

**REGULACIONI PLAN
HISTORIJSKOG GRADSKOG PODRUČJA BLAGAJ
ZA PERIOD OD 2011. DO 2021. GODINE**

URBANISTIČKA OSNOVA

mart / ožujak, 2013. godine

VRSTA DOKUMENTA: **REGULACIONI PLAN HISTORIJSKOG GRADSKOG
PODRUČJA BLAGAJ ZA PERIOD OD 2011. DO 2021.
GODINE - URBANISTIČKA OSNOVA**

LOKACIJA: *Naselje Blagaj, Grad Mostar*

INVESTITOR: *Federacija Bosne i Hercegovne, Federalno ministarstvo
prostornog uređenja, Sarajevo*

NOSILAC IZRADE: *INSTITUT ZA GRAĐEVINARSTVO “IG” D.O.O.
BANJA LUKA*

BROJ PROTOKOLA: *IZ-IGBL-IN-UTU-2903/11*

VERIFIKACIJA: *Parlament Federacije BiH*

UČESNICI U IZRADI:

| | |
|---|-------|
| <i>Boris Badža, dipl.inž.arh.</i> | _____ |
| <i>Miroslav Gaćeša, dipl.inž.arh.</i> | _____ |
| <i>Mihajlo Božović, dipl.inž.arh.</i> | _____ |
| <i>Dragana Štrbac, dipl.inž.arh.</i> | _____ |
| <i>Milan Tešanović, dipl.inž.saob.</i> | _____ |
| <i>Milan Savić, dipl.inž.el.</i> | _____ |
| <i>Bojan Radanović, dipl.inž.građ.</i> | _____ |
| <i>Slobodan Garača, dipl.inž.geod.</i> | _____ |
| <i>Mr Petar Begović, dipl.inž.geol.</i> | _____ |

Direktor:

Slobodan Stanarević, dipl.inž.građ.

S A D R Ź A J

A. OPŠTI DIO

1. Licenca preduzeća za izradu prostorno-planske dokumentacije

B. PROJEKTNI ZADATAK

C. TEKSTUALNI DIO

UVOD

1. URBANISTIČKA OSNOVA

- 1.1. Prostorna cjelina
- 1.2. Izvod iz prostornog plana Opštine Mostar
- 1.3. Granica obuhvata Regulacionog plana
- 1.4. Planski period
- 1.5. Smjernice za izradu Regulacionog plana
- 1.6. Prirodni uslovi
 - 1.6.1. Položaj lokacije i reljef
 - 1.6.2. Geološka građa i inženjersko-geološke karakteristike terena
 - 1.6.3. Hidrogeološke karakteristike terena
 - 1.6.4. Klimatske karakteristike terena
 - 1.6.5. Hidrološke karakteristike terena
 - 1.6.6. Seizmičke karakteristike terena
 - 1.6.7. Upotrebna vrijednost zemljišta
- 1.7. Analiza stanja iskorištenosti prostora prema namjeni i načinu korištenja
 - 1.7.1. Stanje građevinskog fonda
 - 1.7.2. Namjena objekta
 - 1.7.3. Kategorizacija objekata prema bonitetnim karakteristikama
 - 1.7.4. Spratnost objekata
- 1.8. Postojeće stanje infrastrukturnih sistema
 - 1.8.1. Cestovni saobraćaj
 - 1.8.2. Saobraćaj u mirovanju
 - 1.8.3. Vodovod
 - 1.8.4. Odvodnja otpadnih voda
 - 1.8.5. Elektroenergetika
 - 1.8.6. Telekomunikacije
- 1.9. Postojeće stanje objekata društvene infrastrukture
- 1.10. Zaštićeno kulturno-historijsko i prirodno naslijeđe
 - 1.10.1. Hronološka analiza izgradnje objekata i stilske odrednice
 - 1.10.2. Stanje kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa
- 1.11. Katastarski i vlasnički podaci o zemljištu

- 1.12. Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja
- 1.13. Analiza i vrednovanje zatečenog stanja
 - 1.13.1. Urbanistički pokazatelji

2. OSNOVNA KONCEPCIJA RAZVOJA

- 2.1. Program hitnih i interventnih mjera zaštite u sklopu zaštićenih cjelina
- 2.2. Plan trajnih mjera zaštite i prezentacije nasljeđa u sklopu zaštićene cjeline sa detaljnim uslovima za pojedinačne slučajeve
- 2.3. Plan upravljanja nasljeđem u sklopu zaštićenog područja sa definisanim nosiocima realizacije programa
- 2.4. Opšti urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju objekata
- 2.5. Vertikalni i orjentacioni horizontalni gabariti objekata
- 2.6. Građevinske i regulacione linije
- 2.7. Razvoj saobraćaja i način povezivanja saobraćajne infrastrukture sa širim područjem
- 2.8. Energetska i komunalna infrastruktura
- 2.9. Etapni program provedbe plana

D. VALORIZACIONA TABELA

E. GRAFIČKI DIO

| | |
|---|-----------|
| 01. Geodetska podloga – postojeće stanje | R 1:1000 |
| 02. Izvod iz Prostornog plana RBiH | |
| 03. Inženjersko-geološka karta | R 1:25000 |
| 04. Namjena površina – postojeće stanje | R 1:1000 |
| 05. Valorizacija post. građ. fonda – spratnost i namjena objekata | R 1:1000 |
| 06. Valorizacija post. građ. fonda – bonitet objekata | R 1:1000 |
| 07. Valor. post. građ. fonda – hronološki prikaz izgradnje objekata | R 1:1000 |
| 08. Sintezna karta postojećeg stanja | R 1:1000 |
| 09. Osnovna koncepcija prostornog razvoja | R 1:1000 |

A. OPŠTI DIO

B. PROJEKTNİ ZADATAK

C. TEKSTUALNI DIO

D. VALORIZACIONA TABELA

UVOD

Na osnovu ugovora o javnoj nabavci usluga za „Pripremu i izradu Regulacionog plana historijskog gradskog područja Blagaj za period od 2011. do 2021. godine.“ u Blagaju, Institut za građevinarstvo „IG“ iz Banjaluke je pokrenuo aktivnosti na izradi predmetnog dokumenta.

Ugovor o izradi Regulacionog plana historijskog gradskog područja Blagaj za period od 2011. do 2021. godine, potpisan je 28.06.2012. godine između Federalnog ministarstva prostornog uređenja iz Sarajeva (Nosilac pripreme Plana) i Instituta za građevinarstvo „IG“ iz Banjaluke, (Nosilac izrade Plana).

Nosilac izrade Regulacionog plana preuzeo je obavezu da u izradi Plana primjeni propisane odredbe u skladu sa Zakonom o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH („Službene novine federacije BiH“, br. 2/06, 72/07, 32/08, 4/10, 13/10 i 45/10), Uredbom o jedinstvenoj metodologiji za izradu planskih dokumenata („Službene novine federacije BiH“ br. 63/04 i 50/07), Odlukom Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik BiH“, broj:42/06), Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana historijskog gradskog područja Blagaj („Službene novine federacije BiH“ br. 52/11) i sve druge važeće zakone koji se odnose na zemlju vodu i zrak.

Po potpisivanju Ugovora, Nosiocu izrade Plana dostavljen je ortofoto snimak iz 2008. godine, sa digitalnim granicama katastarskih parcela u obuhvatu Plana i podacima o zaštićenim lokacijama i objektima (I stepen zaštite) koji su obuhvaćeni Odlukom Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik BiH“, broj:42/06), a prema kojoj je historijsko gradsko područje Blagaj, proglašeno nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine.

S obzirom da dostavljeni podaci nisu mogli da se iskoriste kao kompletna osnova za detaljnu analitičku obradu prostora, kako je to definisano u projektnom zadatku, geodetski tim Instituta za građevinarstvo je pribavio rasterske katastarske podloge za predmetno područje i izvršio njihovo ažuriranje na terenu.

Paralelno sa geodetskim aktivnostima na terenu, radna grupa za arhitekturu i urbanizam Instituta za građevinarstvo je izvršila planerski popis svih fizičkih struktura i objekata u predmetnom prostoru, nakon čega je kreirana adekvatna osnova za daljnje planerske aktivnosti na izradi Regulacionog plana.

U toku izrade planerskog popisa i geodetskog snimanja objekata, radnim timovima Instituta za građevinarstvo nije bio omogućen obilazak stambenog kompleksa porodice Velagić, kao i pristup drugim objektima u njihovom vlasništvu. Prema insistiranju vlasnika navedenog kompleksa i objekata, članovi radnih timova su bili zamoljeni da momentalno napuste prostor i objekte.

Zbog navedenih problema koji su se pojavili prilikom obilaska terena, u toku analize stambenog kompleksa porodice Velagić, korišteni su dostupni materijali i zabilješke sa internet stranica Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine, kao i drugi dostupni podaci.

1. URBANISTIČKA OSNOVA

Urbanistička osnova formirana je iz:

- Usvojene i važeće prostorno planske dokumentacije,
- raspoloživih geodetskih podloga,
- podataka preuzetih od Nosioca pripreme Plana,
- i prikupljenih podataka na terenu koje je izvršio Nositelj izrade Plana.

1.1. Prostorna cjelina

Prostoru u obuhvatu Regulacionog plana historijskog gradskog područja Blagaj, površine oko 54 ha, čini nekoliko prepoznatljivih ambijentalnih cjelina, a to su:

- centralni dio naselja sa poslovnim i administrativnim sadržajima;
- stambene zone sa ekstenzivnom poljoprivredom (padine i zaravni u okolini centra naselja);
- lijeva i desna obala rijeke Bune, od Lekine ćuprije do izvora;
- prostor oko Tekije i izvora Bune.

Osnovnu urbanu strukturu prostora formiraju disperzno raspoređene grupacije stambenih i pomoćnih objekata, izuzev centralnog dijela koji ima izraženu homogenu strukturu u vidu linearno raspoređenih poslovnih i stambeno-poslovnih objekata.

1.2. Prostorno planska dokumentacija višeg reda

S obzirom da novi prostorni plan grada Mostara još uvijek nije donešen, važeći prostorno planski dokument višeg reda za predmetno područje je **Prostorni plan Republike Bosne i Hercegovine 1981 - 2000.**

Prema prostornom planu BiH iz 1980. godine, Blagaj predstavlja jednu od najvrednijih urbano-ruralnih struktura¹ u Bosni i Hercegovini, a od ostalih sličnih struktura se razlikuje prema:

- razuđenosti i razbijenosti urbane forme koja je organski vezana isključivo sa položajem čaršije kao središnjim činiteljem strukture,
- prisutnosti tvrđave – Stjepan-grad do koje su nekada vodile dvije pomoćne i jedna glavna komunikacija.

U Prostornom planu Republike Bosne i Hercegovine 1981 – 2000., na karti Prirodnih i kulturno-istorijskih vrijednosti, na području Blagaja identifikovane su spomenici prirode hidrološkog karaktera i kulturno-istorijske vrijednosti u domenu arhitekture (prikazani na grafičkom prilogu br.2).

¹ Po definiciji preuzetoj iz Prostornog plana Bosne i Hercegovine; Faza «B» - valorizacija prirodne i kulturno-istorijske vrijednosti, Sarajevo, 1980, urbano-ruralne cjeline „obuhvaćaju cjeline više urbanog, a manje ruralnog karaktera. To su cjeline, koje su u doba svoga procvata bile urbanog karaktera i predstavljale značajne kulturno-istorijske centre. U današnjim društveno-ekonomskim uvjetima su ostale po strani i preuzele jednu novu ulogu, koja utječe na njihovu degradaciju i stalno propadanje.“ (str. 58. n.d.)

Pored prostornog plana Republike Bosne i Hercegovine, u ranijem periodu, predmetni prostor je tretiran u sklopu Prostornog plana opštine Mostar iz 1990. godine i Urbanističkog plana – Blagaj, koji su i dalje na snazi.

U analitičko-dokumentacionoj osnovi iz Prostornog plana opštine Mostar, vrelo Bune-Blagaj je tretirano kao zaštićeno (registrovano) dobro prirodnog naslijeđa (tabela 1.4., na str.40) – geomorfološki rezervat prirode, zaštićen 1954. godine, tj. kao prirodno područje i prirodna vrijednost I i II kategorije (tabela 1.5., na str.42.).

Prema Kategorizaciji dobara kulturno-istorijskog naslijeđa I i II kategorije zaštite, navedeni su: Karađozbegov most – Blagaj, Kolakovića kuća – Blagaj, Karađozbegov hamam – Blagaj, Sultan Sulejmanova džamija – Blagaj, Velagića kompleks – Blagaj, Naselje Blagaj sa mahalama i Tekija u Blagaju.

1.3. Granica obuhvata Regulacionog plana

Granica obuhvata Regulacionog plana utvrđena je Odlukom o proglašenju historijskog gradskog područja Blagaj nacionalnim spomenikom, koja je donešena od strane Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik BiH“, broj:42/06), a odnosi se na granicu koju čine slijedeće katastarske čestice:

- na desnoj obali rijeke Bune: dio k.č. broj 3784 (prostor širok 50 m od izvora rijeke Bune, njene desne obale i puta Blagaj-Izvor Bune), k.č. broj 1170, 1169, 1145, 1141, 1142, 1140, 1137, 1132, 1131, 1124, 1121, 1122, 1119, 1116, 1108, 1107, 1106, 1105, 1104, 1103, 1102, 1109 (dio), 1110 (dio), 1039, 1043, 1045, 1030, 1029, 1031, 1027, 1017, 1016, 1013, 1011, 1010, 1009, 1006, 1007, 1005, 690, 700, 701, 702, 703, 705, 706, 707, 708, 709, 712, 714, 715, 716, 870, 866, 832, 835, 836, 837, 842, 840, 843, 849, 845 i 846, preko rijeke Bune na lijevu obalu;
- na lijevoj obali rijeke Bune: k.č. broj 797, 827, 813, 811, 810 (dio), 818, 815, 820 i 825, dio k.č. broj 3797 (prostor širok 50 m od lijeve obale rijeke Bune), k.č. broj 1344, 1341, 1339, 1338, 1334, 1335, 1311, 1326, 1314 i 1316, dio k.č. broj 1279/1, 1279/2, 1278 (dio), 1277/1, 1277/2, 1277/3, 1276, 1323/2 (dio), 3787 (prostor širok 50 m u odnosu na lijevu obalu rijeke Bune), k.č. broj 1462, 1558, 1463, 1465 i 1466, 1515, 1512 (dio), 1483 i 1484, dio k.č. broj 3784 (prostor širok 50 m od izvora rijeke Bune i njene lijeve obale); k.o. Blagaj, Grad Mostar, Federacija Bosne i Hercegovine, Bosna i Hercegovina.

