaštite tako i unutar područja II stupnja zaštite, trebaju biti konstruktivno projektirane za 8°MCS-a.

Propisi zaštite od požara prilikom projektiranja i građenja objekata unutar obuhvata plana trebaju biti dosljedno poštovani. Pristup vatrogasnim i vozilima hitne pomoći i ostalih interventnih službi je omogućen i u pješačkim zonama, odnosno nisu predviđene trajne barijere.

### **2.13.MJERE ZAŠTITE PRAVA LICA SA SMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA**

Povijesno gradsko područje Počitelj je prostor izuzetne kulturno-povijesne, arhitektonsko-urbanističke i oblikovne vrijednosti. Izgradnju isključivo pješačkih staza unutar gradskih bedema, djelomice izvedenih sa stepenicama, uvjetovali su konfiguracija terena i karakteristike tla. Sa stajališta zaštite te kulturno-povijesne komunikacione mreže trebaju biti očuvane i prezentirane u autentičnom obliku. Stoga, svaki i najmanji zahvat na osiguravanju pristupa licima sa smanjenim tjelesnim sposobnostima treba biti sukladan s konzervatorsko-restauratorskim principima.

Konzervatorska, restauratorska zaštita ima prednost u području I stupnja zaštite povijesnog gradskog jezgra pred mjerama zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima. U svakom slučaju treba nastojati naći rješenje koje će ove mjere ispoštovati ali bez bitnog utjecaja na zaštitu spomenika.

Regulacijskim planom pristup Počitelju licima sa smanjenim tjelesnim sposobnostima planiran je sa dva nivoa/ zone: Donje Kapije i Gornje Kapije.

- U zonu Donje Kapije pristupa se bez ograničenja, i to na jedan od najljepših prostora na otvorenom s kojeg se sagledavaju izuzetne vizure na cijeli počiteljski amfiteatar.

- U zonu Gornje Kapije može se pristupiti automobilom (lokalnom cestom s Muminovače ili novoprojektiranom koja je povezana s magistralnom cestom M17) ili liftom položenim po padini u području Zakuka. Dolaskom na Gornju Kapiju sagledava se cijeli Počitelj i njegovo izuzetno prirodno okruženje. Pristup u javne objekte fortifikacionog sustava bit će omogućen s posebnim namjenskim liftovima ili platformama.

**ODLUKA**  
**O PROVOĐENJU REGULACIJSKOG PLANA**  
**POVIJESNOG GRADSKOG PODRUČJA POČITELJ**

**I OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Odlukom o provođenju Regulacijskog plana povijesnog gradskog područja Počitelj utvrđuju se uvjeti korištenja, izgradnje, uređenja i zaštite prostora i načina provođenja Regulacijskog plana povijesnog gradskog područja Počitelj za period od 2008. do 2018. Godine (u daljnjem tekstu „Plan“), a naročito granice prostorne cjeline, urbanističko tehnički uvjeti za uređenje građevinskog zemljišta, uređenje zelenih i slobodnih površina, mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš, te odnosi prema postojećim objektima.

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

**II SADRŽAJ PLANA**

Članak 2.

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

Plan čine tekstualni dio i grafički dio.

Tekstualni dio Plana sastoji se od tri dijela:

- 1) Izvod iz Urbanističke osnove
- 2) Projekcija izgradnje uređenja prostorne cjeline
- 3) Odluka o provođenju Regulacijskog plana.

Grafički dio Plana sadrži:

- Izvod iz plana šireg područja (iz Urbanističke osnove),
- Prikaz postojećeg stanja iz urbanističke osnove sa postojećom namjenom površina, katastarskim parcelama, nadzemnim i podzemnim objektima i instalacijama i sl.,
- Granice prostorne cjeline sa namjenom površina i objekata,

- Plan parcelacije sa numeracijom parcela,
- Razmještaj, namjenu objekata, vertikalne i horizontalne gabarite objekata,
- Regulacijske i građevinske linije u skladu sa članom 47. Zakona o prostornom uređenju,
- Nivelacijske podatke
- Prometnu, komunalnu i energetska infrastrukturu na nivou idejnih rješenja (pješački i motorni promet, regulacija voda, vodovodna i kanalizacijska mreža, TT mreža i dr.)
- Objekte kulturno – povijesnog naslijeđa i objekte predviđene za rekonstrukciju, sanaciju i konzervaciju,
- Tretman zelenih površina na nivou idejnih rješenja.

### III GRANICE PROSTORNE CJELINE

#### Članak 3.

Područje obuhvata Plana je prikazano na grafičkom prilogu 2.1. *Granica obuhvata s namjenom površina*, a nalazi se unutar područja I i II stupnja zaštite kako je definirano točkom I stavom 2 Odluke Komisije za zaštitu nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine o proglašenju Počitelja nacionalnim spomenikom i Odluke o izmjenama odluke o proglašenju povijesnog gradskog područja Počitelj nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine („Sl. glasnik BiH“, br.06/03, 102/11).

Ukupna površina obuhvata Plana, odnosno zaštitne zone povijesnog gradskog područja Počitelj iznosi 264,8 ha.

#### Članak 4.

Svi elementi novih objekata : horizontalni i vertikalni gabariti, regulacijske i građevinske linije dati su u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana, koji zajedno s ovom Odlukom predstavljaju jedinstvenu cjelinu za njihovo tumačenje i primjenu.

### IV NAMJENA POVRŠINA

#### Članak 5.

Centralna zona je područje I stupnja zaštite koje je detaljno urađeno u manjem mjerilu. Ovo područje je okruženo zonom zaštitnog zelenila. U zoni zaštitnog zelenila nije dopuštena nikakva gradnja, osim pješačkih komunikacija.

Desna obala Neretve, kao i Donje polje je poljoprivredno zemljište, koje u zimskim mjesecima plavi, te na ovom prostoru nije dopušteno vršiti nikakvu gradnju, osim infrastrukturnih objekata i objekata u funkciji poljoprivrede. Isto vrijedi i za ostale zone poljoprivrednog zemljišta u obuhvatu plana. Dopuštena je izgradnja osnovnih gospodarskih građevina u funkciji poljoprivrede, odnosno za potrebe ratarske djelatnosti. Minimalna površina parcele na kojoj je dopuštena izgradnja građevina za potrebe poljoprivredne

proizvodnje iznosi 1000m<sup>2</sup>, a maksimalna površina objekta za parcele veće od 1000m<sup>2</sup> može bit 40m<sup>2</sup>. Ove građevine mogu biti izvedene samo kao prizemne.

U zonama S1, S2, S5 i S6 označenim na grafičkom prilogu 2.1. Granica obuhvata sa namjenom površina dopuštena je izgradnja novih stambenih objekata na slobodnim parcelama prema uvjetima iz članka 7 Odluke o provođenju Regulacijskog plana.

Unutar zona S3 i S4 nije dopuštena nova izgradnja zbog posebnih uvjeta - vizura, a postojeće objekte u ovim zonama je potrebno konzervirati.

Zona S7 Gornjeg Polja ostaje i dalje zona poljoprivrednog zemljišta sa povremenim stambenim objektima, bez daljnje izgradnje stambenih objekata, prema Zakonu o vodama (Sl.Novine FBiH, br. 70/06)

Na prostoru obuhvata plana nalaze se 4 groblja (pravoslavno, katoličko i dva islamska).

Ostali prostor čini zaštitno šumsko zemljište.

ZONA	Površina parcela (ha)	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Bruto površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Koeficijent izgrađenosti	Si (stupanj iskorištenosti)
povijesno gradsko područje Počitelj - I stupanj zaštite	8,9	9777,85	15922,87	0,0221	11,86%
S7 - Gornje polje	35,38	29473,33	52103,38	0,147	8,33%
S3, S4, S5, S6 - Počitelj brdo	25,55	2387,61	3736,79	0,0256	1,64%
S1 i S2 - Donje polje	17,67	1883,16	2947,55	0,0195	1,37%
OSTALO	177,3	/	/	/	/
<b>UKUPNO</b>	<b>264,8</b>	<b>41198,71</b>	<b>58973,87</b>	/	/

Tablica 1. Urbanistički pokazatelji unutar obuhvata plana

## V URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI- PODRUČJE II STUPNJA ZAŠTITE

### 1. Opći uvjeti i principi

#### Članak 6.

Svi zahvati u prostoru definiranom obuhvatom Plana vršit će se u skladu s ovim Planom.

Na katastarskim česticama unutar stambenih zona koje su prikazane na karti 2.1. *Granica obuhvata s namjenom površina* moguće je graditi stambene ukoliko parcele zadovoljavaju slijedeće uvijete:

- mogućnost priključenja na komunalnu infrastrukturu;
- pristup prometnici;
- ako zadovoljava koeficijent izgrađenosti i stupanj iskorištenosti parcele;
- ukoliko je od granice parcele i od susjednih objekata udaljen minimalno 3 m;
- ukoliko je moguće osigurati građevinsku liniju udaljenu od prometnice minimalno 6 m;
- da su pored ovih uvjeta zadovoljeni ostali urbanističko tehnički uvjeti definirani ovim Planom i ovom Odlukom.

#### Članak 7.

Lokacijska informacija za izgradnju unutar područja II stupnja zaštite izdaje se na osnovu Plana.

- Veličina i oblik parcele, građevinske i regulacijske linije područja II stupnja zaštite definirane su na grafičkom prilogu 2.3. *Promet, prometne površine, građevinske i regulacijske linije.*

- Prostor za izgradnju unutar građevinske parcele definiran je zatvorenom građevinskom linijom, u okviru čije površine je moguća izgradnja prema uvjetima maksimalne izgrađenosti parcele  $K=1$  i stupnja izgrađenosti parcele  $P_i=50\%$ .

- Nivelacijska kota prizemlja na mjestu ulaza u objekt je maksimalno 0,60m iznad kote pješačke prometnice.

- Maksimalna dopuštena visina objekta je P+1 ili 6,5 m do početne visine krovišta i maksimalno dopuštene gabaritne dimenzije objekata 12x12 m.

- Planirani gabariti objekta definitivno će se odrediti urbanističkim projektom, idejnom i izvedbenom projektnom dokumentacijom na osnovu danih regulacijskih i građevinskih linija i uvjeta propisanih ovom Odlukom.

- Novoizgrađeni objekti svojim oblikom, dimenzijama, izgledom i vanjskom obradom ne smiju ugrožavati spomeničku, prirodnu i ambijentalnu vrijednost zaštićenog područja.

- Namjena objekata definirana je na grafičkom prilogu 2.2. *Namjena površina i objekata, horizontalni i vertikalni gabariti.*

- Arhitektonsko oblikovanje građevina, izbor materijala, boju i pokrov prilagoditi ambijentu i tradiciji podneblja. Za izgradnju koristiti autohtone i tradicionalne materijale (kamen, bijelo bojeni malterisani zid od opeke za zidanje, kamene ploče, svijetlosivi crijep za krovni pokrivač, kosi krovovi, max. nagiba 30°) u što je moguće većoj mjeri.

- Svi građevinski zahvati na planiranim novim i postojećim objektima moraju biti projektirani i izvedeni u skladu sa važećim normama i propisima o projektiranju i izvođenju građevinskih radova.

## 2. Odnos prema postojećim objektima

### Članak 8.

Za sve postojeće objekte dozvoljeni su: tekuće održavanje, konzervacija i adaptacija, izgradnja instalacija električne energije, vodovoda, kanalizacije i slično i priključci na mreže tih instalacija, odnosno izgradnja vodoopskrbnih objekata i septičke jame (ako nema uvjeta za priključenje na kanalizacijsku mrežu).

Moguća je dogradnja postojećih objekata pod uvjetom da se tom izgradnjom dobije jedinstvena funkcionalna cjelina, da se poštuje maksimalan dopušteni stupanj izgrađenosti parcele i da se ne prelazi maksimalna dozvoljena katnost i dimenzije objekta.

### Članak 9.

Unutar prostora Gornjeg polja, koje je ujedno unutar granice plavljenja stogodišnjih voda, zadržava se postojeće stanje, zabranjuju se sve intervencije i nova izgradnja do donošenja službenog dokumenta koji definira granicu područja *vodnog dobra*, unutar kojeg će biti zabranjena izgradnja, a van tog prostora dozvolit će se izgradnja svih budućih namjena koje omogućuju održivi razvoj područja.

### Članak 10.

Prizemne etaže objekata nije dozvoljeno transformirati u poslovne prostore, budući je predviđen dovoljan broj poslovnih sadržaja u dvije centralne zone na području Zakuka i Počitelj brda.

## 3. Urbanističko tehnički uvjeti za izgradnju novih objekata

### Članak 11.

Unutar područja II stupnja zaštite utvrđena je nova izgradnja objekata koji su označeni na grafičkom prilogu 2.2. *Namjena površina i objekata, horizontalni i vertikalni gabariti*, a u svemu prema urbanističko tehničkim uvjetima iz članka 8. ove odluke te posebnim uvjetima datim u nastavku.

U zoni Gornjeg polja uz magistralnu cestu M17 ispod bedema:

- Na mjestu privremeno izgrađenog objekta za potrebe izgradnje magistralnog puta, predviđen je poslovni objekt jednostavnog volumena, površine 280m<sup>2</sup>.
- Tri prizemna objekta u nizu ukupne površine 180m<sup>2</sup> sa slijedećim sadržajem: sanitarni čvor, turističke informacije, suvenirnica i sl.
- Izgradnja nova 2 stambena objekta u bloku postojećih stambenih objekata, na slobodnim parcelama, prema građevinskoj liniji definiranoj na grafičkom prilogu br. 2.3. *Promet, prometne površine, građevinske i regulacijske linije*.
- Izgradnja nove benzinske crpke za vozila koja dolaze iz pravca Mostara na lokaciji prema grafičkom prilogu, površine 220m<sup>2</sup>. U sklopu benzinske postaje, odnosno

definiranih gabarita i površine moguće je uređene minimalne parking površine i pratećeg objekta sa sadržajem trgovine, ugostiteljstva, skladišta, sanitarija. Dozvoljena je izgradnja isključivo prizemnom objekta, odnosno jedne etaže a najveća dopuštena ukupna visina građevine mjerena od najniže točke konačno zaravnjenog terena kojeg pokriva građevina do sljemena ili najviše točke krova je 6,0m. Prostor s agregatima za korištenje može se natkriti nadstrešnicom najveće ukupne visine 8,0m.

U zoni Počitelj brdo:

- Dva prizemna objekta za smještaj centralnih gradskih funkcija: ambulanta s ljekarnom, osnovna trgovina i ugostiteljstvo, društvene prostorije za mlade. Površina jednog objekta iznosi 586m<sup>2</sup>, a drugog manjeg 250m<sup>2</sup>. Horizontalni i vertikalni gabariti dani su na grafičkom prilogu 2.2., a urbanističko tehnički uvjeti trebaju zadovoljiti stavke iz članka 7.
- Hotel, maksimalne katnosti P+1, sa pripadajućim parterom i parking površinom, ukupne površine 1200m<sup>2</sup>. Maksimalna visina iznosi 10 m od najniže točke konačno zaravnatog terena do najviše točke građevine. Obavezna je izgradnja ravnog krova, može biti ozelenjeni ravni krov. Prilikom projektiranja i oblikovanja objekta hotela držati se suvremene hotelske arhitekture, primjenu suvremenih materijala, potrebno se držati zadanih građevinskih linija prema parking površini i prometnici, a projektiranje unutar parcele može biti prilagođeno uvjetima terena i slobodnije. Površinu parkirališta urediti sadnjom visokog zelenima ili nadstrešnice od laganog materijala, a usklađene s ambijentom hotela. Dozvoljena je izgradnja unutarnjeg i vanjskog bazena na parceli.

### **Koso dizalo**

- Planirano koso dizalo treba prilagoditi i položiti po terenu da bude što manje upadljivo.
- Horizontalne gabarite prilagoditi grafičkom prilogu 2.3. *Promet, prometne površine, građevinske i regulacijske linije.*
- Vertikalni i horizontalni gabariti pratećih objekata, kao i građevinska linija prikazani su na grafičkom prilogu 2.3. *Promet, prometne površine, građevinske i regulacijske linije.*
- Orijentaciona nivelacijska kota polazne točke iznosi 12.5m, a dolazne 85m. Dolazni plato se mora spojiti sa postojećom pješačkom stazom.
- Predvidjeti gondolu (platformu) za prijevoz cca 10 putnika, transparentne kabine ili ograde, da bi okoliš bio vidljiv.
- Platforma mora imati ogradu, ukoliko je bez krova.
- Ukoliko je kabina zatvorena/natkrivena koristiti suvremene, transparentne i rezistentne materijale, otporne na udar i lom.
- Projektirano rješenje kosog lifta treba u svemu zadovoljiti mjere zaštite prava lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima.



## VI URBANISTIČKO-TEHNIČKI UVJETI- PODRUČJE I STUPNJA ZAŠTITE

### 1. Oblici i intervencije u obuhvatu I stupnja zaštite

#### Članak 12.

Nije dopuštena nova izgradnja, a moguća je rehabilitacija, konzervacija, restauracija i sanacija postojećih vrijednih objekata. Rekonstrukcija se provodi na objektima koji uslijed neprimjerenih i ilegalnih intervencija degradiraju vrijednosti okruženja.

Zabranjuje se rušenje, prepravljavanje, dozidavanje i ostali građevinski radovi osim radova rehabilitacije, konzervacije i prezentacije objekata, odobrenih i vršenih pod nadzorom Ministarstva prostornog uređenja, a po općeprihvaćenim međunarodnim principima i tehnikama.