1.4. Planski period

Odlukom o pristupanju izradi Regulacionog plana historijskog gradskog područja Blagaj („Službene novine federacije BiH“ br. 52/11), za predmetni Regulacioni plan definisan je planski period od 2011. do 2021. godine.

1.5. Smjernice za izradu Regulacionog plana

Smjernice za izradu Regulacionog plana da te su u sklopu projektnog zadatka i odnose se na:

- Poštivanje mjera zaštite propisanih tačkom III Odluke o proglašenju historijskog gradskog područja Blagaj nacionalnim spomenikom BiH od strane Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine, i to mjera za pojedinačne nacionalne spomenike i mjera koje se odnose na cjelinu (obuhvat I i II stepena zaštite);
- Zaštitu i uređenje historijskog gradskog područja Blagaj u cilju razvoja lokalne zajednice, kantona, entiteta i države Bosne i Hercegovine;
- Usklađivanje svih intervencija u prostornom obuhvatu Regulacionog plana koje definišu zaštitu prirodnih i graditeljskih cjelina;
- Uređenje obalnog pojasa rijeke Bune u prostornom obuhvatu Regulacionog plana na osnovu kriterija zaštite i visokih standarda oblikovanja pejzaža, što uključuje i sprečavanja plavljenja;
- Racionalno korištenje prostora prema njegovoj prirodnoj podobnosti i mogućnosti uređenja za namjene koje osiguravaju održivi razvoj područja lokalne zajednice, kantona i Federacije Bosne i Hercegovine;
- Utvrđivanje karakteristika stanja fizičkih struktura u prostornom obuhvatu Regulacionog plana (I i II zona zaštite);
- Aktueliziranje, sistematizaciju i predlaganje planova sanacije, konzervacije, restauracije, revitalizacije i rehabilitacije svih zaštićenih objekata unutar granice zaštićenog područja, uključujući i određivanje zona zaštite pojedinačnih spomenika sa I stepenom zaštite, a u skladu sa mjerama zaštite iz Odluke Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine;
- Osiguranje koncentracije funkcija i sadržaja u I i II stepenu zaštite historijskog gradskog područja Blagaj sa posebnim akcentom na II zonu zaštite na bazi komplementarnih aktivnosti u prostoru s ciljem zaštite izrazito vrijednog kulturnog naslijeđa Blagaja i održivog razvoja područja;
- Korištenje prostornih mogućnosti u obuhvatu II stepena zaštite i koncentraciju sadržaja koji omogućavaju održivi razvoj, uz očuvanja autentičnosti i utvrđenih vrijednosti objekata i cjeline;
- Planiranim intervencijama u prostoru unaprijediti kvalitet života lokalnog stanovništva;
- Planskim rješenjem predvidjeti prilagođavanje specifičnostima predmetnog područja (izrazito vrijedno kulturno naslijeđe, regionalni arhitektonski izraz, tradicija, prirodne osobnosti – hidorološki, klimatološki uslovi i sl.);
- Planskim rješenjem omogućiti turističku eksploataciju tokom cijele godine.

1.6. Prirodni uslovi

1.6.1. Položaj lokacije i reljef

Naselje Blagaj se nalazi u južnom dijelu prostorne cjeline Grada Mostara, odnosno oko 12 km od centra Mostara. U administrativnim okvirima, Blagaj ima status mjesne zajednice i katstarske opštine koja zauzima površinu od oko 20 km².

Glavna saobraćajna veza na relaciji centar Mostara - Blagaj je regionalni put koji se odvaja sa magistralnog puta M 6.1 i završava u centru Blagaja.

Prostorni obuhvat predmetnog Regulacionog plana ide od strmog odsjeka ispod koga izvire rijeka Buna pa nizvodno uključujući obe obale. Istočni dio obuhvata sačinjavaju strmije padine, koje većim dijelom zatvaraju prostor oko rijeke, uključujući i lokalitet vrela, odnosno Tekije. Obalni pojas rijeke Bune, na dijelu predmetnog obuhvata, ima različitu reljefnu strukturu, od strmijih i nepristupačnih dijelova do širih – zaravnjenih terasa koje su se formirale uz samu rijeku.

Nadmorska visina terena varira od 40 m.n.m. u zoni rijeke Bune do 120 m.n.m u krajnjem sjevernom dijelu prostora.

1.6.2. Geološka građa i inženjersko-geološke karakteristike terena

Predmetno područje u osnovi grade kredni krečnjaci. ove naslage ujedno predstavljaju najstarije stijene ovog područja. Nizvodno od vrela Bune krečnjaci su pokriveni deluvijalno proluvijalnim sedimentima. Deluvijalno-proluvijalni sedimenti predstavljene su suglinama izmješanim sa odlomcima krečnjaka u ritmičnim sekcijama.

Krečnjaci spadaju u dobro okamenjene stijene stabilne u vertikalnom usjeku što je i vidljivo na samom rasjednom ogedalu koje je i predisponiralo formiranje vrela Bune. Krečnjaci imaju veliku nosivost ,a ograničenje predstavlja nagib koji u obodnom dijelu ide i do 100%.

Proluvijalno deluvijalne naslage predstavljaju uslovno povoljnu sredinu sa aspekta inženjerske geologije jer su oscilacije vrela Bune relativno velike pa dio uz samu rijeku Bunu je podložan periodičnom plavljenju. Planirane objekte potrebno je prilagoditi ovakvim uslovima na terenu.

1.6.3. Hidrogeološke karakteristike terena

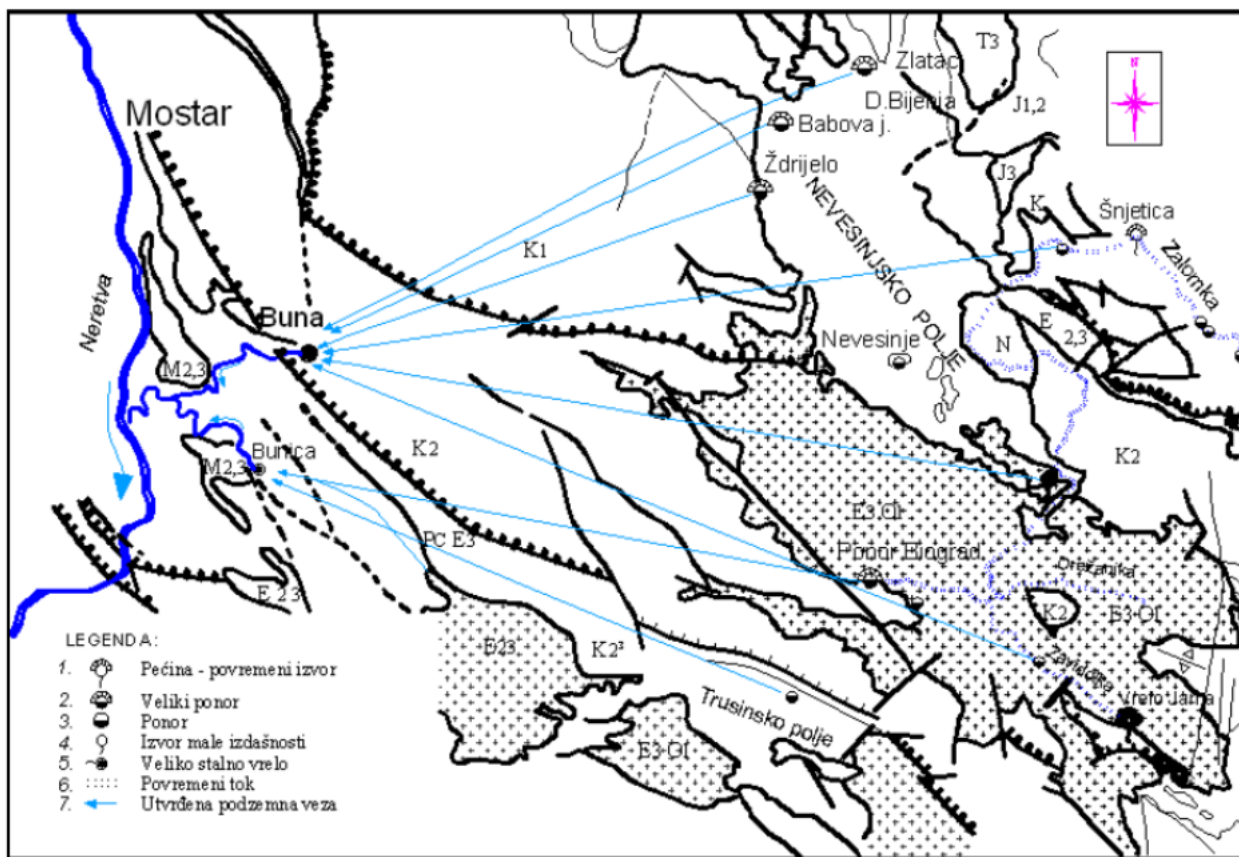
Hidrogeološke karakteristike zavise od geološke građe te od tektonske oštećenosti krečnjaka. Prsline i pukotine koje nastaju rasjedanjem predisponiraju kretanje podzemnih voda što u vremenu direktno utiče na hemijsku eroziju i razvijanje karstnog procesa. Zbog specifične geološke građe tektonskog sklopa nastalo je vrelo Bune kao jedno od najvećih sifonskih vrela u Dinarskom sistemu.

Slivu Bune pripadaju podslivovi Nevesinjskog polja, Zalomke, Slatog polja, dijela Lukavačkog polja i međusliv između Nevesinjskog polja i oba vrela.

Površina sliva rijeke Buna do V.S. Buna koja kontroliše i pritoku Bunicu se procjenjuje na 900 km². Njemu pripadaju:

- Sliv rijeke Zalomke.
- Sjeverozapadni dio Nevesinjskog polja sa najmarkantnijim ponorima Ždrijelo, Babova jama i Zlatac.
- Centralni dio Nevesinjskog polja, južno od puta Nevesinje - Kifino selo.
- Dijelovi voda koje poniru u koritu Zalomke, od Kifinog sela do Ljeskovika, zatim dijelovi voda koje poniru u koritu Zovidolke, prije ulivanja u Zalomku (estavela Četenuša), kao i vode koje poniru u području ponora Krupac na Trusini južno od Sniježnice.
- Planinsko područje između Nevesinjskog polja i ovih vrela, zatim masiv Podveležja i dijelovi Veleža, uključujući Gornje Ziemlje (Hansko polje) koje, također, pripada ovom slivu.

Pošto se pojedini obodni dijelovi sliva nalaze u bifurkacionim zonama jasno je da je površina sliva Buna podložna promjenama. Na slici 01 dat je prikaz slivnog područja vrela Bune.



Slika 01 – Slivno područje vrela Bune

1.6.4. Klimatske karakteristike terena

Predmetno područje Grada Mostara, uključujući i Blagaj, kakarakteriše umjerena mediteranska klima u najvećem dijelu, zbog uticaja Jadranskog mora kroz dolinu rijeke Neretve.

Temperature vazduha na području Mostara/Blagaja u ljetnom periodu su jako visoke, dosežu čak i do 45°C u hladu (jul-avgust). U zimskom periodu temperature se kreću od 3-5°C u prosjeku, a pod dejstvom Bure spuštaju se i na 1-2°C. Srednja godišnja temperatura na području Mostara/Blagaja je oko 14°C.

Što se tiče padavina i vlažnosti, ovo područje je bogato padavinama, ali je njihov raspored tokom godine nepravilan.

Kiše koje padnu tokom ljeta najčešće se javljaju kao pljuskovi lokalnog karaktera, tako da je mala korist od njih; uslijed male retencijske sposobnosti tla za vodu kao i vjetra koji najčešće prati pojavu kiše u tom razdoblju.

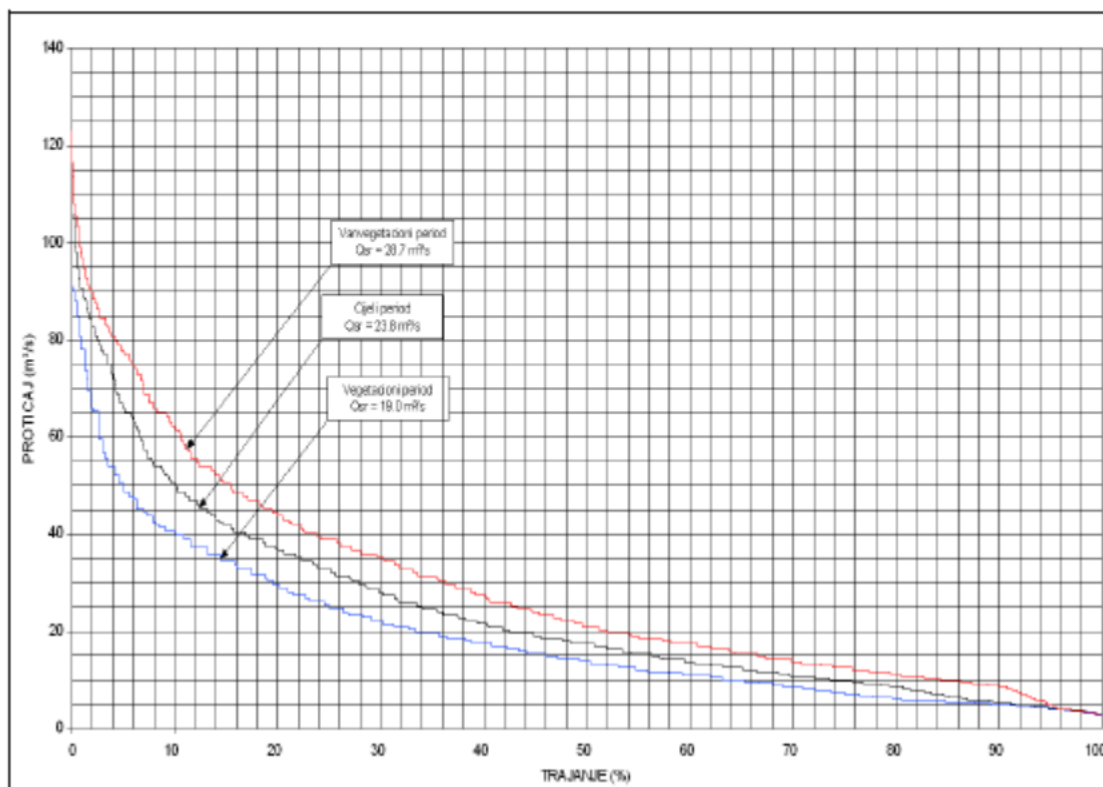
1.6.5. Hidrološke karakteristike terena

Prema hidrografskoj reonizaciji terena predmetni prostorni obuhvat se nalazi u zoni sliva Bune i Bunice.