Prilikom rehabilitacije, konzervacije i prezentacije objekata moraju se poštivati sve vrijednosti i značenja svakog pojedinog dijela, te se ne smiju proizvoljno mijenjati i degradirati, odnosno one moraju uvijek ostati čitljive u dispozicijskom, konstruktivnom i oblikovnom smislu.

Sve primijenjene metode i stupnjevi intervencije moraju biti čitljivi.

#### Članak 13.

Svakom budućem radu na strukturama povijesnog gradskog područja Počitelj trebaju prethoditi arheološka istraživanja, a posebno na fortifikacijskom sustavu i svim ostalim lokalitetima gdje postoji pretpostavka o postojanju starijih struktura.

#### Članak 14.

Prilikom radova na objektima koristiti tradicionalne materijale i tehnike obrade i ugradnje.

#### Članak 15.

Planirana nova tržnica će se sastojati od pokretnih stolova/naprava sa pokretnim tendama unutar gabarita označenih na grafičkim priložima.

Pokretne naprave se postavljaju privremeno za obavljanje djelatnosti trgovine na malo te pružanje ugostiteljskih i drugih usluga. Pokretne naprave, kao elementi urbane opreme, svojim oblikovanjem moraju biti usklađeni s prostorom u kojem se postavljaju. Pokretna naprava je, u pravilu, otvorenog tipa, a korisnik se nalazi izvan pokretne naprave. Unutar pokretne naprave mora biti smještena sva prodajna roba, pribor, priključci i otpad.

#### Članak 16.

Postojeću trafo stanicu ispod bedema u Zakuku potrebno je prilagoditi okruženju kako veličinom tako i materijalizacijom. Bilo bi uputno da su vanjske površine od kamena a ne od betona.

## 2. Mjere zaštite na pojedinim objektima

### Članak 17.

Sve intervencije na pojedinačnim objektima definirane su u tekstualnom dijelu plana, na grafičkim prilogu 3.5. *Intervencije*, te u prilogu br. 1 – spisak objekata unutar područja I stupnja zaštite sa definiranim intervencijama.

- Gavrankapetanova kula (45) – provesti najzahtjevnije istraživačke i konzervatorsko-restauratorske radove, kojim trebaju prethoditi arheološka istraživanja, obrada i konzervacija nalaza, snimanje postojećeg stanja i izrada projekta. Cijeli ansambl projektom prilagoditi za javnu namjenu.

- Dijelovi fortifikacionog sustava: Pilavdžića i Pašina tabija – provesti istraživačke i konzervatorsko - restauratorske radove, kojima trebaju prethoditi arheološka istraživanja, obrada i konzervacija nalaza, snimanje postojećeg stanja i izrada projektne dokumentacije za buduće korištenje.

- Džebhana (oružarnica) (48) - očuvana je u izvornom stanju. Potrebni su joj konzervatorsko restauratorski radovi i aktivna zaštita (ugostiteljstvo).

- Hamam (4) – Nakon temeljitih istraživačkih radova izrađen je projekt potrebnih sanacionih i konzervatorsko-restauratorskih radova, te projekt njegove transformacije u Muzej hamama. Nastaviti radove na realizaciji projekta.

- Stara pošta (30) – trenutno se koristi za stanovanje, ali ju je potrebno vratiti u izvornu funkciju i prvobitni izgled (osloboditi dva zazidana lučna otvora).

- Šišman Ibrahim – pašina/Hadži Alijina džamija (43) – zadržati izvornu namjenu, te nastaviti tekuće održavanje primjenom projekta „Trajna zaštita Počitelja“.

- Gavrankapetanovića kuća (Likovna kolonija) (37)– zadržati trenutnu namjenu, te nastaviti tekuće održavanje primjenom projekta „Trajna zaštita Počitelja“.

- Han (5) – rekonstruirati objekt u stanje prije 1992. godine prema projektu arh. Ahmeta Džuvića te zadržati namjenu – restoran.

- Sahat kula (38) – tekuće održavanje i vraćanje izvornoj funkciji.

- Gornja i Donja kapija (23 i 113) – tekuće održavanje

- Šišman Ibrahim – pašina medresa – objektu su potrebni sanacioni i konzervatorsko restauratorski radovi te aktivna zaštita ( kulturno povijesna namjena).

- Garaža u dvorištu objekta broj 2 - rekonstrukcija izgleda betonske garaže - njena prilagodba okruženju.

- Objekti broj 13 i 14a rekonstrukcija vanjskog izgleda objekata - smanjenje njihove visine, izmjena krovnog pokrivača, veličine i oblika otvora.
- Objekt broj 68 - rekonstrukcija vanjskog izgleda dograđenog dijela, usklađivanje veličine i oblika otvora.
- Objekt broj 80 - rekonstrukcija vanjskog izgleda - smanjenje visine objekta, oblika i visine krova, krovnog pokrivača, otvora, uklanjanje dijelova koji su nadograđeni na stari bedem.
- Objekt broj 82 - rekonstrukcija izgleda pomoćnih objekata građenih u armiranom betonu - prilagodba okruženju.
- Objekt broj 85 - rekonstrukcija vanjskog izgleda povijesnog objekta - uklanjanje dograđene armiranobetonske terase s balustradom.
- Objekt broj 86 - rekonstrukcija vanjskog izgleda pomoćnih objekata građenih u armiranom betonu - prilagodba okruženju.
- Objekt broj 96 - rekonstrukcija vanjskog izgleda dograđenih pomoćnih objekata građenih u armiranom betonu - prilagodba okruženju.
- Objekt broj 103 - rekonstrukcija vanjskog izgleda nadograđenog i dograđenog starog objekta - vraćanje izvorne visine starom objektu, izmjena krova i krovnog pokrivača, usklađivanje otvora.
- Objekt broj 105 i 106 - rekonstrukcija vanjskog izgleda - dozidanog dijela, krova i krovnog pokrivača, uklanjanje armiranobetonskih stepenica.
- Objekt broj 110 - rekonstrukcija vanjskog izgleda - uklanjanje dozidanog dijela, smanjenje visine objekta, izmjena krova, krovnog pokrivača i otvora.
- Objekt broj 114. - rekonstrukcija vanjskog izgleda- recentno izgrađenom objektu s armirano betonskom pločom nedostaje višestrešni tradicionalni krov, sve betonske površine u dvorištu, podzide i AB ploču pomoćnog objekta obložiti kamenom, ukloniti sve metalne ograde i nadstrešnicu, hortikulturno riješiti dvorište i terase.
- Objekt broj 116 - rekonstrukcija vanjskog izgleda pomoćnog objekta-smanjenje visine, oblika krova, oblaganje betonskih površina u dvorištu kamenom.
- Objekt broj 117. - rekonstrukcija vanjskog izgleda- zamijeniti bijelu plastičnu stolariju, pristupne stepenice i betonsku terasu obložiti kamenom.
- Objekt broj 118. - rekonstrukcija vanjskog izgleda- smanjiti visinu objekta, primjereno obraditi fasadu i otvore, ukloniti dozidani uski pomoćni objekt i a.-b. ploču s nadstrešnicom za parkiranje vozila. Pristupne stepenice i dvorište obložiti kamenom. U dvorištu prema Neretvi hortikulturnim rješenjem ublažiti ostvareni nesklad u prostoru.

- Objekt broj 119 - rekonstrukcija vanjskog izgleda-izmijeniti krovni pokrivač, stolariju, organizirati pripadajući dio vanjskog prostora i odvojiti ga zelenilom od magistralnog puta M17. Adaptirati objekt za potrebe smještaja gostiju.
- Objekt broj 120. - rekonstrukcija vanjskog izgleda-ožbukati fasadu, prekriti sve betonske dijelove, prilagoditi ambijentu oblik i veličinu otvora, na pomoćnom objektu izvesti kosi krov.
- Objekt broj 121. - rekonstrukcija vanjskog izgleda- ukloniti sve a.-b. dijelove u dvorištu objekta, ukloniti radionicu-garažu uz magistralni put formirajući odgovarajući prostor za kretanje pješaka, a u granicama dozvoljenog izvesti terasu na kamenom podzidu.
- Objekt broj 122. - rekonstrukcija vanjskog izgleda - AB doksat obložiti drvetom a betonske stepenice kamenom, ukloniti pomoćne objekte u dvorištu objekta. Ukloniti radionicu-garažu uz magistralni put formirajući odgovarajući prostor za kretanje pješaka, a u granicama dozvoljenog izvesti terasu na kamenom podzidu.
- Objekt broj 125. - rekonstrukcija vanjskog izgleda - ožbukati fasadu, prekriti sve AB dijelove, otvore prilagoditi ambijentu, na parceli sve stare kamene zidove konzervirati, formirati avliju, kaldrmisati je i izvesti avlijska vrata.
- Objekt broj 126. - rekonstruirati vanjski izgled-neprimjerene proporcije i materijalizaciju objekta ublažiti, prekriti AB dijelove, ožbukati dijelove u opeci, pristupno stepenište i avliju obložiti kamenom, ukloniti metalne dijelove.
- Objekt broj 129. - rekonstrukcija vanjskog izgleda-objekt i dvorište prilagoditi ambijentu, ukloniti metalne ograde i dvorišna vrata, popločati dvorište kamenom.
- Objekt broj 130. - rekonstrukcija vanjskog izgleda-ukloniti betonsku pristupnu rampu i sve metalne ograde, izraditi kameno stepenište za pristup na parcelu, objekt prilagoditi ambijentu i pokriti ga tradicionalnim krovom. Stare kamene zidove konzervirati.