Vrelo Bune je jedno od najpoznatijih i najatraktivnijih vrela u karstu Dinarida sifonskog tipa. Režim voda vrela Bune, za razliku od vrela Bunice, karakterišu relativno male varijacije proticaja i maksimalnih izdašnosti, a što se može vidjeti iz prosječnih linija trajanja proticaja prikazane na slici 02 dobijene korištenjem osmatranja i mjerenja na vodomjernoj stanici Blagaj u periodu 1970-1984 godine.

Prikazani oblik prosječne linije trajanja je posljedica retardacione sposobnosti ukupne izdani koja se prazni preko vrela Bune, a koja se prihranjuje, manjim dijelom, iz području Nevesinjskog polja i većim dijelom iz preostalog, znatno većeg, dijela sliva.

Veliki minimalni proticaji vrela Bune posljedica su, ne samo veličine sliva već i, značajnog retardacionog kapaciteta velike mase Promina sedimenta koji grade dio Nevesinjskog polja i masiv planine Trusine koji predstavljaju zaleđe vrela Bune.



Slika 02 – Kriva trajanja dnevnih proticaja na rijeci Buni (V.S. "Blagaj") za cijeli, vanvegetacioni i vegetacioni period (za razmatrani period 1970-1984. (bez 1971. godine), B. Knežević 2012.).

| | | |
|----------------------|--|------------------------------|
| Prosječni proticaj: | $Q_{sr} = 23.70 \text{ m}^3/\text{s}$, | $Q_{sr}/Q_{srmin} = 8,0$ |
| Minimalni proticaj: | $Q_{sr min} = 2.95 \text{ m}^3/\text{s}$, | $Q_{srmax}/Q_{srmin} = 41,7$ |
| Maksimalni proticaj: | $Q_{sr max} = 123 \text{ m}^3/\text{s}$. | $Q_{srmax}/Q_{sr} = 5,2$ |

1.6.6. Seizmičke karakteristike terena

Šira okolina predmetnog područja je seizmički veoma aktivna, tako da se prema količini oslobođene seizmičke energije ubraja u seizmički aktivnije oblasti i pripada Dubrovačkom seizmotektonskom žarištu. Na privremenoj seizmičkoj karti SFRJ /1982.g/, prostor Mostara sa okolinom je svrstan u zonu VIII stepena MCS skale seizmičke aktivnosti.

Istorijski seizmički podaci pokazuju da je neposredna okolina Mostara više puta pretrpjela znatne štete od zemljotresa. U periodu do 1900. godine postojeći podaci ukazuju na dva važnija seizmička datuma: 1853. godine, kada je usijed potresa od oko VIII MCS skale grad Mostar bio teže oštećen i 1897. g. kada je okolina Mostara, naročito Blagaj, bila pogođena zemljotresom od oko VII⁰ MCS.

U periodu 1900. – 1980. godine područje Mostara bilo je seizmički dosta aktivno. Najveći broj potresa bio je jačine IV⁰ MCS skale, a iz statističkih podataka, je evidentan i veći broj potresa intenziteta V, VI i VII⁰ MCS skale.

Prema podacima Federalnog zavoda za meteorologiju u toku 2000. i 2006. g., na području Grada Mostara, zabilježeno je nekoliko epicentara sa zemljotresom magnituda od 5 stepeni MCS skale.

S obzirom da je cijelo područje Grada Mostara, uključujući i Blagaj, podjednako izloženo dejstvu zemljotresa iz lokalnih i regionalnih epicentralnih zona, u sklopu izrade planske dokumentacije potrebno je propisati odgovarajuće mjere zaštite od mogućeg rušilačkog dejstva zemljotresa za postojeće i planirane objekte u prostoru.

1.6.7. Upotrebna vrijednost zemljišta

Prema podacima sa karte upotrebne vrijednosti zemljišta za područje Grada Mostara, veći dio predmetnog prostora čini izgrađeno zemljište sa poljoprivrednim zemljištima V i VI kategorije. U istočnom dijelu prostora, u manjoj mjeri, prisutno je i šumsko zemljište VIIIn kategorije.

1.7. Analiza stanja iskorištenosti prostora prema namjeni i načinu korištenja

U obuhvatu Regulacionog plana historijskog gradskog područja Blagaj, na površini od 53,7 ha, izvršena je analiza namjene prostora i strukture postojećeg građevinskog fonda, na osnovu koje su prikupljeni svi relevantni podaci za vrednovanje i ocjenu mogućnosti izgradnje i uređenja predmetne prostorne cjeline, na kojoj živi oko 1200 stanovnika.

U tom kontekstu, u prostoru su identifikovane slijedeće namjene:

| | | | | |
|---|---------------|-----------|---------------|----------|
| Groblja | 40826 | m2 | 7.60 | % |
| Infrastruktura i infrastrukturni objekti | 470 | m2 | 0.09 | % |
| Neuređene zelene površine | 108800 | m2 | 20.25 | % |
| Poljoprivreda | 90669 | m2 | 16.88 | % |
| Poslovanje | 12580 | m2 | 2.34 | % |
| Privreda | 7828 | m2 | 1.46 | % |
| Saobraćajnice, parkinzi i pristupni putevi | 49793 | m2 | 9.27 | % |
| Rijeka Buna – vodno dobro | 57794 | m2 | 10.76 | % |
| Stanovanje | 91914 | m2 | 17.11 | % |
| Stanovanje sa poljoprivredom | 57365 | m2 | 10.68 | % |
| Stanovanje sa poslovanjem | 6004 | m2 | 1.12 | % |
| Turizam | 2187 | m2 | 0.41 | % |
| Uprava i administracija | 863 | m2 | 0.16 | % |
| Usluga i servis | 5166 | m2 | 0.96 | % |
| Površine u funkciji vjerskih zajednica i objekata | 5035 | m2 | 0.94 | % |
| | | | | |
| OBUH VAT REGULACIONOG PLANA UKUPNO | 537293 | m2 | 100.00 | % |

Tabela br. 1: Pregled namjene površina u obuhvatu Plana

Navedeni podaci u preglednoj tabeli namjene površina, ukazuju na činjenicu da su u predmetnom prostoru najrasprostranjenije namjene stanovanje i poljoprivreda, što je i uočeno prilikom obilaska terena.

1.7.3. Stanje građevinskog fonda

U toku obilaska terena i dodatnih geodetskih snimanja postojećeg stanja na terenu, utvrđena je namjena izgrađenih objekata, njihov bonitet i gabaritne dimenzije.

U prostornom obuhvatu Plana, u toku izrade valorizacionog popisa evidentirano je 647 objekta koji su obrađeni kroz valorizacionu tabelu i prikazani kroz grafičke priloge br.05. i 06. – Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – Spratnost i namjena objekta, i Bonitet objekata. Svi objekti su označeni rednim brojevima i fotografisani u toku obilaska terena.

1.7.4. Namjena objekta

Najveći broj postojećih objekata - 59,7% je stambene i stambeno-poslovne namjene, a zatim slijede pomoćni objekti - 25,2%. Kod stambeno-poslovnih objekata poslovni sadržaji su smješteni u prizemnom dijelu objekta.

Manji broj poslovnih objekata – 7,3% je, uglavnom, ugostiteljskog, uslužnog, kancelarijskog, trgovinskog i skladišnog karaktera.

Vjerski objekti i objekti koji su uvršteni u listu nacionalnih spomenika participiraju sa 4,8% od ukupnog broja objekta. Vrlo mali procenat administrativnih objekata – 0,4% odnosi se na mjesnu zajednicu, poštu i telekom. U sklopu memorijalnih objekata postoje spomen soba i memorijalni spomenik koji su posvećeni događajima iz prethodnog rata.

Tabelarni pregled broja objekata prema namjeni korištenja:

| Red. br. | Namjena | Broj objekata | % |
|----------|----------------------|---------------|-------|
| 1. | Administrativni | 3 | 0,4 |
| 2. | Infrastruktumi | 11 | 1,6 |
| 3. | Memorijalni | 2 | 0,3 |
| 4. | Nacionalni spomenici | 24 | 3,6 |
| 5. | Pomocni | 170 | 25,2 |
| 6. | Poslovni | 49 | 7,3 |
| 7. | Stambeni | 384 | 57,0 |
| 8. | Stambeno-poslovni | 18 | 2,7 |
| 9. | Temelji | 5 | 0,7 |
| 10. | Vjerski | 8 | 1,2 |
| | Ukupno | 674 | 100,0 |

1.7.5. Kategorizacija objekata prema bonitetnim karakteristikama

Prema zatečenom stanju na terenu, postojeći izgrađeni objekti su svrstani u tri osnovne kategorije i to:

- I Kategorija: Objekti dobre bonitetne kategorije su objekti savremenog arhitektonskog izraza, sagrađeni od čvrstih postojećih materijala i sa kvalitetnom vanjskom obradom ili zaštićeni objekti prvog stepena zaštite na kojima su sprovedene određene mjere rekonstrukcije i revitalizacije;

- II Kategorija: Objekti srednje bonitetne kategorije su objekti klasičnog tipa izgradnje, starosti 20 i više godina, na kojima su uočljivi određeni nedostaci u estetskom i konstruktivnom pogledu;

- III Kategorija: Objekti loše bonitetne kategorije su dotrajali i devastirani objekti na kraju svog amortizacionog vijeka, kojima je potrebna obnova, rekonstrukcija ili potpuno nova – zamjenska izgradnja.

Tabelarni pregled broja objekata po kategorijama bonitetne vrijednosti:

| Kategorija | I Kategorija | II Kategorija | III Kategorija | UKUPNO |
|---------------|--------------|---------------|----------------|--------|
| Broj objekata | 499 | 134 | 41 | 674 |
| % | 74 | 20 | 6 | 100 |

U sklopu postojećih građevinskih parcela evidentirano je oko 170 pomoćnih objekata, a to su, uglavnom, garaže i ostave u funkciji domaćinstava.

1.7.6. Spratnost objekata

Spratnost postojećih izgrađenih objekata kreće se od minimalno P(Su) do maksimalno Su+P+2.

Tabelarni pregled broja objekata prema spratnosti:

| Spratnost objekata | Ukupan broj | % |
|--------------------|-------------|--------------|
| P | 400 | 60,2 |
| P+1 | 146 | 22,0 |
| P+1+M | 3 | 0,5 |
| P+1+Pk | 11 | 1,7 |
| P+2 | 8 | 1,2 |
| P+2+Pk | 1 | 0,2 |
| P+M | 4 | 0,6 |
| P+Pk | 18 | 2,7 |
| Su | 5 | 0,8 |
| Su+P | 31 | 4,7 |
| Su+P+1 | 22 | 3,3 |
| Su+P+1+Pk | 2 | 0,3 |
| Su+P+2 | 1 | 0,2 |
| Su+P+M | 2 | 0,3 |
| Su+P+Pk | 11 | 1,7 |
| Ukupno | 665 | 100,0 |

Analizom stanja spratnosti može se utvrditi da je 61% objekata u obuhvatu plana, prizemne spratnosti, a da spratnost do P+2 ima 39% postojećih objekata (od čega je 22% objekata spratnosti P+1), što ukazuje na činjenicu da u predmetnom prostoru prevladava niska gradnja, kada je vertikalni gabrit objekata u pitanju.

1.8. Postojeće stanje infrastrukturnih sistema

1.8.1. Cestovni saobraćaj

Cestovni saobraćaj na prostoru predmetnog obuhvata je prilično nerazvijen. Kroz centralni prostor obuhvata regulacionog plana, u pravcu istok-zapad, prolazi glavna gradska saobraćajnica, koja povezuje Blagaj sa Mostarom i ima rang regionalnog puta. Glavna gradska saobraćajnica je izvedena u punom saobraćajnom profilu (dvosmjerni kolovoz sa obostranim trotoarima) kroz centar Blagaja do postojećeg parkirališta, odakle se nepravilno sužava i vodi do Tekije, gdje se slijepo završava.

Na raskrsnici pored parkirališta u centru Blagaja, od glavne saobraćajnice, odvaja se sekundarna saobraćajnica – put koji pored korita potoka (Bunski potok), vodi ka sjeveru, prema lokalitetima Bunsko i Podbunsko. Okolni, sjeverni dio prostora obuhvata plana, povezan je sa kolsko-pješačkim, nekategorisanim putevima, koji se u određenim tačkama spajaju sa glavnom saobraćajnicom. Interesantno je primjetiti, da ni u jednoj ulici u predmetnom dijelu Blagaja, ne postoji istaknut naziv ulice, niti su kuće označene brojevima, što je na određeni način uslovalo autora ovog teksta da koristi razne termine i opisne odrednice da bi što bolje mogao opisati postojeću problematiku.

Ni južni dio prostora obuhvata Plana nije u boljoj situaciji kada je kvalitet cestovnog saobraćaja u pitanju. Saobraćajna kretanja u ovom dijelu prostora, uslovljena su tokom rijeke Bune, preko koje su izgrađena dva kolsko-pješačka mosta. Prvi most – Lekina ćuprija, ukupne širine oko 5,5 m povezuje dio naselja preko rijeke Bune sa centrom. Drugi most - Karađozbegov most, širine oko 3,5 m, takođe povezuje centar Blagaja sa dijelovima naselja preko rijeke Bune. U suštini, saobraćajnice koje prelaze preko navedenih mostova, povezuju Blagaj sa ostalim naseljima u okolini (Vrselo, Orah) i nalaze se u kategoriji lokalnih puteva.

Pored navedenih mostova, u zoni Tekije izgrađena su dva mosta, drveni kolsko-pješački mosti i kameni pješački most.

Osnovni problem u funkcionisanju saobraćaja na prostoru Blagaja, posebno u zoni atraktivnih lokacija, kao što su Tekija i stambeni kompleks porodice Velagić, ogleda se kroz malu propusnu moć pristupnih saobraćajnica (uske kolovozne trake) i nedostatak parkirališta ili manipulativnih površina za okretanje većih putničkih vozila, autobusa i sl.

1.8.2. Saobraćaj u mirovanju

Što se tiče saobraćaja u mirovanju, koji se odnosi na parkirališta za putnička vozila, autobuse i druge vrste vozila, može se konstatovati da tako nešto u Blagaju gotovo i ne postoji u organizovanom smislu. Pored parking prostora u centru Blagaja, površine od oko 800 m², koji je u suštini jedna velika manipulativna površina bez označenih parking mjesta i manjeg parkirališta za dvadesetak putničkih vozila pored Tekije, ne postoje druge površine koje su uređene za takvu svrhu.

1.8.3. Vodovod

Vodosnabdijevanje naselja Blagaj riješeno je na osnovu potisnog cjevovoda kojim se voda iz izvorišta „Buna-Blagaj“ (Q=5-6m³/s) pumpa do postojećih rezervoara Blagaj 1 i Blagaj 2.

Iz rezervoara se gravitacionim cjevovodom stanovništvo snabdjeva vodom.

Zapremina rezervoara Blagaj I je 80m³ na koti 108 m.n.m., dok je zapremina rezervoara Blagaj II 2x300m³.