#### Članak 18.

Rehabilitaciju pomno odabranih objekata temeljiti na istraživanju i preciznoj dokumentaciji (arhivskoj građi i ostacima in situ), a ne na pretpostavkama. Rehabilitaciju provesti za objekte:

- objekt broj 41 (na ansamblu u blizini Sahat kule);
- objekt broj 31 (na ruševini u podnožju krševite litice ispod Kule Gavrankapetanovića);
- objekt broj 49 ( na ruševini uz put prema Kuli Gavrankapetanovića );
- objekt broj 79/81 (na stambenoj kuli u Gornjoj Mahali).

Unutrašnjost ovih rehabilitiranih objekata može biti prilagođena modernom načinu upotrebe.

## Članak 19.

Izgradnja objekata na starim temeljima za koje su poznati povijesni gabariti je dopuštena unutar poznatih i utvrđenih autentičnih gabarita. Izradi projektne dokumentacije za ovakvu izgradnju treba prethoditi raščišćavanje terena pod stručnim nadzorom, izrada detaljnog snimka postojećeg stanja predstavljenog u situaciji, osnovama, presjecima, izgledima, eventualno karakterističnim detaljima i s foto dokumentacijom. Izgradnja je dopuštena uz slobodnu i kreativnu interpretaciju lokalnog arhitektonskog izričaja. Visina ovih objekata, od nivoa terena do krovnog vijenca je 5.80 m (bez obzira da li je ulaz u objekt na prvoj ili drugoj etaži), a nagib krova od 25° do 30°. U izvedbi trebaju biti korišteni tradicionalni i suvremeni materijali (vidljive površine trebaju biti izvedene kamenom). Interpretacija starih autentičnih vrijednosti i značenja povijesnog graditeljstva treba biti izvedena s velikim umijećem, a ne pukim kopiranjem.

## Članak 20.

Projektom trajne zaštite Počitelja na određenom broju objekata ispunjeni su svi konzervatorsko - restauratorski radovi pa se ovim Planom predviđa samo njihovo redovno održavanje. Objekti za koje se provedeni konzervatorsko restauratorski radovi su svi oni koji su na grafičkom prilogu 3.5. *Intervencije* i u tablici u prilogu 1 označeni kao objekti za koje je predviđeno redovno održavanje.

## Članak 21.

Planom se predviđa uklanjanje svih objekata koji su izgrađeni bez građevinske dozvole, kao i svi neprimjereni elementi (nadstrešnice, tende, drveni kiosci, metalna tipska vrata i ograde, pocinčani oluci, nove rešetke, drveni kapci – škure, klima uređaji, satelitske antene i slično) koji mijenjaju i ugrožavaju izvorne vrijednosti zaštićenog lokaliteta.

## Članak 22.

Oštećene i srušene avlijske zidove treba zidati na tradicionalan način kamenom. Visina je uvjetovana konfiguracijom terena ali ne bi trebala biti ispod 1.80 m. Sanaciju postojećih zidova i podzida, također, izvoditi samo na tradicionalan način, poluobrađenim kamenom.

## Članak 23.

Unutar područja I stupnja zaštite povijesnog gradskog područja Počitelj sve građevinske i regulacijske linije su već poznate i trebaju ostati u povijesnim gabaritima. Ovo je vidljivo na grafičkom prilogu 3.3. *Horizontalni i vertikalni gabariti objekata*.

## VII PROMET

### Članak 24.

Za postojeće i nove prometnice rezerviraju se prostori za osiguranje ujednačene širine kolnika i izgradnje nogostupa, a u skladu sa grafičkim prilogom 2.3. *Promet, prometne površine, građevinske i regulacijske linije*.

Najmanja širina kolnika postojeće prometnice za dvosmjerni promet na Počitelj brdu iznosi 6m, a širina nogostupa najmanje 1,0m. Nogostup je potrebno provesti s obje strane prometnice gdje god je to moguće.

Širina kolnika novo projektirane prometnice koja spaja Počitelj brdo i magistralni put M17 iznosi 6,5m, sa nogostupom minimalno 1m, i minimalno s jedne strane. Os je prilagođena konfiguraciji terena i svladavanju visinske razlike te ju je prilikom projektiranja potrebno poštovati.

Postojeća motorna prometnica koja iz Donje mahale prateći Zagrad ide na Počitelj brdo u potpunosti je pretvorena u pješačku. S desne strane, prema Neretvi potrebno je izgraditi kameni zid visine 0,90m i širine 0,40m.

Lokalne prometnice kroz poljoprivredne zone Donjeg polja i s desne obale Neretve ostaju služiti samo kao interne prometnice za pristup poljoprivrednim parcelama.

Lokalna prometnica kroz Gornje polje ostaje u postojećim gabaritima, samo sa uređenim tehničkim elementima u maksimalnoj mogućoj mjeri, sa uvođenjem nogostupa minimalne širine 1,0 m s obje strane prometnice. Ovu prometnicu je potrebno tehnički detaljno rekonstruirati u planskom periodu nakon rješavanje plavnog područja i granice vodnog dobra.

### Članak 25.

Predviđa se uređenje starih pješačkih staza s lijeve i desne strane povijesne jezgre, prema grafičkom prilogu 2.3. *Promet, prometne površine, građevinske i regulacijske linije* i to na način da se uređuju u izvornom obliku, čišćenjem od raslinja radi prohodnosti, sa što je moguće manje graditeljskih intervencija.

### Članak 26.

Sve novo-projektirane parking površine trebaju biti urađene u skladu sa grafičkim prilogom 2.3. *Promet, prometne površine, građevinske i regulacijske linije*.

Obaveza je svakog investitora da parkiranje ili garažiranje vozila riješi sam na svojoj parceli, a prema broju stambenih jedinica. Ukoliko tu obavezu nije u mogućnosti ispuniti, dužan je sudjelovati u financiranju zajedničkog komunalnog parkinga.

### Članak 27.

Prometne površine (parkinzi, pločnici, nogostupi, otoci) koriste se isključivo na način utvrđen Planom. Zabranjuje se zauzimanje prometnih površina za druge potrebe.

#### Članak 28.

Unutar područja I stupnja zaštite povijesnog gradskog područja Počitelj u potpunosti se zabranjuje motorni promet, izuzev interventnih vozila.

Na grafičkim priložima i na postojećoj geodetskoj podlozi jasno su vidljivi gabariti pješačkih prometnica. Na tim površinama koje su javne nije dozvoljena gradnja, postavljanje žandinjera, te time sužavanje staza i narušavanje povijesnog izgleda.

Rekonstruirane pješačke staze treba održavati, očuvane autohtone i dalje štiti i uklopiti u postojeće, a za zapuštene staze izraditi projekt rehabilitacije, da bi se stvorila i oživila stara mreža pješačkih prometnica.

#### Članak 29.

Prilikom rekonstrukcije postojećih staza treba težiti da se obradom staze obuhvati sav raspoloživi prostor između zidova i pokosa.

Ukoliko su rampe na pojedinim dijelovima prestrme dopušteno je koristiti stepenišno rješenje, sa širim gazištima i ujednačenim visinama.

Novu kaldrmu polagati preko postojećeg stanja ili ukopavati nakon uklanjanja humusa, ovisno od terenskih uvjeta. Novu kaldrmu raditi od lomljenog kamena uz obavezno oblikovanje vidne površine kamena.

Gdje je to moguće uz staze je potrebno izraditi potporne zidove od lomljenog kamena, debljine 40 cm, maksimalne visine 60cm u vidu parapeta kako bi mogao služiti kao ograda i kraći odmor pješaka.

### **V III UVJETI ZA IZGRADNJU PRIVREMENIH I POMOĆNIH OBJEKATA**

#### Članak 30.

Unutar područja I stupnja zaštite nije dozvoljeno postavljanje privremenih objekata, kao ni kioska, demontažno montažnih objekata i slično, izuzev uz odobrenje Federalnog ministarstva prostornog uređenja.

Nadstrešnice i prizemna skladišta se mogu graditi unutar područja II stupnja zaštite u toku izvođenja građevinskih radova, koja se nakon završetka radova moraju ukloniti.