Prečnik potisnog cjevovoda je PEHD Ø180, dok se gravitacioni cjevovodi kreću PEHDØ63-Ø225.

Rezervoar Blagaj 2 je zapremine 2 x 300m².

Primarna vodovodna mreža instalisana je u glavnim i sporednim ulicama.

Postojeća vodovodna mreža je ucrtana u grafičkom prilogu.

1.8.4. Odvodnja otpadnih voda

Najveći problem infrastrukture Blagaja predstavlja odvodnja otpadnih, fekalnih i oborinskih voda. U Blagaju ne postoji kanalizaciona mreža za odvodnju fekalnih i oborinskih voda.

Svi postojeći objekti koriste septičke jame za odvodnju fekalnih voda ili iste ispuštaju u rijeku Bunu, bez prethodnih prečišćavanja.

1.8.5. Elektroenergetika

U području predmetnog obuhvata dijela naselja Blagaj egzistira jedna trafostanica tipa 35 / 0,4 kV. Ova trafostanica se napaja nadzemnim 35 kV vodom, iz pravca Mostara, koji je realizovan sa armirano-betonskim stubovima.

Sa postojeće trafostanice niskonaponski razvod je izveden sa nadzemnim vodovima.

1.8.6. Telekomunikacije

Većina stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata na prostoru Blagaja i u obuhvatu regulacionog plana je priključena na postojeće telefonske instalacije, koje su u određenim dijelovima naselja izvedene podzemnim ili nadzemnim putem.

1.9. Postojeće stanje objekata društvene infrastrukture

U obuhvatu predmetnog Plana nema objekata u funkciji društvene infrastrukture, poput školskih, predškolskih ili nekih drugih ustanova. Takvi objekti/ustanove se nalaze u drugim dijelovima naselja Blagaj, ili grada Mostara.

1.10. Zaštićeno kulturno-historijsko i prirodno nasljeđe

Kulturno-historijsko nasljeđe

U obuhvatu predmetnog Regulacionog plana nalaze se slijedeći kategorisani zaštićeni objekti i prirodno-graditeljske cjeline, koji su Odlukama Komisije proglašeni nacionalnim spomenicima, odnosno:

1. nacionalni spomenici I stepena zaštite:

- historijska građevina - Karađoz-begov hamam - broj odluke: 08.1-6-1029/03-6. Nacionalni spomenik se nalazi na k.č. broj 1345, k.o. Blagaj;
- historijska građevina - Karađoz-begov most u Blagaju - broj odluke: 08.1-6-1029/03-7. Nacionalni spomenik se nalazi na k.č. broj 1548/1, k.o. Blagaj;
- prirodno - graditeljska cjelina - Tekija u Blagaju - broj odluke: 06-6-1029/03-8. Nacionalni spomenik se nalazi na području označenom kao k.č. broj 1467, 1468, 1469, 1548, 1470, 1471, 1472, 4/22, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481 i 1481, k.o. Blagaj;

- graditeljska cjelina - Careva džamija ili Sultan Sulejmanova džamija - broj odluke: 06-6-586/03-3. Nacionalni spomenik se nalazi na k.č. broj 1358, k.o. Blagaj;
- mjesto i ostaci graditeljske cjeline - Kolakovića kuća - broj odluke: 09-2-1029/03-10. Nacionalni spomenik se nalazi na k.č. broj 1229 i 1231, k.o. Blagaj;
- prirodno-graditeljska cjelina Stambenog kompleksa porodice Velagić - broj odluke: 06.2-02-716/03-7. Nacionalni spomenik se nalazi na lokaciji označenoj kao k.č. broj 1423, 1424, 1443/1, 1443/2, 1442, 1441/1, 1441/2, 1441/3, 1437, 1438, 1435, 1439, 1434, 1440, 1436, 1433, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456 i 1457, k.o. Blagaj.
- graditeljska cjelina Pravoslavne crkve Sv. Vasilija Ostrškog u Blagaju sa pokretnim naslijeđem - broj odluke: 09-02-134/08-4. Nacionalni spomenik se nalazi na lokaciji označenoj kao k.č. broj 872, k.o. Blagaj.

2. **Nacionalni spomenik II stepena zaštite** je kompletan prostor (Historijsko gradsko područje Blagaj – broj odluke: 07.1-02-1029/03-37) u obuhvatu Regulacionog plana, izvan granica navedenih katastarskih parcela koje su označene kao lokacije I stepena Zaštite.

Navedene zone zaštite su utvrđene na osnovu Odluka Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine, u proteklom periodu.

Prirodno naslijeđe

Pored graditeljskog naslijeđa, Historijsko područje Blagaja posjeduje i izuzetno vrijedna prirodna bogatstva, koja se moraju čuvati i štiti. Na osnovu ranijeg Zakona o zaštiti prirode («Službeni list SR BiH» broj: 4/65, od 5. februara 1965. godine), proglašeno je i stavljeno pod zaštitu kao objekat prirode **Vrelo Bune**, kao rijetkost i ljepota od mnogostrukog značaja. Prema istom Zakonu izvršena je klasifikacija objekata prirode, prema kojoj je Vrelo Bune svrstano u kategoriju *Rezervati prirodnih predjela*.

Takođe, Vrelo Bune je zaštićeno rješenjem Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Mostaru, broj 744/54 od 17. juna 1954.godine (R-13).

1.10.1. Hronološka analiza izgradnje objekata i stilske odrednice

Urbana struktura Blagaja, njegova prostorna fizionomija i organizacija, može se pratiti od srednjovjekovnog podgrađa, koje se u osmanskome periodu transformiše u kasabu, a zatim u administrativno-upravni centar.

Urbanizacija naselja Blagaj, koju i danas možemo prepoznati, definisana je u osmanskome periodu – u drugoj polovini XV vijeka, a formirana tokom XVI vijeka.

Za vrijeme osmanske uprave, počinje cvjetati graditeljska djelatnost u podgrađu srednjovjekovne utvrde. Grade se stambeni i javni objekti, a u središnjem dijelu smještena je čaršija, džamija sa haremom, mekteb i han. U tom periodu, značajnu ulogu u izgradnji naselja imali su i vakufi, kojih je bilo veoma mnogo. Stambene zone se tipološki formiraju kao urbane mahale, sa objektima orijentiranim ka avliji, i ruralne, gdje

se izgradnja otvara prema okolini. Za početak urbanizacije naselja Blagaja, značajnu su ulogu imali mlinovi, nastali prvenstveno zbog potrebe mljevenja žita za vojsku, i tekija sa musafirhanom, čiju ulogu treba sagledavati u smislu djelovanja derviša među stanovništvom. Iz ovoga proizilazi i vrijednost istrojskog područja Blagaja kao sakralnog središta, koje je utemeljeno uspostavom Tekije na Buni.

Tokom osmanske uprave, počinje se razvijati graditeljska djelatnost u podgrađu utvrde - podižu se stambeni i javni objekti, dok se najznačajniji objekti nalaze uz tri vodena toka: Suhi potok u Harmanu, Suhi potok u Galičićima, i rijeku Bunu, tj. saobraćajnicu iznad nje. Za vrijeme austrougarske uprave, mijenja se način života, ali je naselje Blagaj, kao urbana cjelina, ostalo neizmijenjeno.

U urbanoj matrici Blagaja, pored elemenata osmanske arhitekture, mogu se uočiti elementi i orijentalnog i mediteranskog, dok samo naselje predstavlja rezultat uticaja niza različitih faktora: prirodne konfiguracije terena, društveno-ekonomskih odnosa...

Hronološka pripadnost postojećih objekata (unutar granica predmetnog Regulacionog plana) odnosi se na vremensku distancu od XVI do XXI vijeka. Podaci o vremenu izgradnje, mogu se precizno utvrditi, uglavnom, za one objekte koji se nalaze unutar zaštićenih graditeljskih cjelina I stepena zaštite, kao i za centar Blagaja u zoni II stepena zaštite, odnosno za najistaknutije objekte u domenu kulturno-istorijskog nasljeđa:

- **historijska građevina - Karađoz-begov hamam:**
Karađozbegov hamam je izgrađen u periodu oko 1578. godine. Objekat pripada grupi bosanskih hamama koji su građeni po uzoru na turske hamame u stilu osmanske islamske arhitekture. Objekat je porušen u protekolom periodu, na terenu postoji samo nekoliko zidova koji su obrasli raslinjem.
- **historijska građevina - Karađoz-begov most u Blagaju:**
Karađozbegov most je izgrađen u periodu oko 1570. godine, u skladu sa konstruktivnim i oblikovnim karakteristikama koje su prepoznatljive za način građenja mostova u Otomanskom carstvu, u XVI vijeku.
- **prirodno - graditeljska cjelina – Tekija:**
Kompleks blagajske tekije sa pratećim objektima izgrađen je oko 1520. godine. Po stilskim karakteristikama to je sakralno-stambeni objekat islamske arhitekture sa izraženim odlikama koje su proistekle iz uticaja baroka na osmansku arhitekturu.
- **graditeljska cjelina - Careva džamija ili Sultan Sulejmanova džamija:**
Sultan Sulejmanova - Careva džamija je građena u periodu od 1519. – 1520. godine. Careva džamija ili sultan Sulejmanova džamija se ubraja u jednu od najstarijih potkupolnih džamije u Bosni i Hercegovini.
- **graditeljske cjelina - Kolakovića kuća:**
Postoji nekoliko različitih podataka o izgradnji kuće, u određeni izvorima navodi se 1693. godina kao najraniji datum, zatim 1738. godina i period između 1800. i 1850. godine. Kuća je imala odlike balkansko-orijentalnog stila, odnosno osmansko-bosanske stambene arhitekture. Objekat je porušen tokom proteklog vremena i totalno devastiran u toku skorašnjih ratnih razaranja. Na terenu su vidljivi ostaci kuće koji su obrasli gustim raslinjem, zbog čega je vrlo teško utvrditi potpuni gabarit objekta.
- **prirodno-graditeljska cjelina - Stambeni kompleks porodice Velagić:**

Kompleks je građen u toku 1776. godine. Kompleks pripada hercegovačkoj stambenoj arhitekturi nastaloj u osmanskome periodu, koju odlikuje spoj islamsko-osmanskih sa mediteransko-dalmatinskim i srednjovjekovnim predosmanskim uticajima.

- **graditeljska cjelina - Pravoslavna crkva Sv. Vasilija Ostrškog:**
Crkva je građena u periodu od 1892. – 1893. godine u eklektičkom stilu, parohijska kuća je izgrađena krajem XIX ili početkom XX vijeka, zvonik je izgrađen 1934. godine. Objekti su devastirani i u većoj mjeri porušeni u toku ratnih zbivanja krajem 90-tih godina XX vijeka.

Centar Blagaja, u zoni II stepena zaštite, odnosno mahala Džamija građen je u periodu izgradnje Sultan Sulejmanove - Careve džamije, između 1520. – 1521. godine. Objekti koji trenutno egzistiraju na ovom lokalitetu, po svom izgledu i oblikovnim elementima na fasadama odražavaju arhitektonski izraz koji je karakterističan za vremenski period XIX, XX i XXI vijeka, s obzirom da su kroz dugi niz godina mijenjali svoje vlasnike i sadržaje. Stilske karakteristike objekata u ovom dijelu prostora su vrlo šarolike. Određeni objekti su dograđivani i nadograđivani u skladu sa savremenim principima građenja, uz upotrebu savremenih materijala, tako da je u većini slučajeva vrlo teško utvrditi njihovu izvornu strukturu, posebno u hronološkom smislu.

Ostali objekti u obuhvatu regulacionog plana, na brdu iznad centra, i u rubnim dijelovima prostorne cjeline, su građeni u novije vrijeme. Na pojedinim lokacijama starije kuće su zamjenjene sa potpuno novim objektima. Ovi objekti nemaju prepoznatljive stilske karakteristike.

Navedeni objekti su prikazani na grafičkom prilogu broj 07. - Valorizacija postojećeg građevinskog fonda – hronološki prikaz izgradnje objekata.

1.10.2. Stanje kulturno-historijskog i prirodnog nasljeđa

Kulturno-historijsko nasljeđe

Stanje kulturno-historijskog nasljeđa je veoma loše zbog neodržavanja, ratnih dešavanja, uticaja atmosferilija kao i neadekvatnih intervencija kod pojedinih spomenika.

- **Historijsko gradsko područje Blagaj**
Historijsko jezgro Blagaja nalazi se na listi ugroženih spomenika Bosne i Hercegovine. Trenutno stanje objekata graditeljskog naslijeđa unutar historijskog jezgra je takvo da zahtijevaju aktivnu zaštitu i restituciju uz privođenje određenoj funkciji.
- **Karađoz-begovog hamam**
Objekat Karađoz-begovog hamama je napušten nakon kuge, 1814. godine. U toku II svjetskog rata je pogođen bombom, i tom prilikom je dosta uništen. Djelimično su sačuvani zidovi prostorija kapaluka, halvata i šadrvana i dio kupole nad šadrvanom. Svi sačuvani zidovi objekta su prekriveni rastinjem, a unutar objekta je nabacana zemlja. Pristup unutar objekta nije moguć s obzirom na nanose zemlje pomiješane sa rastinjem i obrušene dijelove objekta. Prilikom većeg vodostaja, rijeka Buna dolazi do zidova hamama.

➤ **Karađoz-begov most**

Karađoz-begov most je u upotrebi i u građevinski je dobrom stanju. Stanje izvornog oblika, strukture i materijala mosta narušeno je oštećenjima i rekonstrukcijama. Most je rekonstruisan na način koji nije prihvatljiv prema savremenim standardima zaštite graditeljskog naslijeđa.

➤ **Prirodno-graditeljska cjelina Tekije u Blagaju kod Mostara**

Graditeljska cjelina turbe sa musafirhanom blagajske tekije u Blagaju kod Mostara je u građevinski dobrom stanju. Osim za sakralnu namjenu musafirhana se danas koristi i kao kahvana, ugostiteljski objekat sa prodajom suvenira.

Mlinica koja se nalazi na desnoj strani rijeke je u dobrom stanju, i sada služi za prodaju suvenira, dok su od mlinice na lijevoj strani rijeke ostali samo ostaci kamenih zidova.

➤ **Graditeljska cjelina Careve (Sultan Sulejmanove) džamije u Blagaju kod Mostara**

Objekat Careve džamije je u građevinski dobrom stanju.

Zgrada mekteba je u ruševnom stanju i ne koristi više svojoj namjeni. Oštećenja su velika i to posebno na krovu. Malter na zidovima fasade je sasvim ispucao tako da je potrebno izvršiti skidanje maltera i utvrditi u kakvom se stanju nalaze zidovi mekteba.

Vrata i prozori su isto tako u lošem stanju i potrebno je izvršiti njihovu zamjenu.

Uvidom na licu mjesta ustanovljeno je da su počeli radovi na restauraciji mekteba i da je krov objekta demontiran

Nišani se nalaze u lošem stanju, neki su polomljeni, a neki oštećeni.

➤ **Mjesto i ostaci graditeljske cjeline Kolakovića kuće u Blagaju kraj Mostara**

Tokom ratnih razaranja 1993. godine, objekat Kolakovića kuće je izravno pogođen više puta. Svi drveni elementi su odneseni, djelimično su sačuvani samo kameni vanjski zidovi objekta. Svi sačuvani zidovi objekta, kao i čitav kompleks, su prekriveni rastinjem; unutar objekta je nabacana zemlja i smeće. Pristup unutar objekta je ograničen zbog nanosa zemlje pomiješanih sa rastinjem.

➤ **Prirodno-graditeljska cjelina stambenog kompleksa porodice Velagić (Velagićevina) u Blagaju kod Mostara**

Tokom ratnih djelovanja, 1993. godine, djelimično su oštećeni krovovi stambenog kompleksa Velagićevine.

Iako sačuvan u svom izvornom obliku, kompleks je u relativno lošem stanju, koje je proizašlo usljed neodržavanja stambenog kompleksa i nezakonite gradnje novog stambenog objekta i ugostiteljskog objekta sa ribogojilištem u njegovoj neposrednoj blizini.

➤ **Graditeljska cjelina Pravoslavne crkve sv. Vasilija Ostroškog u Blagaju sa pokretnim naslijeđem, Grad Mostar**

Objekat Pravoslavne crkve sv. Vasilija Ostroškog u Blagaju je tokom rata 1992 – 1995. godine znatnije oštećen. Krov crkve i krov zvonika su u potpunosti uništeni. Nedostaju manji dijelovi južnog i zapadnog zida crkve, kao i južnog zida zvonika. Svi elementi drvene konstrukcije crkve (konstrukcija hora, konstrukcija krova) su u potpunosti nestali. Na sredini zida apside sa unutrašnje i vanjske strane su primjetne dublje pukotine koje se protežu čitavom dužinom zida i idu kroz polukupolu.

Malter u unutrašnjosti objekta je očuvan jedino u prostoru apside. Malter na vanjskim zidovima je očuvan u tragovima, znatnije samo na apsidi.

Metalna ulazna vrata su manje oštećena. Vijenac zidova crkve je oštećen i djelimično prekriven niskom vegetacijom. Vegetacija je primjetna i na zidovima

crkve. Unutrašnjost crkve, pod, je u potpunosti prekrivena niskom i visokom vegetacijom. Molbilijar crkve (ikonostas) je u potpunosti uništen. Njegovi dijelovi su pronađeni prilikom raščišćavanja unutrašnjosti crkve u decembru 2008. Godine.

Objekat crkve je neposredno izložen utjecaju atmosferilija. Objekat dvora sveštenika je također znatnije oštećen ratnim dejstvima. Krov objekta je u potpunosti uništen. Od objekta su sačuvani samo zidovi. Objekat je neposredno izložen utjecaju atmosferilija.

Prirodno nasljeđe

Prirodno nasljeđe u Blagaju predstavlja veliku vrijednost i rijetkost, što je veoma bitno i za razvoj ovog područja. Uz cijeli tok Bune, od izvora pa skoro do ušća, postoji drumski put koji pruža mogućnost turistima da razgledaju prirodne ljepote i kulturno-historijske spomenike u dolini ove rijeke. Buna se smatra jednom od najčistijih rijeka u ovome dijelu Evrope, te je bogata ribom.

- **Vrelo Bune** je tipično kraško voklijsko vrelo, koje izbija iz pećine. Njegova nadmorska visina iznosi 64 m. Iznad vrela se diže strmi odsjek sastavljen od krečnjaka, visok oko 250 m. Na vrhu se nalazi Stjepan – Grad, a u podnožju te litice izvire vrelo Bune. To je pećina 2-3 m visine, 4-5 m širine, iz koje izbija moćna rijeka bjeličastoplave boje, vjerovatno od kalcijumbikarbonata. Srednji godišnji proticaj Bune iznosi 43 m²/sek. Najniži proticaj 2 m²/sek. je u toku ljeta. Iznad današnjeg vrela nalaze se 3 starija otvora koji pokazuju da se voda u koritu spuštala krškim procesom.

1.11. Katastarski i vlasnički podaci o zemljištu

Uvidom u raspoložive podloge (ortofoto-snimak i digitalne granice katastarskih parcela) koje su preuzete od strane Nosioca pripreme Plana, utvrđeno je da iste, u određenoj mjeri, nisu ažurne, odnosno na terenu su evidentirane promjene u odnosu po jedinim objektima prema granicama pripadajućih građevinskih parcela, koje se mogu identifikovati prema postojećim ogradama ili drugim vidljivim elementima razgraničenja. Isto tako, u nekim slučajevima, došlo je do spajanja dviju ili više susjednih katastarskih parcela u jednu građevinsku parcelu, što je karakteristično za zone sa usitnjenom vlasničkom strukturom.

U toku snimanja stanja na terenu geodetski tim Instituta za građevinarstvo je za predmetno područje pribavio rasterske katastarske podloge r 1:1000 od strane Uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove iz Mostara i izvršio njihovo ažuriranje na terenu, u pogledu novo-izgrađenih fizičkih struktura.

Nosiocu izrade plana nisu dostavljene detaljnije informacije o vlasničkim odnosima na terenu, preparcelaciji postojećih katastarskih parcela ili drugim rješenjima koja su uvjetovala navedene promjene u prostoru.

1.12. Mjere zaštite stanovnika i materijalnih dobara od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa i ratnih djelovanja

U Zakonu o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća (“Službene novine Federacije BiH”, br.39/03, 22/06 i 43/10 –prečišćeni tekst), u poglavlju 1) Sklanjanje ljudi i materijalnih dobara, u članu 50., data je definicija **skloništa, javnih skloništa, zaštitnih objekata i zaklona** koji se mogu graditi ili uređivati radi sklanjanja stanovništva i materijalnih dobara u slučaju različitih nepogoda.

U obhvat predmetnog Regulacionog plana trenutno ne postoje objekti čija struktura se može identifikovati sa nekom od prethodno navedenih odrednica iz člana 50.

U novom planskom rješenju neophodno je planirati izgradnju novih objekata – skloništa ili definisati mjere na osnovu kojih će se postojeći objekti prilagoditi potrebama zaštite i spašavanja ljudi u slučaju određenih nepogoda i katastrofa.

Imajući u vidu seizmičke, hidrološke i inženjersko-geološke karakteristike terena, može se zaključiti da, u domenu prirodnih katastrofa i nepogoda, predmetno područje može biti ugroženo pojavom zemljotresa jačeg intenziteta ili plavljenjem određenih dijelova terena u zoni rijeke Bune i okolnih bujičnih potoka.

Uticaj zemljotresa jačeg intenziteta se može negativno odraziti na objekte koji su stari 100 i više godina i koji nisu građeni u skladu sa savremenim principima gradnje u seizmički aktivnim područjima. To su uglavnom kulturno-historijski spomenici i manji broj stambenih objekata, koji nisu u međuvremenu rekonstruisani.

Većina stambenih objekata u sjevernom i južnom dijelu naselja je građena u skorije vrijeme, uz upotrebu savremenih građevinskih materijala (opekarski i armirano-betonski elementi), koji garantuju određenu stabilnost i prilikom pojave zemljotresa.

Osim toga, stambeni objekti su disperzno raspoređeni u prostoru, što isključuje opasnost od međusobnog zatrpavanja ili lančanog urušavanja objekata kao što to može biti slučaj u gusto izgrađenim urbanim sredinama.

Mjere zaštite stanovništva u navedenom kontekstu treba posmatrati kroz iznalaženje brzih i sigurnih puteva za evakuaciju i preseljavanje na otvorene površine izvan naselja.

Plavljenje određenih dijelova terena u zoni rijeke Bune i okolnih bujičnih potoka ne bi trebalo da ima veći uticaj na stambene dijelove naselja s obzirom da se većina objekata nalazi na dosta višim kotama terena u odnosu na nivo vodotoka.

Stambeni dijelovi naselja u predmetnom obuhvatu su građeni na strmijim i višim dijelovima, dok su niži dijelovi terena i zaravni pored rijeke Bune iskorišteni za poljoprivredu. Uticaj poplava i izlivanja rijeke na ovom prostoru može dovesti do devastacije poljoprivrednih površina, prekida komunikacija između lijeve i desne obale i prekida vodosnabdjevanja, ukoliko se potope određeni dijelovi i objekti hidrotehničke infrastrukture.

1.13. Analiza i vrednovanje zatečenog stanja

Prostor u obuhvatu predmetnog regulacionog plana ima vrlo šarolik spektar različitih namjena i sadržaja, ako se izuzmu lokaliteti na kojima je prema Odluci Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine, određen I stepen zaštite (prirodne i graditeljske cjeline koje su u principu zadržale svoje osnovne karakteristike i identitet).

U centralnom dijelu Blagaja, u zoni glavne gradske saobraćajnice/ulice postoji niz stambeno-poslovnih i poslovnih objekata koji su organizovani u obliku značajnije urbane forme, koja u suštini predstavlja ekonomsko i graditeljsko jezgro koje je iniciralo razvoj okolnih dijelova naselja. Poslovne djelatnosti u ovom dijelu prostora odnose se isključivo na trgovinu i ugostiteljstvo manjeg intenziteta.

Sjeverno od glavne ulice, izvan centra, raspoređeni su stambeni objekti sa pripadajućim baštama, voćnicima i manjim poljoprivrednim površinama koje se obrađuju uglavnom za vlastite potrebe njihovih vlasnika.

Ovaj dio naselja nema jasne konture, poput centralnog dijela, objekti su raspoređeni disperzno u većoj mjeri. Manji broj stambenih objekata u ovom dijelu prostora je orjentisan na pristupne puteve-saobraćajnice koje, uglavnom, nisu građene prema savremenim saobraćajnim propisima. U formiranju morfološke strukture ovog dijela naselja presudnu ulogu je imao odnos prema poljoprivrednom zemljištu koje je vijekovima predstavljalo osnovni izvor opstanka lokalnog stanovništva na ovom prostoru, odnosno kuće su građene na onim dijelovima pripadajućih parcela, koji nisu pogodni za poljoprivredne djelatnosti.

U određenim dijelovima prostora, objekti su grupisani u formi graditeljskih cjelina, koje su orjentisane prema zajedničkom dvorištu ili pristupnom putu. U većini slučajeva, takvi objekti su napušteni i devastirani ili su svedeni na jedno domaćinstvo, odnosno jedan objekat koji je u upotrebi.

U arhitektonskom smislu, u ovom dijelu naselja, teško je definisati zajedničke oblikovne karakteristike objekata, čak i na nivou ambijentalnih cjelina. Objekti su održavani u skladu sa ekonomskim mogućnostima vlasnika tako da njihova materijalizacija varira, od kamenih zidova i krovova koji su u fazi urušavanja, preko nedovršenih građevina sa betonskim pločama, zaključno sa novim objektima koji imaju potpuno savremenu materijalizaciju (demit fasada, crijep, profilisani lim itd.).

Južno od glavne ulice, na prostoru između centralnog dijela naselja i rijeke Bune, situacija je nešto drugačija, s obzirom na prirodne, ambijentalne i druge vrijednosti. Sama činjenica da se tu nalaze svi lokaliteti za koje je određen prvi stepen zaštite od strane Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine, nagovještava njegovu specifičnost.

Rijeka Buna, kao glavni „reper“ u pogledu ambijenta, životnog komfora i obezbjeđenja vode kao jednog od glavnih resursa u svim domaćinstvima, uticala je na izbor i opredjeljenje stanovnika da na ovom dijelu prostora grade stambene objekte orjentisane na samu rijeku, dok su ostale (pomoćne i uslužne) zgrade smještane u pozadini pripadajućih građevinskih parcela. U centralnom dijelu ovog prostora nalazi se uglavnom poljoprivredno zemljište sa mjestimično izgrađenim stambenim objektima, na veoma sličan način kao što je to u „gornjem“ dijelu naselja.

Pored stambenih objekata i domaćinstava, na obalama rijeke Bune izgrađena, u domenu privrednih djelatnosti, izgrađena su dva ribnjaka. Prvi veći ribnjak se nalazi na krajnjem južnom dijelu obuhvata Plana i trenutno je u funkciji. Drugi, manji ribnjak, nalazi se pored zaštićenog stambenog kompleksa porodice Velagić i postojećeg restorana, i trenutno nije u funkciji.

U sklopu turističkih djelatnosti dvije veće katastarske parcele pored rijeke Bune su uređene kao prostori za kampovanje, odnosno auto-kampovi.

U domenu javnih službi, društvenih, servisnih i komunalnih djelatnosti, u centru Blagaja, u zoni glavne ulice-saobraćajnice nalaze se mjesna zajednica, pošta i groblje-mezarje. Pored toga, tu se nalazi i nekoliko poslovnih objekata većih gabarita, koji se koriste kao skladišta za robu široke potrošnje.

Poslovne djelatnosti u centru Blagaja i na određenim lokacijama pored rijeke Bune, zasnovane su, uglavnom, na ugostiteljskim sadržajima i uslugama koje se nude turistima prilikom obilaska znamenitosti (lokacija pord Tekije i u zoni), što znači da nemaju konstantnu posjećenost tokom čitave godine i kao rezultat svog postojanja u prostoru generišu izgradnju montažno-demontažnih objekata sa nadstrešnicama, koji se koriste po potrebi.

1.13.1. Urbanistički pokazatelji:

| | |
|---|------------------------------|
| - Površina obuhvata Regulacionog plana | 537293 m ² |
| - Postojeća ukupna površina pod objektima | 34943 m ² |
| - Procenat izgrađenosti | 6,5 % |
| - Postojeća ukupna bruto građevinska površina (BGP) | 57722 m ² |
| - Koeficijent izgrađenosti | 0,11 |
| - Gustina naseljenosti | 22 st/ha |

Tabelarni pregled BGP po namjeni

| Red. br. | Namjena | Broj objekata | Površina pod objektima u m ² | Bruto građ. površina (BGP) u m ² |
|----------|-------------------------|---------------|---|---|
| 1. | Stambeni objekti | 384 | 21925 | 39206 |
| 2. | Stambeno-poslovni | 18 | 1405 | 3502 |
| 3. | Poslovni objekti | 49 | 2529 | 3346 |
| 4. | Administrativni objekti | 3 | 921 | 2254 |
| 5. | Infrastrukturni objekti | 11 | 582 | 731 |
| 6. | Vjerski objekti | 8 | 875 | 1020 |
| 7. | Memorijalni objekti | 2 | 65 | 65 |
| 8. | Nacionalni spomenici | 24 | 1346 | 2229 |
| 9. | Pomoćni objekti | 170 | 5043 | 5114 |
| 10. | Temelji – u izgradnji | 5 | 253 | 253 |
| | UKUPNO | 674 | 34943 | 57722 |

2. OSNOVNA KONCEPCIJA PROSTORNOG RAZVOJA

Centar Blagaja, sa poslovnim i stambeno-poslovnim objektima orjentisanim prema glavnoj ulici, još uvijek ima prepoznatljive elemente orijentalnog i mediteranskog arhitektonskog oblikovanja, koji ga ističu u odnosu na ostale dijelove naselja, ali isto tako ovaj dio prostora je izložen raznim uticajima koji postepeno razgrađuju njegov integritet i identitet. To se prije svega odnosi na različitu obradu fasada i krovova objekata, koja u većini slučajeva prevashodno odražava namjenu objekta i zavisi od materijalnih i finansijskih mogućnosti vlasnika. Na objektima se mogu uočiti razne reklame, materijali i boje koji nemaju puno veze sa autentičnim orijentalno-mediteranskim oblikovnim karakteristikama starog Blagaja.