Pomoćnim građevinama smatraju se garaže za osobna vozila, drvarnice, ostave, nadstrešnice, kotlovnice za kruto i tekuće gorivo, podzemni i nadzemni spremnici goriva za grijanje, ljetne kuhinje i sl. Sklop građevina na jednoj čestici treba činiti oblikovnu cjelinu usklađenih gabarita, te kod svih elemenata sklopa (osnovne i pomoćne građevine primijeniti

iste principe oblikovanja i iste materijale završne obrade. Unutar građevinske parcele u području II stupnja zaštite dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata prema slijedećim uvjetima:

- pomoćna građevina može biti prislonjena uz osnovnu građevinu.
- Odvojena od osnovne građevine kao samostojeća građevina ili na zajedničkoj međi uz suglasnost susjeda ali uz uvjete da se na zidu prema susjednoj čestici ne grade otvori i da se odvodnja sa krovnih ploha riješi na pripadajućoj parceli.
- Najveća dozvoljena veličina pomoćnog objekta može biti cca 3,5x6m, a ukupne visine 2,2m.

Gospodarske građevine mogu biti građene pod istim uvjetima kao i pomoćne građevine iz stavka 4 ovog članka, izuzev:

- Gospodarskih građevina s potencijalnim izvorima zagađenja
- Gospodarskih građevina izgrađenih od vatroneotpornog materijala i
- Gospodarskih građevina u kojima se sprema sijeno i slama.

Udaljenost građevina iz prethodnog stavka mora iznositi najmanje 3m od susjedne parcele ukoliko su izvor zagađenja, a građevine izgrađene od drveta ili građevine u koje se sprema sijeno, najmanje 5 m od susjedne parcele.

## **IX UVJETI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA**

### **Članak 31.**

Zaštita i tretman zelenih površina temelji se na ekološkom predlošku, značajkama geografskog položaja Počitelja i krajolika, a sve uklopljeno u kulturno – povijesno naslijeđe, sa ciljem da se očuva vizualni identitet.

Zelene površine unutar područja obuhvata Plana uredit će se u svemu prema tekstualnom dijelu Plana i grafičkom prilogu 3.5. *Intervencije*.

Nije dopuštena izgradnja na zaštićenim zelenim površinama, sokacima, otvorenim ili drugim javnim prostorima.

### **Članak 32.**

Javne parkovske površine urediti sa odabirom karakterističnih vrsta dendroflora hercegovačkog kraja (čempres i sl.), a arhitektonsko – urbanističke elemente parka (ulaz, staze, opremu parka) uraditi od izvornih prirodnih materijala (kamen i drvo).

Parterne površine uz prometnice urediti autentičnim cvjetnicama (pokrivačima tla) i u potezima šišanih grmolikih formi.

Za parkovsku površinu ispod bedema sa desne strane M17 potrebno uraditi Projekt hortikularnog uređenja u sklopu izrade Urbanističkog projekta, pazeći pri tom na obalnu crtu, vizure prema Neretvi i povijesnom gradskom području Počitelja.



Za drvorede koristiti čemprese kao prepoznatljivu vrstu ovog kraja.

Unutar građevinskog projekta prometnica i parkirališta potrebno je riješiti detaljnim hortikulturnim projektom postavu i uređenje sadnih mjesta.

#### Članak 33.

Zapuštene zone unutar područja I stupnja zaštite na kojima su se nekontrolirano razvili divlji nar i bršljan treba pomno očistiti, da ne bi dalje nastavili narušavati i razarati kamene zidove, ograde i podzide.

Krševite dijelove naselja i litice van bedema treba očistiti od raslinja i vegetacije da bi moćne stijene i dalje dominirale krajolikom.

Na svim poljodjelskim terasama prema grafičkom prilogu 3.5. *Intervencijet* treba poticati kultiviranje autohtonim poljoprivrednim vrstama.

Dozvoljava se sadnja čempresa, koštele, smokve, badema, loze, divljeg i pitomog nara, trešnje i slično. Potrebno je obraditi pažnju da zasađene jedinke ne zaklanjaju karakteristične vizure.

Dvorišta je potrebno oplemenjivati ružama, ruzmarinom, jasminom, bosiljkom, šebojom, karanfilom i sličnim autohtonim vrstama.

### **X PRIBAVLJANJE I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

#### Članak 34.

U cilju realizacije Planom predviđene izgradnje investitori će na osnovu pribavljene potrebne dokumentacije izvršiti pribavljanje građevinskog zemljišta za planiranu gradnju.

Građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju individualnih stambenih i drugih objekata dijeli se na građevinske parcele. Građevinska parcela obuhvaća jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova.

#### Članak 35.

Uređenje građevinskog zemljišta izvršit će se u obimu i na način predviđen ovim Planom.

#### Članak 36.

Planom parcelacije utvrđuju se: veličina, oblik, i položaj parcele. Plan parcelacije definiran je u grafičkom prilogu 2.4. *Plan parcelacije*.

## **XI UVJETI IZGRADNJE OBJEKATA ZA SKLANJANJE STANOVNIŠTVA I MATERIJALNIH DOBARA U SLUČAJNU PRIRODNIH I LJUDSKIM DJELOVANJEM IZAZVANIH NEPOGODA I KATASTROFA I RATNIH DJELOVANJA**

### Članak 37.

Prilikom projektiranja i svih budućih intervencija unutar obuhvata plana potrebno je poštovati mjeru potresnog inženjerstva za objekte, odnosno konstruktivno ih projektirati za 8° MCS-a.

### Članak 38.

Propisi zaštite od požara prilikom projektiranja i građenja objekata unutar obuhvata plana trebaju biti dosljedno poštovani. Pristup vatrogasnim i vozilima hitne pomoći i ostalih interventnih službi je omogućen i u pješačkim zonama, odnosno nisu predviđene trajne barijere.

### Članak 39.

Neposredna zaštita stanovništva i materijalnih dobara od ratnih djelovanja regulira se posebnim planovima koji su definirani posebnim propisima (Zakon o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća (Sl.Novine FBiH, br. 39/03, 59/07):

- Izgradnju skloništa,
- Izgradnju zaštitnih objekata,
- Privremeno iseljavanje stanovništva.

Izgradnja odgovarajućih skloništa je obavezna u javnim objektima odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, kao i u drugim objektima a sve prema Zakonu o zaštiti i spašavanju. Pod skloništem se podrazumijeva dvonamjenski ili poseban objekt za zaštitu ljudi i materijalnih dobara, koji pruža zaštitu od zračnog natpritisaka, požara i kontaminacije. Kao zaštitni objekti mogu se koristiti podrumске i druge prostorije u stambenim i drugim zgradama prilagođene za sklanjanje ljudi i materijalnih dobara, napušteni tuneli, spilje ili drugi prirodni i umjetni objekti i izrađeni zakloni.

## **XII UVJETI ZA UREĐENJE FASADA, POSTAVLJANJE OGRADA, PRIVREMENO ZAUZIMANJE ZEMLJIŠTA, POSTAVLJANJE STUBOVA I SAMOSTALNIH REKLAMNIH OBJEKATA**

### Članak 40.

Postavljanje ograda se dozvoljava prema utvrđenim parcelama objekata individualnog stanovanja i zadržanih objekata individualne stambene izgradnje. Ograde moraju biti od rezistentnog materijala prilagođene ambijentu i suvremenim trendovima.

Ograde parcela individualnih objekata mogu biti: živica, metalni ili betonski stupovi na temeljnom zidu maksimalne visine 60cm postavljeni u rasteru sa ispunom od drveta, metala i kamena, ukupne maksimalne visine ograde do 1.10 metra. Nije dozvoljeno postavljanje ograda sa oštrim završecima, bodljikave žice ili drugog što bi moglo ugroziti ljudski život. Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane (prema građevnoj čestici) radi nesmetanog odvijanja pješačkog i motornog prometa.

Unutar područja I stupnja zaštite nije dozvoljeno korištenje modernih materijala za postavljanje ograda i izgradnju potpornih zidova.

#### Članak 41.

Postavljanje stupova i samostalnih reklamnih objekata odobrava se urbanističkom suglasnošću, a u skladu sa odredbama Plana, zakonskim propisima i posebnom Odlukom nadležnog organa uprave (Federalno ministarstvo prostornog uređenja). Osim orijentacijske i informativne funkcije, obi objekti su važni elementi vizualnih komunikacija čija je uloga i promicanje identiteta i imidža nekog grada pa bi ih zbog toga treba i detaljno projektirati.

Zabranjuje se podizanje reklamnih tijela, oglasa i oznaka koje narušavaju vizure i zaklanjaju urbani pejzaž.

Zabranjuje se postavljanje reklamnih tijela, oglasa i oznaka na građevinama unutar područja I stupnja zaštite, jer se one tretiraju kao kulturno dobro.