Zbog toga je jako važno, imajući u vidu propisane mjere zaštite, da se ovom dijelu prostora vrati prvobitni izgled, kroz restauraciju i revitalizaciju svih onih objekata koji su s vremenom izgubili svoje izvorne karakteristike.

Mjere i domen rekonstruktivnih zahvata u ovom dijelu prostora moraju biti izvedeni pažljivo, bez radikalnih zahvata koji mogu dovesti do umanjenja vrijednosti nečije imovine.

Najznačajniji i najatraktivniji lokalitet u predmetnom prostoru – prirodno graditeljska cjelina Tekija u Blagaju, doživio je intenzivne promjene u proteklom periodu. Dio graditeljske cjeline na ulazu u samu Tekiju je obnovljen u skladu sa zakonskom procedurom i propisima na nivou idealne rekonstrukcije, kao i susjedne mlinice (ugostiteljski sadržaji) na desnoj obali Bune.

Na lijevoj obali Bune izgrađeni su ugostiteljski objekti – restorani, sa širokim nadstrešnicama i pokretnim tendama koje izlaze na rijeku Bunu i praktično pokrivaju gotovo čitav prostor pored rijeke.

Osim restorana, na ovom prostoru je izgrađen i novi kameni pješački most, što predstavlja jedinstven slučaj u kontekstu bespravne izgradnje na širem prostoru.

Prema mjerama zaštite koje je propisala Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika BiH, posebno kada se radi o spomeniku I stepena zaštite, navedeni bespravno izgrađeni objekti (restorani sa tendama) moraju biti uklonjeni i čitav prostor mora biti vraćen u prvobitno stanje.

Prodavnice suvenira u neposrednoj blizini Tekije, na desnoj obali rijeke Bune, moraju biti dislocirane sa mjesta na kojem se trenutno nalaze, a za tu svrhu je planirana izgradnja jedinstvenog objekta bazarskog tipa, u podnožju stijene sa druge strane pristupne ulice. Ovom objektu našli bi se svi potrebni sadržaji i prostorije u kojima bi se prodavali suveniri i pružale osnovne turističke usluge u pogledu informisanja i usmjeravanja turista na predmetnom lokalitetu.

Isto tako, sve ostale nacionalne spomenike u domenu I stepena zaštite, koji su oštećeni ili devastirani u velikoj mjeri, potrebno je rekonstruisati prema prvobitnom izgledu (crkva Sv. Vasilija Ostrškog, Kolakovića kuća, Karađozbegov most i hamam ...), u skladu sa propisanim mjerama iz usvojenih odluka.

Pored zaštite kulturno-istorijskih objekata i graditeljskih cjelina, u centralnom dijelu Blagaja je potrebno izgraditi i nove ugostiteljsko turističke sadržaje poput manjih hotela ili motela, radi dužeg zadržavanja gostiju i svakodnevnih posjetilaca koji trenutno nemaju mogućnosti da se duže zadrže u Blagaju. Ovakvi objekti mogu dosta povoljno uticati na razvoj turističke ponude Blagaja i generisati razvoj ostalih dijelova naselja, posebno u

domenu razvoja agro-turizma i proizvodnje zdrave hrane koja bi mogla da se “nađe” i u zvaničnoj hotelskoj ponudi, odnosno na restoranskim menijima.

U tom kontekstu razvojna komponenta stambenih dijelova Blagaja koji su orjentisani na poljoprivredne djelatnosti (stanovanje sa poljoprivredom - agroturizam) dobija svoj puni smisao.

Novi ugostiteljsko-turistički sadržaji poput manjih hotela, motela i sl., planirani su u okviru rekonstrukcije, nadogradnje ili proširenja postojećih neadekvatno izgrađenih i korištenih objekata kao što su bivša sušnica, objekat bivše zadruga, bivša krojačnica “Đuro Salaj”, restoran “Ribnjak” i sl.

U domenu razvoja turističkih sadržaja u zoni rijeke Bune zadržane su lokacije postojećih kampova na desnoj obali, dok je na lijevoj obali, na dijelu lokaliteta “Kurbanište” planirana izgradnja ugostiteljskih sadržaja poput restorana, kafe barova i sl., koji bi trebali da amortizuju priliv gostiju kada se izgradi novo parkiralište i uredi javni prostor u kontaktnoj zoni sa Tekijom.

U sklopu zaštite korita rijeke Bune, planirano je uklanjanje objekata koji svojim gabaritima zadiru u prostor vodnog dobra, a u sklopu kontaktnih stambenih i poljoprivrednih površina, planirano je formiranje zaštitnog zelenog pojasa, minimalne širine 5 m, radi sprečavanja daljnjih građevinskih aktivnosti na ovom prostoru i isticanja autentičnog prirodnog ambijenta rijeke Bune. Isto tako, planirano je da se saniraju i regulišu mjesta uliva okolnih vodotoka u rijeku Bunu (vododerine Harman i Galičića potok), u skladu sa okolnim sadržajima u prostoru.

Svi planirani objekti i sadržaji u predmetnom obuhvatu moraju biti pažljivo osmišljeni i integrisani u prostor, s obzirom da se Blagaj nalazi na Tentativnoj listi UNESCO-a od 2007. Godine. U tom kontekstu, moraju biti ispoštovane odredbe Konvencije o zaštiti svijetskog naslijeđa, kako eventualne neprimjerene intervencije u prostoru ne bi degradirale kulturne vrijednosti područja i dovele u pitanje upis na Listu svijetskog naslijeđa UNESCO-a.

Na grafičkom prilogu br.09. – Osnovna koncepcija prostornog razvoja, prikazane su navedene intervencije i prijedlozi za uređenje predmetnog prostora.

2.1. Program hitnih i interventnih mjera zaštite u sklopu zaštićenih cjelina

S obzirom da se **Historijsko jezgro Blagaja** nalazi na listi ugroženih spomenika Bosne i Hercegovine, cijelo područje zahtijeva aktivnu zaštitu i mjere intrevencije.

Posmatrajući dobra, koja su proglašena nacionalnim spomenicima, a prema Odlukama komisije (koji se odnosi na dio *Sadašnje stanje dobra*) i uvidom u stanje na terenu, hitne mjere intervencije zahtijevaju sljedeća dobra: Karađoz-begovog hamam, mekteba Careve (Sultan Sulejmanove) džamije, Mjesto i ostaci graditeljske cjeline Kolakovića kuće, Graditeljska cjelina Pravoslavne crkve sv. Vasilija Ostroškog u Blagaju sa pokretnim naslijeđem i djelimično Prirodno-graditeljska cjelina stambenog kompleksa porodice Velagić. Hitne mjere zaštite se odnose na: istraživačke radove, radove konstruktivne sanacije i konzervacije, rekonstrukciju nedostajućih dijelova objekata u izvornom obliku.

2.2. Plan trajnih mjera zaštite i prezentacije naslijeđa u sklopu zaštićene cjeline sa detaljnim uslovima za pojedinačne slučajeve

Na osnovu *Zakona o zaštiti dobara koja su Odlukama komisije za zaštitu nacionalnih spomenika proglašena kao nacionalni spomenik Bosne i Hercegovine*, Član 3, Nacionalni spomenici uživaju najviši stepen pravne zaštite utvrđene posebnim zakonima u Federaciji Bosne i Hercegovine. Mjere, stepen zaštite i program hitnih i interventnih mjera u sklopu zaštićenih cjelina treba vršiti u skladu sa Odlukama Komisije o proglašenju nacionalnim spomenicima, koje stavljaju izvan snage sve provedbene i razvojne prostorno-planske akte, koji su oprečni odredbama ovih odluka.

Prijedlog mjera zaštite za pojedinačna dobra, prema Odlukama podrazumijevaju:

1. Historijska građevina - Karađoz-begov hamam (broj odluke: 08.1-6-1029/03-6)

Prema odluci Komisije, u domenu **I stepena zaštite**, potrebno je osigurati provođenje sljedećih mjera:

- Izvršiti istraživačke radove, radove konstruktivne sanacije i konzervacije, uključujući i one koji imaju za cilj prezentaciju spomenika, uz odobrenje federalnog ministarstva nadležnog za prostorno uređenje i stručni nadzor nadležne službe zaštite naslijeđa na nivou Federacije Bosne i Hercegovine;

- S ciljem zaštite od daljnjeg propadanja utvrđuju se sljedeće mjere:

1. čišćenje objekta od otpadaka, šteta i nanosa zemlje;
2. čišćenje zidova od rastinja koje predstavlja opasnost za strukturu spomenika;
3. analiza nosive konstrukcije ostataka kupole i zidova;
4. skidanje onih struktura konstrukcije za koje je prethodno ispitivanje nedvojbeno utvrdilo da postoji opasnost od obrušavanja;
5. snimanje, konzerviranje i prezentiranje na adekvatan način skinutih struktura;
6. sanacija i statička konsolidacija ostataka kupole i zidova;
7. konzervacija postojećeg stanja;
8. zaštita zidova i ostataka kupole od utjecaja atmosferilija;
9. zabrana odlaganja otpada.

- Nije dopušteno izvođenje radova koji bi mogli ugroziti nacionalni spomenik, kao ni postavljanje privremenih objekata ili stalnih struktura čija svrha nije isključivo zaštita i prezentacija nacionalnog spomenika.

- Potrebno je na osnovi odgovarajućeg projekta izvršiti uređenje parcele na kojoj se nalazi nacionalni spomenik, osigurati pristupne staze i izvršiti hortikulturno uređenje.

- Na osnovi odgovarajućeg projekta izvršiti iluminaciju nacionalnog spomenika i rasvjetom osigurati čitljivost vrijednosti spomenika.

- Moguća je rekonstrukcija nedostajućih dijelova objekta u izvornom obliku, iste veličine, od istog ili istovrsnog materijala, primjenom istih tehnoloških pristupa u najvećoj mogućoj mjeri, a na osnovi dokumentacije o izvornom obliku.

- Rekonstruirane dijelove riješiti u sklopu projekta na način kojim će se osigurati čitljivost.

- Izvršiti statičku konsolidaciju zidova na osnovi prethodnog ispitivanja i statičke analize.

- Kameni ulomci objekta koji se nalaze na parceli, ili koji su demontirani zbog opasnosti od obrušavanja u fazi zaštite od daljnjeg propadanja, bit će snimljeni, konzervirani i ponovno ugrađeni u objekat.

- Poželjno je vraćanje izvorne ili njoj najbližije namjene objekta.
- Objekat je moguće koristiti u kulturne i edukativne svrhe, za tradicionalno zanatstvo koje ne zagađuje okoliš, za trgovinu i ugostiteljstvo, a na način koji neće ugroziti spomeničke vrijednosti.

2. Historijska građevina - Karađoz-begov most u Blagaju **(broj odluke: 08.1-6-1029/03-7)**

U cilju trajne zaštite nacionalnog spomenika, u domenu **I stepena zaštite**, utvrđuju se sljedeće mjere:

1. Potrebno je izvršiti istražne radnje i izraditi projekat restauracije mosta, čime će biti uklonjeni ili zamijenjeni dodaci i materijali ugrađeni u most u toku neodgovarajućih rekonstruktivnih zahvata, a izvorna struktura mosta na odgovarajući način konzervisana;
2. zabranjuje se izvođenje bilo kakvih radova, osim radova tekućeg održavanja, uređenja i prezentacije, uz odobrenje od strane federalnog ministarstva nadležnog za prostorno uređenje (u daljem tekstu: nadležno ministarstvo) i stručno nadziranje nadležne službe zaštite naslijeđa na nivou Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: nadležna služba zaštite);
3. zabranjuje se saobraćaj motornih vozila preko mosta;
4. zabranjuje se obavljanja svih radova na infrastrukturi, osim u izuzetnim slučajevima uz odobrenje nadležnog ministarstva i stručno nadziranje nadležne službe zaštite;
5. zabranjuje se odlaganja svih vrsta otpada.

U cilju sprovođenja mjera zaštite i prezentacije mosta potrebno je:

1. izraditi projekat uređenja prilaza mostu i neposredne okoline mosta – obale rijeke Bune;
2. uraditi projekat iluminacije nacionalnog spomenika u skladu sa značajem spomenika i njegovim položajem u ambijentu.

Tarih most, koji se trenutno nalazi u dvorištu Sultan Sulejmanove džamije u Blagaju kraj Mostara, mora se, kao dio spomenika, čuvati na propisnom mjestu.

3. Prirodno - graditeljska cjelina - Tekija u Blagaju **(broj odluke: 06-6-1029/03-8 i 06.2-2-1029/03-48)**

Prema odluci Komisije, u ovoj zoni (**I zona zaštite**), provode se sljedeće mjere zaštite:

- dopušteni su samo radovi arheoloških istraživanja koji neće ugroziti integritet cjeline, tekućeg održavanja, konzervatorski i restauratorski radovi, uključujući i one koji imaju za cilj prezentaciju spomenika, kao i radovi rekonstrukcije musafirhane, mesdžida Ali-paše Rizvanbegovića i mlinica na rijeci Buni, uz odobrenje federalnog ministarstva nadležnog za prostorno uređenje i stručni nadzor nadležne službe zaštite naslijeđa na nivou Federacije Bosne i Hercegovine;
- nije dopuštena nikakva izgradnja, niti izvođenje radova koji bi mogli utjecati na izmjenu područja, na izmjenu krajolika, flore i faune, kao ni postavljanje privremenih ili stalnih struktura čija svrha nije isključivo zaštita i prezentacija nacionalnog spomenika;
- zabranjuje se svaka vrsta lova i ribolova;

- zabranjuje se promet motornih vozila, osim komunalnih vozila i vozila za snabdijevanje, i osim u hitnim slučajevima, izazvanim nepogodom ili nesrećom;
- dopušteno je korištenje nacionalnog spomenika u njegovoj izvornoj namjeni i, dodatno, njegova prezentacija u sakralne, obrazovne, kulturne i ugostiteljske svrhe koje ne ugrožavaju nacionalni spomenik i prirodno okruženje i koje nisu u suprotnosti sa sakralnošću njegove izvorne namjene.