Stupovi i samostalni reklamni objekti, te informativne ploče/panoi mogu biti pozicionirane u smjeru prolaza pješaka (olakšana intuitivna vidljivost), ali se ne smiju postavljati direktno na ulaze ili izlaze iz zgrada te ne smiju ometati vidljivost drugim sudionicima u prometu

#### Članak 42.

Postavljanje javne rasvjete, oglasnih ploča, klupa, korpi za otpatke, natpisa, reklama i slično potrebno je definirat projektom urbanog mobilijara i vizualnih komunikacija.

Urbana oprema se treba postavljati izvan zone kretanja pješaka, a u slučaju ograničene širine pješačkih staza opremu je nužno postaviti u skladu s mogućnostima koje dozvoljava prostor, ali i forma i dizajn urbane opreme. Urbana oprema se ne bi smjela postavljati:

- unutar 2 metra od ruba motorne prometnice,
- unutar 1m od stupa prometne signalizacije, stupa javne rasvjete, stabla i slično,
- unutar područja gdje bi bilo narušeno kretanje pješaka u pješačkoj zoni i/ili nogostupu ,
- u blizini zone komunalnog šahta (okna) ili kanalizacije.

Kante i koševi za otpatke/kontejneri ne za smeće ne smiju biti implementirani direktno ispred ulaza objekata, moraju biti postavljene u slobodnoj pješačkoj zoni i moraju biti lako dostupni potencijalnim korisnicima.

Klupe moraju biti jasno pozicionirane ka prostoru prolaza pješaka i moraju biti implementirane da u vizualno tehničkom smislu budu sastavni dio prostora unutar kojeg se postavljaju.

Kiosci se ne smiju postavljati direktno na ulaze objekata, pješačke ulaze u stari grad, ne smiju zaklanjati i smanjiti vidljivost pješacima i drugim sudionicima u prometu, te moraju biti usmjereni prema pravcima kretanja pješaka.

#### Članak 43.

Unutar područja I stupnja zaštite i unutar zone zaštitnog zelenila zabranjuje se izgradnja infrastrukturnih objekata poput dalekovodnih stupova, trafostanica i sl.

### **XIII MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ**

#### Članak 44.

U cilju sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš u okviru objekata i parcela neophodno je osigurati sve potrebne mjere koje podrazumijevaju slijedeće:

- Adekvatno deponiranje otpada sa lokacija i u skladu sa pravilnim propisima;
- Zaštita zraka, tla i vode u smislu zabrane korištenja otrovnih plinova, prašine, kemijskih sredstava i sl;
- Zaštita biljnog pokrivača i osiguranje zelenila;
- Zabrana vršenja poslovne djelatnosti u obuhvatu Plana kojom se stvara buka iznad maksimalno dozvoljenog nivoa propisanog zakonom<sup>5</sup>, vibracije, dim, prašina, neugodni mirisi, para ili na bilo koji drugi način zagađuje životna sredina;
- Druge mjere u cilju zaštite i sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

#### Članak 45.

Zabranjeno je odlaganje svih vrsta otpada u okviru prostora sa I stupnjem zaštite, problem organizacije skupljanja i odvoza otpada riješiti na način da ne narušava ambijentalne vrijednosti cjeline.

---

<sup>5</sup> Prema Zakonu o zaštiti buke koji je usvojen na oba doma Parlamenta Federacije BiH ali još nije objavljen u Službenim novinama  
ecoplan – Mostar

#### **XIV PRIKLJUČENJE PARCELE NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**

##### Članak 46.

Priključke na javni put i mrežu instalacija treba u svakom konkretnom slučaju projektirati i uskladiti sa elementima danim u Planu, te prema grafičkim priložima 2.3. *Promet, prometne površine, građevinske i regulacijske linije*, 2.4. *Elektroenergetska i komunalna infrastruktura*, 3.4. *Pješački i motorni promet s nivelacijskim podacima* i 3.5. *Infrastruktura*.

#### **XV MJERE ZAŠTITE PRAVA LICA SA SMANJENIM TJELESNIM SPOSOBNOSTIMA**

##### Članak 47.

Unutar područja II stupnja zaštite prelazi preko ulica, prilazi objektima i druge pješačke površine moraju se projektirati i izvesti na način da su prilagođeni osobama sa posebnim potrebama, a u skladu sa zakonskim odredbama.

##### Članak 48.

Unutar područja I stupnja zaštite pješačke komunikacije su bile uvjetovane konfiguracijom terena i karakteristikama tla, te stoga svaki zahvat na osiguranju pristupa licima sa smanjenim tjelesnim sposobnostima treba biti u skladu sa konzervatorsko – restauratorskim principima.

#### **XVI POSEBNE ODREDBE**

##### Članak 49.

Unutar obuhvata plana predviđaju se zone i područja za koja je potrebno donijeti urbanističke projekte, a prema grafičkoj obradi u Prilogu br.3:

- Unutar područja I stupnja zaštite potrebno je provesti analizu oštećenja i ojačanja konstrukcija za sve objekte.
- Uraditi detaljan projekt iluminacije kompletnog prostora kao i pojedinačnih objekata unutar područja I stupnja zaštite, a na način da ne narušava ambijentalne vrijednosti cjeline.
- Projekt obnove zapuštenih i rekonstrukcije postojećih staza u Donjoj Mahali. (prema grafičkom prilogu 3.5. Intervencije).
- Studija zaštite i projekt obnove zelenila unutar područja I stupnja zaštite i za zonu zaštitnog zelenila.
- Izraditi program biološke rehabilitacije Gornjeg i Donjeg polja (prilog br. 3. – oznaka I.).

- Uraditi urbanističke projekte za četiri groblja na području II stupnja zaštite (prilog br. 3. – oznaka II.).
- Uraditi urbanistički projekt kosog dizala (prilog br. 3. – oznaka III.).
- Izraditi urbanistički projekt parka uz M17 i prilaza Neretvi (prilog br. 3. – oznaka IV.).
- Uraditi urbanistički projekt parkirališta na Počitelj brdu (prilog br. 3. – oznaka I.).
- Uraditi urbanistički projekt zone planiranog hotela, škole i centralnih gradskih funkcija (prilog br. 3. – oznaka VI.).
- Elaborat urbane opreme i vizualnih komunikacije

## **XVII ZAVRŠNE ODREDBE**

### Članak 50.

Sve intervencije u prostoru koji je obuhvaćen Planom moraju biti usklađene s Planom.

### Članak 51.

Sve gospodarske, turističke i društvene aktivnosti na području koje je obuhvaćeno Planom moraju se odvijati u skladu sa odgovarajućim odredbama plana.

### Članak 52.

U toku provođenja, Plan se može mijenjati i dopunjavati u skladu sa dostignutim stupnjem i ciljevima razvoja, nastalim potrebama i mogućnostima ostvarenja na način predviđen Zakonom.

### Članak 53.

Nakon usvajanja Plana i stupanja na snagu ove Odluke na području obuhvata Plana ne mogu se obavljati bilo kakve radnje suprotne ovom Planu.

**PRILOG 1: Spisak objekata unutar područja I stupnja zaštite Povijesnog gradskog područja Počitelj sa definiranim intervencijama**

redni br. objekta <sup>1</sup>	K.Č.	NAMJENA OBJEKTA	broj etaža	INTERVENCIJE	površina (m <sup>2</sup> )
1	2692	fortifikacija - vodotoranj	1	sanacija, konzervacija i restauracija bedema	7,67
2	2581	stambena	2	uklanjanje neprimjerenih elemenata	113,31
3	2685	stambeno poslovna	3	redovito održavanje	89,95
4	2691/3	kulturno obrazovna - Hamam	potkupolni objekt	sanacija, konzervacija i restauracija – javna namjena i rehabilitacija povijesnog izgleda	162,60
5a	2691/1	poslovna namjena - ugostiteljstvo - Han	1	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	339,79
5b	2691/1	poslovna namjena - ugostiteljstvo - Han	2	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	22,14
5c	2691/1	Pomoćni objekt - poslovna namjena - ugostiteljstvo	1	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	39,40
6	2691/1	poslovna namjena - ugostiteljstvo	1	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	109,36
7	2691/1	javna - wc	1	redovito održavanje	32,46
8	2697	poslovna namjena - trgovina	1	redovito održavanje	72,82
9	2698	kulturno obrazovna	1	redovito održavanje	24,89
10	2675	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	46,24
11	2770	stambeno poslovna	2	uklanjanje neprimjerenih elemenata	113,29
12	2772	stambena	2	uklanjanje neprimjerenih elemenata	78,40
13	2773/1	stambena	2	rekonstrukcija	137,00
14a	2775	stambeno poslovna	2	uklanjanje neprimjerenih elemenata	138,43
14b	2773/1	stambena	2	rekonstrukcija	92,32
15	2776	stambena	2	redovito održavanje	84,58
16	2778	stambena	2	redovito održavanje	52,51
17	2778	stambena	1	redovito održavanje	19,46
18	2769	stambena	2	uklanjanje neprimjerenih elemenata	63,38
19	2710	stambena	2	redovito održavanje	107,65
20	2710	stambena	1	redovito održavanje	26,66
21	2708	poslovna namjena - ugostiteljstvo	2	redovito održavanje	42,78
22	2710	poslovna namjena - trgovina	1	redovito održavanje	34,16
23	2706	javna - Gradska kapija	2	sanacija, konzervacija i restauracija bedema	27,65

<sup>1</sup> Broj objekta istovjetan je broju na grafičkim prilogima 3.1. – 3.6.

redni br. objekta	K.Č.	NAMJENA OBJEKTA	broj etaža	INTERVENCIJE	površina (m <sup>2</sup> )
24	2703	stambeno poslovna	2	redovito održavanje	70,51
25	2691/2	kulturno obrazovna - Medresa	potkupolni objekt	sanacija, konzervacija i restauracija - javna namjena	139,69
26	2691/1	poslovna namjena - ugostiteljstvo	2	redovito održavanje	52,23
27	2691/1	poslovna namjena - trgovina	1	sanacija, konzervacija i restauracija - javna namjena	31,00
28a	2691/1	poslovna namjena - ugostiteljstvo	1	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	45,27
28b	2690	stambena	2	uklanjanje neprimjerenih elemenata	64,51
29	2687	stambena	2	redovito održavanje	59,20
30	2689	javna	2	sanacija, konzervacija i restauracija - javna namjena	55,50
31	2583	stambena	2	rehabilitacija povijesnog izgleda	48,15
32	2680	stambeno poslovna	2	redovito održavanje	76,15
33	2678	poslovna namjena - hoteljerstvo	2	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	57,00
34	2676	stambena	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	33,21
35	2676	stambena	1	redovito održavanje	33,78
36	2674	stambeno poslovna	2	redovito održavanje	104,71
36a	2674	stambeno poslovna	1	redovito održavanje	58,46
36b	2679	poslovna namjena - hoteljerstvo	2	redovito održavanje	42,96
37	2709	kulturno obrazovna - Umjetnička kolonija	3	redovito održavanje	203,64
37a	2709	kulturno obrazovna	1	redovito održavanje	36,59
37b	2709	kulturno obrazovna	3	redovito održavanje	51,07
37c	2709	kulturno obrazovna	2	redovito održavanje	40,13
38	2767	javna - Sahat kula	3	redovito održavanje	10,87
39	2764	javna	2	sanacija, konzervacija i restauracija bedema	17,85
40	2765	stambena	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	96,51
41a	2765	stambeno poslovna	3	rehabilitacija povijesnog izgleda	31,56
41b	2765	stambeno poslovna	2	rehabilitacija povijesnog izgleda	35,51
41c	2765	stambeno poslovna	1	rehabilitacija povijesnog izgleda	80,18
42a	2713	stambena	2	uklanjanje neprimjerenih elemenata	47,10
42b	2713	stambena	1	uklanjanje neprimjerenih elemenata	47,35
43	2665	sakralna - Džamija	potkupolni objekt	redovito održavanje	195,50
44a	2673	poslovna namjena - hoteljerstvo	2	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	110,01



redni br. objekta	K.Č.	NAMJENA OBJEKTA	broj etaža	INTERVENCIJE	površina (m <sup>2</sup> )
44b	2665	stambena	2	redovito održavanje	83,91
45	2585	kulturno obrazovna - Gavrankapetanova kula	3	sanacija, konzervacija i restauracija - javna namjena	141,70
46	2669	povremeno stambena	2	redovito održavanje	33,41
47	2670/2	povremeno stambena	2	redovito održavanje	39,11
48a	2654	poslovna namjena - ugostiteljstvo	potkupolni objekt	sanacija, konzervacija i restauracija - javna namjena	97,16
48b	2655	poslovna namjena - trgovina	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	20,22
48c	2653	stambena	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	32,46
49	2669	poslovna namjena - trgovina	2	rehabilitacija povijesnog izgleda	17,17
50	2663	stambena	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	32,20
50a	2667	ruševina		konzervacija ruševina	32,23
51a	2662	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	33,41
51b	2662	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	23,47
51c	2657	ruševina	1	konzervacija ruševina	23,05
52	2661	poslovna namjena - hoteljerstvo	2	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	75,79
53	2661	poslovna namjena - hoteljerstvo	2	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	72,02
54	2716/1	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	42,44
55	2716/1	ruševina	1	konzervacija ruševina	43,83
56	2717	ruševina	1	konzervacija ruševina	21,20
57	2760	stambeno poslovna	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	66,90
58a	2753	fortifikacija	2	sanacija, konzervacija i restauracija bedema	14,89
58b	2753	javna	1	sanacija, konzervacija i restauracija - javna namjena	288,39
59	2756/2	poslovna namjena - trgovina	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	28,58
60	2756/1	stambena	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	31,93
60a	2757	ruševina		konzervacija ruševina	24,48
61a	2755	stambena	2	redovito održavanje	67,00
61b	2755	stambena	1	redovito održavanje	21,78
62	2727	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	26,17
63	2758	povremeno stambena	2	redovito održavanje	90,95
63a	2758	povremeno stambena	1	redovito održavanje	22,11
64	2660	povremeno stambena	2	redovito održavanje	69,71

<b>redni br. objekta</b>	<b>K.Č.</b>	<b>NAMJENA OBJEKTA</b>	<b>broj etaža</b>	<b>INTERVENCIJE</b>	<b>površina (m<sup>2</sup>)</b>
65a	2586	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	16,45
65b	2587	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	15,79
66	2659	poslovna namjena - hoteljerstvo	2	redovito održavanje	69,02
67a	2650	poslovna namjena - hoteljerstvo	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	22,57
67b	2650	poslovna namjena - hoteljerstvo	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	33,55
67c	2650	poslovna namjena - hoteljerstvo	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	31,07
68	2648	stambena	3	rekonstrukcija	42,76
68a	2648	stambena	1	rekonstrukcija	23,39
69	2647	stambena	3	redovito održavanje	78,00
70	2652	povremeno stambena	2	redovito održavanje	69,80
71	2590	javna	1	redovito održavanje	70,89
72	2646	stambena	2	redovito održavanje	98,25
73	2640	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	50,40
74	2720	kulturno obrazovna	2	redovito održavanje	95,70
75	2726	povremeno stambena	3	redovito održavanje	101,77
76	2726	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	74,76
77	2729	stambena	2	redovito održavanje	76,08
79	2732	stambeno poslovna	3	rehabilitacija povijesnog izgleda	30,37
80	2741	stambena	2	rekonstrukcija	78,43
81	2731	stambeno poslovna	2	rehabilitacija povijesnog izgleda	28,48
82	2733	stambena	2	redovito održavanje	44,27
83	2636	povremeno stambena	2	redovito održavanje	36,09
84	2635	stambena	2	redovito održavanje	47,88
85	2635	povremeno stambena	2	rekonstrukcija	53,89
86	2734	stambena	2	redovito održavanje	67,91
87	2634	povremeno stambena	2	redovito održavanje	81,43
88	2632	povremeno stambena	2	redovito održavanje	46,04
89	2632	stambena	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	71,68
90	2639	poslovna namjena - hoteljerstvo	2	redovito održavanje	44,48
90a	2639	poslovna namjena - hoteljerstvo	1	redovito održavanje	15,82
91	2642	stambena	2	redovito održavanje	58,30
91a	2642	poslovna namjena - hoteljerstvo	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	51,06

<b>redni br. objekta</b>	<b>K.Č.</b>	<b>NAMJENA OBJEKTA</b>	<b>broj etaža</b>	<b>INTERVENCIJE</b>	<b>površina (m<sup>2</sup>)</b>
92	2632	kulturno obrazovna	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	28,81
93	2643	stambena	2	redovito održavanje	115,68
94	2606	poslovna namjena - trgovina	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	24,83
95	2645	stambeno poslovna	2	redovito održavanje	62,13
96	2602	stambena	2	rekonstrukcija	66,51
97	2602	stambena	2	redovito održavanje	34,03
98	2596	stambena	2	redovito održavanje	54,37
99	2598	povremeno stambena	2	redovito održavanje	26,24
99a	2598	povremeno stambena	1	redovito održavanje	28,17
100	2601	stambena	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	41,34
101	2605	stambena	2	redovito održavanje	60,46
101a	2605	ruševina	1	konzervacija ruševina	36,53
102a	2603	poslovna namjena - hoteljerstvo	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	21,44
102b	2604	poslovna namjena - hoteljerstvo	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	41,43
103	2605	stambena	3	rekonstrukcija	64,39
103a	2605	stambena	2	rekonstrukcija	21,73
104	2611	javna - Kulina	1	redovito održavanje	60,10
105	2608	poslovna namjena - hoteljerstvo	2	rekonstrukcija	73,50
106	2627	stambena	2	konstruktivna sanacija - stanovanje	50,33
106a	2605	poslovna namjena - trgovina	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	13,07
107	2628	poslovna namjena - trgovina	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	22,38
108	2629	poslovna namjena - trgovina	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	22,71
109	2630	poslovna namjena - trgovina	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	18,34
110	2617	stambena	2	rekonstrukcija	60,49
111a	2616	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	36,56
111b	2615	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	40,55
112	2614	poslovna namjena - trgovina	2	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	18,64
113	2611	javna - Gornja Kapija	1	sanacija, konzervacija i restauracija - javna namjena	7,93
114	2777	stambena	2	rekonstrukcija	33,40
115	2782	stambena	2	rekonstrukcija	40,12
116	2782	stambena	2	rekonstrukcija	27,52
117	2783	stambena	2	rekonstrukcija	75,96