4. Graditeljska cjelina - Careva džamija ili Sultan Sulejmanova džamija (broj odluke: 06-6-586/03-3)

U predmetnoj zoni, u okviru **I zone zaštite**, dopušteni su samo konzervatorsko-restauratorski radovi, radovi na održavanju i radovi koji imaju za cilj prezentaciju spomenika, uz odobrenje federalnoga ministarstva nadležnoga za prostorno uređenje i stručni nadzor nadležne službe zaštite naslijeđa na razini Federacije Bosne i Hercegovine.

5. Mjesto i ostaci graditeljske cjeline - Kolakovića kuća (broj odluke: 09-2-1029/03-10)

U ovom prostoru, u okviru **I stepena zaštite**, utvrđuju se sljedeće mjere zaštite:

- objekat Kolakovića kuće bit će rehabilitiran na izvornoj lokaciji, u izvornom obliku, sa identičnim horizontalnim i vertikalnim dimenzijama, uz primjenu izvornih ili istovrsnih materijala i izvornih metoda građenja u najvećoj mogućoj mjeri, na osnovi dokumentacije o ranijem izgledu koja je sastavni dio ove odluke, uz odobrenje federalnog ministarstva nadležnog za prostorno uređenje i stručni nadzor nadležne službe zaštite naslijeđa na nivou Federacije Bosne i Hercegovine;
- sve originalne fragmente srušenog objekta koji su pronađeni i sakupljeni na lokaciji registrirati, snimiti i ponovno ugraditi u rekonstruirani objekat. Do momenta ugradnje potrebno ih je na odgovarajući način zaštititi;
- prostor nacionalnog spomenika može, uz suglasnost vlasnika, promijeniti namjenu, te biti otvoren i dostupan javnosti za korištenje u edukativne i kulturne svrhe.

S ciljem zaštite od daljnjeg propadanja utvrđuju se sljedeće mjere:

- čišćenje objekta od otpadaka, šuta i nanosa zemlje;
- čišćenje zidova od rastinja koje predstavlja opasnost za strukturu spomenika;
- konzerviranje, saniranje i statička konsolidacija ostataka zidova;
- skidanje onih struktura konstrukcije za koje je prethodno ispitivanje utvrdilo da postoji opasnost od obrušavanja;
- zaštita objekta od nepovoljnih vanjskih utjecaja.

II stepen zaštite obuhvata prostor k.č. 1231 (stari premjer 6/42, 6/43, 6/44, 6/45, 6/115, 6/116, 6/117), i k.č. 1229 (stari premjer 6/152) . U ovom prostoru utvrđuju se sljedeće mjere:

- zabrana izgradnje novih objekata i izvođenja radova koji bi mogli ugroziti nacionalni spomenik;
- u slučaju obnove postojećih objekata, objekti moraju biti obnovljeni u postojećim gabaritima i visinama;
- eventualna promjena namjene objekata ne smije ugroziti nacionalni spomenik i mora imati suglasnost nadležne službe zaštite.

6. Prirodno-graditeljska cjelina Stambenog kompleksa porodice Velagić (broj odluke: 06.2-02-716/03-7)

U ovoj zoni – **I zona zaštite**, provode se sljedeće mjere zaštite:

- dopušteni su samo radovi na tehničkom održavanju objekata, konzervatorsko-restauratorski radovi, radovi rekonstrukcije uništenih ili nedostajućih dijelova objekata, uključujući one koji imaju za cilj prezentaciju spomenika, uz odobrenje federalnog ministarstva nadležnog za prostorno uređenje i stručni nadzor nadležne službe zaštite naslijeđa na nivou Federacije Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: nadležna služba zaštite);

- nije dopuštena nikakva izgradnja, niti izvođenje radova koji bi mogli utjecati na izmjenu područja, izmjenu pejzaža, kao ni postavljanje privremenih ili stalnih struktura čija svrha nije isključivo zaštita i prezentacija nacionalnog spomenika;

- sve elemente koji su urađeni u neadekvatnim materijalima (beton, ab, crijep i sl.) zamijeniti elementima od tradicionalnih materijala;

- dopušteno je korištenje nacionalnog spomenika u njegovoj izvornoj namjeni i dodatno njegova prezentacija u obrazovne i kulturne svrhe koje ne ugrožavaju nacionalni spomenik i prirodno okruženje. Spomenik mora biti dostupan javnosti na način koji će biti utvrđen sporazumom između nadležne službe zaštite i vlasnika objekta.

- II zona zaštite obuhvata na sjevernoj strani prostor označen kao k.č. 1429/2, 1429/1, 1430, 1431, 1432, i pojas od 50 m oko zaštićenog prostora I zone na istočnoj, zapadnoj i južnoj strani. U ovoj zoni nije dopuštena izgradnja novih objekata koji bi dimenzijama, izgledom ili na neki drugi način mogli ugroziti nacionalni spomenik.

II zona zaštite obuhvata na sjevernoj strani prostor označen kao k.č. 1429/2, 1429/1, 1430, 1431, 1432, i pojas od 50 m oko zaštićenog prostora I zone na istočnoj, zapadnoj i južnoj strani. U ovoj zoni nije dopuštena izgradnja novih objekata koji bi dimenzijama, izgledom ili na neki drugi način mogli ugroziti nacionalni spomenik.

7. Graditeljska cjelina Pravoslavne crkve Sv. Vasilija Ostrškog u Blagaju sa pokretnim naslijeđem (broj odluke: 09-02-134/08-4)

S ciljem trajne zaštite nacionalnog spomenika, utvrđuju se sljedeće mjere zaštite:

- na nacionalnom spomeniku su dopušteni isključivo konzervatorsko-restauratorski radovi i radovi na obnovi objekta, uključujući i one radove čiji je cilj prezentacija objekta, uz odobrenje federalnog ministarstva nadležnog za prostorno uređenje i uz stručni nadzor nadležne službe zaštite naslijeđa na nivou Federacije Bosne i Hercegovine;

- na objektu pravoslavne crkve su dopušteni radovi rekonstrukcije koji imaju za cilj vraćanje izvornog izgleda objektu, a zasnivaju se na dokumentaciji o izvornom izgledu objekta i sadašnjem stanju dobra;

- na objektu parohijske kuće (dvora crkve) dopušteni su radovi adaptacije objekta s ciljem prilagođavanja savremenim uslovima života. Radovi adaptacije ne smiju narušiti ili promijeniti vanjski izgled objekta (gabarit, raspored i veličina otvora,

tretman fasade, krovni pokrov) ili promijeniti odnos objekata unutar graditeljske cjeline;

- nije dopušteno izvođenje radova koji bi mogli ugroziti nacionalni spomenik, kao ni postavljanje privremenih objekata ili stalnih struktura čija svrha nije isključivo zaštita i prezentacija nacionalnog spomenika.

S ciljem rehabilitacije nacionalnog spomenika, utvrđuju se sljedeće hitne mjere zaštite:

- čišćenje graditeljske cjeline od otpadaka, šuta, nanosa zemlje i vegetacije;
- čišćenje zidova od vegetacije;
- postavljanje privremene zaštite objekata graditeljske cjeline od izloženosti atmosferilijama;
- izvršiti detaljan arhitektonski snimak postojećeg stanja objekata graditeljske cjeline;
- statička analiza sačuvanih konstruktivnih elemenata crkve (zidovi, kupola apside, zvonik);
- skidanje onih struktura konstrukcije za koje je prethodno ispitivanje nesumnjivo utvrdilo da postoji opasnost od obrušavanja;
- snimanje, konzerviranje i prezentiranje na adekvatan način skinutih struktura;
- sanacija i statička konsolidacija konstruktivnih elemenata;
- zabrana odlaganja otpada.

S ciljem zaštite značaja graditeljske cjeline, utvrđuje se zaštitni pojas koji se odnosi na parcele koje neposredno graniče sa nacionalnim spomenikom (k.č. 716, 870/1, 870/2, 870/3, 870/5, 873, 874, 887/, 887/2, 922/1, 924 i 927). U zaštitnom pojasu nije dopuštena gradnja novih objekata koji svojim gabaritom ili visinom mogu ugroziti nacionalni spomenik i njegov položaj u slici naselja.

Utvrđuju se sljedeće mjere zaštite za pokretno naslijeđe:

- Vlada Federacije osigurati će odgovarajuće fizičke i tehničke uvjete za čuvanje pokretnog naslijeđa;
- izlaganje i ostali vidovi prezentacije pokretnog naslijeđa na području Bosne i Hercegovine vršiti će se na osnovu uvjeta koje utvrdi federalno ministarstvo nadležno za kulturu;
- nadzor nad provođenjem mjera zaštite pokretnog naslijeđa vrši federalno ministarstvo nadležno za kulturu.

8. Historijsko gradsko područje Blagaj – preostali prostor u obuhvatu predmetnog plana (broj odluke: 07.1-02-1029/03-37)

Pored gore navedenih mjera za objekte i prirodno-graditeljske cjeline, u sklopu I stepena zaštite, za ostatak prostora primjenjuje se:

II stepen zaštite, odnosno, utvrđuju se sljedeće mjere zaštite:

- dopuštene su samo intervencije koje neće narušiti funkcionalni i oblikovni integritet područja, sve prema rješenjima utvrđenim u provedbenim planovima iz tačke II, stav 3. ove odluke;
- dopuštena je adaptacija objekata savremenoj namjeni, a izuzetno i interpolacija novih objekata koji svojim oblikom, dimenzijama, upotrebljenim materijalima i vanjskom obradom neće ugroziti strukturu zaštićenog područja, sve prema rješenjima utvrđenim u provedbenim planovima iz člana II, stav 3 ove odluke;

- potrebno je očuvati plansku osnovu i restaurirati i hortikulturno urediti postojeće otvorene prostore.
Provedbeni planovi moraju sadržavati sljedeće:
- a) analizu stanja prostorne cjeline:
 - hronološki prikaz i stilsku pripadnost objekata,
 - spratnost objekata,
 - prikaz upotrijebljenih materijala,
 - oštećenja,
 - stepen očuvanosti,
 - prikaz namjene dobara;
- b) program hitnih i interventnih mjera;
- c) plan trajnih mjera zaštite i prezentacije naslijeđa u sklopu zaštićene cjeline, sa detaljnim uvjetima za pojedinačne slučajeve u cilju:
 - sanacije, konzervacije, uređenja i prezentacije postojećih objekata i cjelina koji imaju graditeljske ili ambijentalne vrijednosti,
 - restauracije i rekonstrukcije historijskih objekata, oblika i prostora kojim će biti osiguran integritet historijske jezgre i čitljivost njenih specifičnosti (rekonstrukciju uništenih objekata, restauraciju oštećenih objekata ili pojedinačnih arhitektonskih elemenata - horizontalni i vertikalni gabariti, proporcija, broj, veličina i raspored otvora, arhitektonski detalji, popločanje, oblik, nagib krova i vrsta pokrova, tretman fasada i avlijskih zidova prema ulicama, itd.),
 - svi planirani interpolirani objekti moraju imati usklađene visine sa okruženjem i ne mogu oblikovno narušavati specifičnosti zaštićenog područja,
 - sve primijenjene metode i stepeni intervencije moraju biti prepoznatljivi, a njihova izvedba moguća je samo na osnovi odobrene dokumentacije,
 - potrebno je vratiti izvorne ili uvesti nove nedestruktivne namjene objekata – ugostiteljstvo i uslužne djelatnosti manjeg kapaciteta, tradicionalni zanati koji ne zagađuju okoliš, kao i kultura i obrazovanje, isključujući namjene čiji je karakter suprotan historijskoj jezgri Blagaja, koje mogu proizvoditi buku i zagađivati okoliš ili zahtijevati veće izmjene strukture objekata ili cjelina,
 - nije dopuštena izgradnja na zaštićenim zelenim površinama ili drugim javnim prostorima,
 - uređenje pješačkih zona – javna rasvjeta, urbani mobilijar, obrada pješačkih i kolskih površina,
 - nije dopušteno izvođenje bilo kakvih radova koji bi mogli utjecati na izmjenu pejzaža, flore i faune,
 - obavezno čuvanje postojećeg visokog rastinja i specifičnih biljnih vrsta,
 - obnovu postojeće infrastrukturne mreže sa posebnim naglaskom na vodovodne i kanalizacijske instalacije – rješavanje pitanja prečišćavanja otpadnih voda i zaštite vodotoka Bune,
 - zabranjuje se izgradnja magistralnih infrastrukturnih objekata i industrijskih objekata unutar zaštićenog područja,
 - nijedan građevinski, građevinsko-zanatski i zanatski zahvat utvrđen planom ne može biti izveden bez odobrenja federalnog ministarstva nadležnog za prostorno uređenje i stručnog nadzora nadležne službe zaštite naslijeđa na nivou Federacije Bosne i Hercegovine;
- d) plan upravljanja naslijeđem u sklopu zaštićenog područja, sa definiranim nositeljima realizacije programa;
- e) etapni program provedbe plana sa finansijskim pokazateljima.

2.3. Plan upravljanja nasljeđem u sklopu zaštićenog područja sa definisanim nosiocima realizacije programa

Federalno ministarstvo prostornog uređenja, kao nadležna institucija, treba da pokrene niz aktivnosti na sprovođenju Odluka komisije o proglašenju nacionalnih spomenika u sklopu Historijskog područja Blagaja, kao jednoj od najvrednijih urbano-ruralnih cjelina u Bosni i Hercegovini, da bi se u najvećoj mogućoj mjeri, vratio autentičan izgled i stvorili uslovi za razvoj naselja u skladu sa savremenim potrebama.

Nosioci realizacije programa zaštite naslijeđa su svi vlasnici naslijeđa, koji pokreću aktivnosti na rekonstrukciji i revitalizaciji naslijeđa u saradnji sa nadležnim institucijama, a u skladu sa Odlukama Komisije, koje su konačne, prema članu V, stav 4. Aneksa 8. Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini.

Prema *Zakonu o zaštiti dobara koja su Odlukama Komisije za zaštitu nacionalnih spomenika proglašena kao nacionalni spomenik Bosne i Hercegovine, Stav III, Član 5*, odobrenja za zaštitu, konzervaciju, prezentaciju i rehabilitaciju nacionalnih spomenika izdaje Federalno ministarstvo prostornog uređenja i okoliša.

Stav VI, Član 13. Nadzor nad provedbom ovog zakona i propisa donesenih na osnovu ovog zakona obavlja Ministarstvo.

Takođe, prema istom zakonu, Federacija je dužna osigurati pravne, naučne, tehničke, administrativne i finansijske mjere za zaštitu, konzervaciju, prezentaciju i rehabilitaciju nacionalnih spomenika. Ministarstvo je dužno da osigura mjere iz prethodnog stava donošenjem i provođenjem podzakonskih akata, **Stav IV, Obaveze prema Aneksu 8, Član 10.**

2.4. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata

Ovim Planom definisani su relevantni urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje i izgradnju objekata u području Plana. Tekstualni dio i svi grafički prilozi čine jedinstven dokument koji u regulativnom smislu obavezuje sve subjekte bez obzira u kojoj fazi realizacije Plana učestvuju.

Prije izrade arhitektonskih projekata za objekte čija gradnja se ovim Planom predviđa, treba formulisati detaljni projektni zadatak koji uključuje i podatke i zahtjeve sadržane u Planu, a koji se odnose na:

- namjenu i situativni razmještaj objekata,
- horizontalne i vertikalne gabarite,
- orijentacione nivelacione kote,
- uslove za priključenje na saobraćajnu i ostalu komunalnu infrastrukturu (voda, kanalizacija, električna, TT),
- arhitektonsko oblikovanje objekta,
- uslove za uređenje slobodnih površina,
- uslove zaštite i drugo.

Svi ovi podaci formulišu se kao poseban dokument za svaki objekat, ili blok kao cjelinu, u formi detaljnih urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje i izgradnju objekata. Osnovu za njihovo definisanje predstavlja ovaj Plan. U tom dokumentu koji čini sastavni dio urbanističke saglasnosti i rješenja o odobrenju gradnje, u skladu sa ovim Planom utvrđuje se:

- namjena objekata sa detaljnim razmještajem funkcionalnih prostora,

- maksimalne dimenzije horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta i oblik gabarita,
- situativni položaj objekta i površina, oblik osnove prizemlja i spratova ako su različiti, prikazuju se na grafičkom dijelu dokumenta. Građevinske i regulacione linije kordinatama tačkaka ili distancama od postojećih objekata ili tačkaka na terenu,
- niveleta pada prizemlja (ulazni podest) se određuje kao približna vrijednost sa tačnošću ± 20 cm. Označava se apsolutnom kotom.
- Za određivanje nivelete mjerodavna je nivelacija okolnog prostora tj. niveleta saobraćajnih površina (ulica, trotoara i sl.),
- u uvjetima za priključenje na saobraćajnu mrežu grafički i tekstualno se određuju prilazi objektu, njihova pozicija, geometrijski oblik i površinska obrada, širina, radijusi zakrivljenja i sl., ivičnjaci, parking površine i njihovo uređenje, obaveza izgradnje garaža u sastavu objekata i slično,
- iako se uvjetima određuju gabariti objekata projektantu ostaje dovoljno slobode da prilikom izrade projekta ispolji kreativnost, vještinu i znanje. Od projektanta se zahtjeva da objekat u svakom, pa i oblikovnom smislu shvati i tretira kao dio šire okoline, odnosno ambijenta u koji se objekat smješta,
- u pogledu izbora materijala za obradu fasada kod rekonstrukcije postojećih ili izgradnje planiranih objekata potrebno je, primjenjivati tradicionalne građevinske materijale u duhu izvornih stilskih karakteristika pojedinačnog objekta koji se rekonstruiše ili preovladavajućih izvornih-stilskih karakteristika objekata u najbližem okruženju kada je u pitanju izgradnja novih-planiranih objekata,
- u uslovima za uređenje slobodnih površina oko objekta tekstualno i grafički treba dati podatke o veličini, obliku, namjeni i načinu obrade tih površina. Postavlja se zahtjev da uređenje slobodnih površina bude i investiciono i građevinski sastavni dio izgradnje objekta. Objekat se može smatrati gotovim tek pošto su izgrađene i uređene sve okolne površine koje mu pripadaju. Uređenje ovih površina se vrši prema posebnom projektu koji čini sastavni dio projektne dokumentacije,
- Uslovima zaštite utvrditi obavezu projektovanja i izgradnje tavnog objekta koji će ispuniti sve zahtjeve, propisane standarde koji se odnose na zaštitu i sigurnost korišćenja objekta. Ovo se prije svega odnosi na statičku i seizmičku sigurnost objekta, funkcionalnost u njegovom korišćenju, protivpožarnu sigurnost i drugo.
- Uvjeti za priključenje na gradsku infrastrukturu mrežu određuju obavezu i način pod kojim objekti moraju biti priključeni na gradsku mrežu vodovoda, kanalizacije, elektroenergetike, telefona i sl.
- U uvjetima treba utvrditi i obavezu investitora za pribavljanje potrebnih geotehničkih podataka o tlu putem neposrednih istražnih radova na mikrolokaciji.
- Ukoliko objekat može imati značajan uticaj na životnu sredinu uopšte ili njene segmente, investitor se mora obavezati da pribavi okolišnu dozvolu od nadležnog ministarstva.

2.5. Vertikalni i orijentacioni horizontalni gabariti objekata

Na grafičkom prilogu br.09. – Osnovna koncepcija prostornog razvoja, dati su orijentacioni horizontalni gabariti planiranih objekata u domenu turističko ugostiteljskih usluga, koji se odnose na izgradnju manjih hotelskih objekata, motela ili smještajnih jedinica. Ovi objekti su planirani na neizgrađenim površinama u centru Blagaja, na lokacijama iza Pošte, pored Sultan Sulejmanove džamije i pored groblja-mezarja. Ovi objekti moraju biti osmišljeni, planirani i projektovani tako da se sa svojim arhitektonskim izrazom potpuno ukolpe u postojeći ambijent. Maksimalna spratnost planiranih objekata ne bi trebala da bude veća od tri nadzemne etaže (P+2), uz obavezno visinsko nivelisanje sa susjednim objektima u neposrednom okruženju.

Postojeći objekti na terenu se zadržavaju u zatečenim gabaritima. Eventualne intervencije na postojećim objektima, u smislu proširanj ili nadogradnje, potrebno je razmatrati kroz detaljne urbanističko-tehničke uslove.

2.6. Građevinske i regulacione linije

Regulaciona linija odvaja prostore različitih namjena i načina korištenja. U sklopu osnovne koncepcije regulacione linije su postavljene na granice postojećih parcela, na nivou urbanih blokova ili zaštićenih zona, prema saobraćajnicama i drugim javnim površinama.

Građevinske linije određuju položaj objekta prema saobraćajnici i susjednim građevinskim parcelama. U sklopu predmetnog rješenja građevinske linije su date za orijentacione gabarite planiranih objekata. Građevinske linije za postojeće objekte koji su zadržani u novom planskom rješenju se poklapaju sa gabaritima objekata i nisu posebno grafički istaknute.

Detaljnim urbanističko-tehničkim uslovima, mogu se naknadno definisati i građevinske linije podruma, prizemlja i svake etaže ukoliko se za to ukaže potreba.

Građevinske i regulacione linije prikazane su na grafičkom prilogu br.09 – Osnovna koncepcija prostornog razvoja.

2.7. Razvoj saobraćaja i način povezivanja saobraćajne infrastrukture sa širim područjem

Predmetni dio naselja Blagaj, u odnosu na ostala gradska područja Grada Mostara, povezan je sa regionalnim putem koji se odvaja sa magistralnog puta M 6.1 i vodi do Tekije, gdje se slijepo završava. To je u suštini glavna gradska ulica koja je zadržana kao osnovna pristupna saobraćajnica u generalnoj koncepciji saobraćajne studije za područje Grada Mostara, što ukazuje na činjenicu da trenutno ne postoji alternativno rješenje u tom smislu.

Problem odvijanja kolskog i pješačkog saobraćaja u predmetnom prostoru, manifestuje se kroz saobraćajne gužve i zastoje u glavnoj gradskoj ulici na dionici od centra Blagaja do Tekije, gdje se predmetna ulica sužava i slijepo završava. Pored toga, obližnja parkirališta ne mogu prihvatiti sva vozila koja se duže zadržavaju u tom dijelu prostora. Imajući u vidu navedene probleme, u osnovnoj koncepciji prostornog razvoja dat je prijedlog rekonstrukcije glavne saobraćajnice koja bi se završavala sa kružnom raskrslom u centru Blagaja kada je u pitanju kretanje motornih vozila, a nakon kružne raskrsnice, počevši od stambenog kompleksa porodice Velagić pa do Tekije, planirano je uvođenje zone smirenog saobraćaja, odnosno uređene pješačke zone sa ograničenim režimom saobraćaja za interventna i posebna vozila. Uređenje pješačke zone na ovom potezu treba biti osmišljeno u duhu vremena u kojem su nastajale Tekija i "Velagićevina".

Koncept glavnih pješačkih saobraćajnih tokova definisan je u odnosu na položaj zaštićenih graditeljskih i prirodnih cjelina u prostoru.

Centralni – „kružni“, pješački tok obuhvata lokalitete zaštićenih objekata u centru Blagaja. Kod Tekije, vrela Bune prelazi na lijevu obalu rijeke Bune, prati obalu rijeke do Karađozbegove ćuprije, a zatim se usmjerava ka polaznoj tački (centar Blagaja).

Drugi važan, pješački tok osmišljen je tako da poveže centar Blagaja i Stjepan grad. Kretanje ovom pješačkom rutom, kroz dva naznačena pravca, pored dolaska na krajnji cilj – srednjovjekovna tvrđava Stjepan grad, treba da omogući i sagledavanje prostora u sjevernom dijelu obuhvata Plana (stanovanje sa potencijalom za razvoj agroturizma), koji isto tako ima svoje prirodne i ambijentalne vrijednosti.

Treća pješačka ruta planirana je duž glavne ulice i vodi od centra do pravoslavne crkve Svetog Vasilija Ostroškog, a zatim se spušta do Lekine ćuprije, gdje prelazi na drugu stranu rijeke Bune.

Na grafičkom prilogu br.09. – Osnovna koncepcija prostornog razvoja, naglašeni su glavni saobraćajni tokovi za motorni i pješački saobraćaj.

Kada je u pitanju „saobraćaj u mirovanju“, parkiralište u centru Blagaja je zadržano u postojećim okvirima.

S obzirom na postojeću konfiguraciju terena i zauzetost prostora u domenu različitih namjena, jedini slobodan lokalitet veće površine, na kojem bi se moglo izgraditi još jedno parkiralište, je prostor na lijevoj obali rijeke Bune, odnosno poljoprivredna površina iza postojećih ugostiteljskih objekata (kontaktna zona pored prirodno-graditeljske cjeline – Tekija).

Na ovom mjestu moguće je organizovati parkiralište, kapaciteta od oko 80 mjesta za putničkih vozila i 10 mjesta za autobuse (ili više ukoliko bi se obuhvatio i dio prostora van

granica obuhvata Regulacionog plana), što bi značajno umanjilo postojeći deficit u broju potrebnih parking mjesta za posjetioce najatraktivnije lokacije u okruženju.

Veza planiranog parkirališta sa okolnim prostorom, planirana je prema trasi zaobilaznice oko Blagaja, koja je definisana prema prijedlogu Zavoda za prostorno uređenje Grada Mostara.

2.8. Energetska i komunalna infrastruktura

Činjenica koja ukazuje na to da u naseljenom mjestu kao što je Blagaj ne postoji kanalizaciona mreža za odvodnju oborinskih i fekalnih voda, je prilično poražavajuća. Prema izjavama vlasnika, svi stambeni i poslovni objekti u obuhvatu Plana koriste septičke jame za prikupljanje otpadnih voda.

Kakav je režim pražnjenja takvih septičkih jama i koja količina ne pročišćenih otpadnih voda završi u rijeci Buni, teško je utvrditi !? Zbog toga je vrlo važno da se u novom planskom rješenju planira separatan sistem odvodnje oborinskih i fekalnih otpadnih voda, koji bi trebao da se završi u nekom od, isto tako, planiranih prečistača.

Kapacitet telekomunikacione i elektroenergetske infrastrukture zadovoljava trenutne potrebe naselja.

2.9. Etapni program provedbe plana

Provođenje planskog rješenja za Historijsko gradsko područje Blagaja može se podijeliti na nekoliko etapa, koje su utvrđene na osnovu:

- analiza cjelokupnog područja;
- nužnosti izgradnje, rekonstrukcije, konzervacije i sanacije, odnosno ugroženosti pojedinih dijelova predmetnog područja, koji zahtjevaju hitne intervencije, s obzirom na stanje u kojem se nalaze (2.1. Program hitnih i interventnih mjera zaštite u sklopu zaštićenih cjelina);
- potrebe stanovništva za adekvatnom infrastrukturom kao i mnogih drugih faktora koji su analizirani prilikom izrade Regulacionog plana.

U prvoj etapi realizacije potrebno je obnoviti, rekonstruisati i revitalizovati zaštićene objekte i graditeljske cjeline (I stepena zaštite), u vlasništvu države ili vjerskih zajednica, na kojima do sada nisu sprovedene konkretne zaštitne mjere, rekonstrukcija i slične aktivnosti, ili one objekte koji se nalaze u veoma lošem stanju i zahtjevaju hitne intervencije.

Osim toga, potrebno je izgraditi i neophodnu komunalnu infrastrukturu, posebno u domenu odvodnje otpadnih voda, koja će u generalnom smislu omogućiti daljnji napredak i razvoj Blagaja, posebno kada je u pitanju izgradnja novih turističkih objekata koji ne mogu funkcionisati bez adekvatne infrastrukturne mreže.

Navedene aktivnosti potrebno je sprovoditi u skladu sa posebnim finansijskim planom koji bi se sprovodio na godišnjem nivou i finansirao iz budžetskih sredstava na nivou FBiH, kantona i lokalne zajednice, kao i međunarodnih donatorskih sredstava.

U drugoj etapi realizacije potrebno je obnoviti, rekonstruisati i revitalizovati zaštićene objekte I i II stepena zaštite koji se nalaze u privatnom vlasništvu. U finansijskom smislu za navedenu kategoriju objekata sredstva treba da obezbjede investitori, uz pomoć državnih intervencija koje se odnose na subvencionisanje svih troškova u domenu administrativnih i drugih dadžbina u procesu izdavanja odobrenja za građenje (pribavljanja građevinskog materijala i sl.) ili čak ukidanje komunalnih такси i poreskih obaveza za obnovu svakog pojedinačnog objekta.

Treća faza podrazumijeva izgradnju ostalih planiranih objekata, prema utvrđenoj dispoziciji u prostoru, u skladu sa zahtjevima vlasnika zemljišta ili potencijalnih investitora.

Uređenje javnih površina, saobraćajnica i pješačkih staza mora se odvijati paralelno sa ostalim građevinskim aktivnostima u svim etapama provedbe plana.

E. GRAFIČKI DIO