<b>redni br. objekta</b>	<b>K.Č.</b>	<b>NAMJENA OBJEKTA</b>	<b>broj etaža</b>	<b>INTERVENCIJE</b>	<b>površina (m<sup>2</sup>)</b>
118	2784	stambena	3	rekonstrukcija	84,71
119	2780	poslovna namjena - hoteljerstvo	2	rekonstrukcija	121,61
120a	2789/1	stambena	2	rekonstrukcija	77,76
120b	2790	stambena	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	76,11
121	2793	stambeno poslovna	3	rekonstrukcija	98,18
122	2794	stambeno poslovna	2	rekonstrukcija	87,63
123	2801	stambena	2	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	58,63
123a	2801	stambena	1	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	27,22
124	2795	stambena	3	rekonstrukcija na stanje prije 1992.god.	51,45
125	2795	stambena	2	rekonstrukcija	24,84
126	1544/4	stambeno poslovna	2	rekonstrukcija	72,00
127	1544/4	stambena	1	izgradnja u povijesnim gabaritima	39,40
128	1544/1	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	80,78
129	2786	stambena	1	rekonstrukcija	28,82
130	2797	stambena	1	rekonstrukcija	42,54
131	1544/1	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	36,28
132	2800	stambena	2	izgradnja u povijesnim gabaritima	53,39
133	2580/1	poslovna namjena - ugostiteljstvo	1	rekonstrukcija	394,92
134	2580/1	javna - trafostanica	1	rekonstrukcija	8,25
135	2580/2	javna – natkrivena tržnica	1	nova izgradnja	406,32

**PRILOG 2: Spisak objekata unutar područja II stupnja zaštite Povijesnog gradskog područja Počitelj koji imaju građevinske dozvole**

R.B.	BR. KATASTARSKE ČESTICE	BROJ PROTOKOLA	DATUM IZDAVANJA
1.	1024/1	03-361-259/1	02.11.1976.
2.	237, 238, 239, 240	03-361-191/1	17.09.1976.
3.	995	03-361-174/1	12.08.1980.
4.	1055/2 (585/3)	03-361-25/1	14.02.1990.
5.	1036/2 (2553/1)	03-361-43/1	14.03.1977.
6.	1827/3, 1827/1 (2773/1, 2773/2)	03-361-290/1	11.11.1981.
7.	1/321, 1/322, 1/323, 1/324 (2793, 2794)	03/1-351-166/1	16.11.1972.
8.	1/292, 1/293, 1/294, 1/295, 1/296 (2773/1)	03/1-351-71/1	01.06.1971.
9.	1079 (2548, 2549/1, 2549/2, 2549/3)	03/1-351-162/1	17.10.1972.
10.	1079/1 - 588/22 - (2549/3)	03-361-146/1	10.06.1981.
11.	1826 (2775)	03/1-351-164/1	24.10.1972.
12.	1/65, 1/64	03/351-176/1	04.01.1973.
13.	1/65, 1/64	03/1-351-72	30.12.1971.
14.	185/2	03-361-120/1	25.06.1976.
15.	270/1	03-361-260/1	02.11.1976.
16.	1078	03-361-229/1	07.10.1976.
17.	258/3	03-361-65/1	14.04.1977.
18.	243/1 (skč <sup>1</sup> 561/2)	03-361-253/1	21.09.1978.
19.	258/4 (skč 520/4)	03-361-224/1	19.09.1978.
20.	223, 224	03-361-366/1	27.11.1978.
21.	269/2	03-361-278/1	25.09.1978.
22.	216	03-361-221/1	20.11.1979.
23.	1024/2 (skč 615/2)	03-361-164/1	21.08.1980.
24.	188/3 (skč 510/5)	03-361-109/1	09.05.1980.
25.	1544/1 (skč 1/384)	03-361-47/1	02.04.1980.
26.	269/1 (skč 550/1)	03-361-58/1	12.03.1981.
27.	1014 (skč 601/5)	03-361-272/1	19.10.1981.
28.	218/1 (skč 541/3 i 538/4)	03-361-119/1	10.05.1982.
29.	1081/2 (2566)	04/6-47/2	08.07.1967.

---

<sup>1</sup> Stara katastarska čestica

30.	1506 ( <b>2581</b> )	03/1-351-101/1	11.07.1972.
31.	1066/3 (skč 588/54)	03-361-256/1	16.11.1982.
32.	126 (dio 464/2)	03-361-232/1	11.10.1982.
33.	1044 (skč 609/1)	03-361-98/1	19.04.1982.
34.	183/3 (skč 539/4)	03-361-99/1	16.04.1982.
35.	231/1 (544/3)	03-361-217/1	22.09.1982.
36.	1009/3 (dio 597)	03-361-144/1	09.08.1983.
37.	125 (463/1)	03-361-291/1	30.12.1983.
38.	227/6 (skč dio 534/1)	03-361-187/1	05.09.1983.
39.	997 (skč 579/1)	06-361-150/1	03.09.1984.
40.	201, 204/1 (skč 479/2 i 480/2)	06-361-210/1	11.10.1984.
41.	1066/5 (skč 588/58, 588/59)	06-361-13/1	10.02.1987.
42.	2549/2 (skč 588/22)	09-361-39/1	24.03.1988.
43.	250/3 (skč 564/6)	09-361-45/1	01.04.1988.
44.	200 (skč 481)	09-361-37/1	11.03.1988.
45.	218/3 (541/4)	03-361-32/1	11.02.1991.
46.	220/2 (skč 538/9)	03-361-2/1	08.01.1992.
47.	1054/3 (skč 586/10)	04-25-1145/1	13.11.2007.
48.	1056/2 (skč 580/2)	04-25-287/1	26.05.2008.
49.	217 (skč 538/2)	04-25-144/10-1	24.03.2010.
50.	1067/5 (skč 588/3, 588/20, 588/21)	04-25-505/10-1	23.11.2010.
51.	2559/1 (skč 620/1)	04-25-146/1	16.03.2009.
52.	249/1 (skč 564/1)	04-25-440/09-1	24.09.2009.
53.	1821 ( <b>2783</b> )	03-361-201/1	24.09.1976.
54.	1973 i 1974 (skč 680 dio)	03-361-136/1-89	05.07.1989.
55.	1337 (skč 68/3)	04-25-455/1	05.09.2008.
56.	1970/1 i 1969/1 (skč 684/1)	03-361-2/1-82	05.04.1982.
57.	1993 (skč 699/1)	03-361-234/1-80	03.10.1980.
58.	1969/2 i 1970/2 (skč 684/2)	03-361-145/1	07.07.1980.
59.	skč 549 (Gornje polje)	04/VI-753/1-68	11.06.1968.
60.	skč 595/3 (Gornje polje)	04/VI-366/1-68	22.04.1968.
61.	skč 601/2 (Gornje polje)	04/VI-112/1	30.05.1966.
62.	skč 588/35 (Gornje polje)	04/VI-83-67	15.06.1967.
63.	skč 591 (Gornje polje)	04/VI-604/2-68	23.5.1968.
64.	skč 510/3 i 510/1 (Gornje polje)	03-361-60/1-77	18.07.1977.
65.	skč 571/1 i 571/2 (Gornje polje)	05/II-318/1	29.09.1965.
66.	skč 589/1 (Gornje polje)	03-361-240/1-76	14.01.1977.
67.	skč 608/1 (Gornje polje)	03-361-301/1-76	05.01.1977.

68.	skč 564/5 (Gornje polje)	03-361-317/1	30.12.1997.
69.	skč 589/3 (Gornje polje)	03-361-184/1-76	17.09.1976.
70.	skč 314 i 315 (Zagrad)	05/II-170/1	30.06.1965.
71.	skč 908/2 (Donje polje)	03/I-351-60/1-71	06.05.1971.

PRILOG br. 3  
područja za koja je predviđena  
izrada detaljnih planova

