

# URBANISTIČKI KOMPLEKS RONDO U MOSTARU

<https://doi.org/10.47960/2831-0322.2023.2.27.111>

## Sažetak

*Neobarokni trg Rondo u Mostaru spomenik je kulture neprocjenjive vrijednosti, sačuvan u svome izvornu obliku do devedesetih godina prošloga stoljeća. Planiran je i izgrađen u jednome graditeljskom potezu na kraju 19. i početkom 20. stoljeća. Rondo je jedinstveno urbanističko rješenje koje predstavlja i pripadajuće arhitektonske objekte iznimnih historicističkih rješenja svoga doba. Autor opisuje genezu njegove destrukcije u posljednjih trideset godina kao rezultat novonastaloga bezobzirnoga neoliberalnog kapitalizma, klijentističke vlasti i zemljišnih špekulacija. Takvu destrukciju omogućila je nova struktura stanovništva nastala poslije rata, a novouspostavljena vlast nije prepoznala zatečene vrijednosti. „Urbanisti“, arhitekti i inženjeri u urbanističkim službama bili su samo sredstvo u rukama vlasti i mešetara. Zaključak je da se našem kulturnom nasljeđu u posljednja tri desetljeća pristupalo krajnje neodgovorno, štoviše, iracionalno te su u mnogim slučajevima, kao što je riječ o Rondou, štete nepopravljive.*

Ključne riječi: *Rondo; spomenik kulture; arhitektura; urbanistički plan; devastacija; privatni i javni interes.*

## Uvod

Od sredine 19. stoljeća u gradovima na području srednje i južne Europe razvija se kultura šetanja. Ona je potaknuta industrijskim društvom i pojavom srednje građanske klase. Njezina najizravnija posljedica bila je intenzivna gradnja zelenih parkova, aleja uz šetališta i uz putove, obale rijeka i slično.<sup>1</sup> Nova mostarska građanska klasa nastala potkraj 19.

<sup>1</sup> Vidi Jasna Matekalo Draganović (ur.), *Gradska šetališta Hrvatske: Kultura šetanja*, Školska knjiga, Zagreb, 2002.

**BORISLAV PULJIĆ\***

Izvorni znanstveni članak

Original scientific paper

UDK: 725(497.6 Mostar)

Primljeno: 8. svibnja 2023.

dr. sc. Borislav Puljić,  
izv. prof., Akademija  
likovnih umjetnosti  
Sveučilišta u Mostaru,  
boro.puljic@ecoplan.ba

stoljeća uklopila se u šire kulturne trendove pa je također razvila kulturu šetanja koja se zadržala sve do pedesetih godina 20. stoljeća (Slike 1 i 2). U početku su stanovnici najviše šetali u zelenome dijelu grada u Mostarskome polju. Potom se šetalo i od željezničke pruge do Balinovca, a poslije, u 20. stoljeću, i u Iliće, Cim i druga okolna naselja. Moderna gradska šetnica, omeđena drvoredom platana, posvećena je princezi Stephanji Habzburg (Stephanie Allee) nakon njezina posjeta gradu Mostaru.<sup>2</sup> Sljedećih godina u Gradu na Neretvi niče mnoštvo aleja i javnih parkova što pridonosi urbanističkomu razvoju. Na pola puta gradi se kružni trg Rondo s kojim se spajaju još četiri novoizgrađene ulice. Uz ulice grade se stambene vile te tako nastaje novi gradski kvart.

## 1. Nastanak trga i kvarta Rondo

Priča o mostarskome Rondou ili Guvnu, kako su ga nazivali obični ljudi, počinje još daleke 1886. godine kada se u vrijeme austrougarske uprave počinje formirati četvrti model urbanizacije grada. Bio je to kompleks zgrada i ulica smješten zapadno od tadašnje željezničke pruge (danas Bulevara) pa sve do današnje Mostarske avenije, odnosno Ulice kralja Tomislava. Južna granica bila je rijeka Radobolja. Cijeli kvart historicističkih zgrada, čije se ulice spajaju u jednoj točki i formiraju neobarokni trg, građen je u plodnome mostarskom polju ispresijecanome kanalima za navodnjavanje.

Tada počinje širenje grada prema Zapadu i Cerničkomu polju preko željezničke pruge. Velike su prepreke uvijek bile poticaj za oblikovanje novoga modela urbanizacije u Mostaru – prvo rijeka, a potom željeznička pruga. Planiranje i gradnja izvodili su se po novome urbanom modelu neobaroknoga kružnog trga na koji je dolazilo šest ulica i koje su se ondje spajale. Uz ulice su se gradile slobodnostojeće urbane vile, sve u duhu historicističke arhitekture. Iz toga doba, osim vidljivoga i vrijednoga urbanog kompleksa, ostale su aleje platana kao iznimno vrijedni spomenici pejzažne arhitekture. Ovaj urbani model proizvod je historicističke arhitekture i urbanizma.

Izgradnja ovoga kompleksa odvijala se u nekoliko faza. Prva je bila izgradnja Štefanijinoga šetališta<sup>3</sup> koje je išlo od željezničke pruge pa sve do Balinovca.

<sup>2</sup> Princ Rudolf i princeza Stephania posjetili su Mostar 1886. i 1888. godine. Usp. Tibor Vrančić, *Mostarski leksikon*, Fram-Ziral, Mostar, 2020., str. 193.

<sup>3</sup> Usp. Muzej Hercegovine Mostar (nadalje: MHM), sjednica Gradskog vijeća (nadalje: S.G.V.), 17. 6. 1886., Arhiv Franjevačkog samostana Mostar (dalje: AFS); *Glas Hercegovca*, br. 26, od 28. 6. 1886.

Ona je zapravo produžetak ulice Mostarskoga bataljona (tada). Planiranje ovoga poteza inicirao je okružni predstojnik Vilhelm von Sauerwald još 1884. godine. Već je tada formirano ovo šetalište te je izgrađen manji broj urbanih vila s obje strane ulice. Jasno je da su temeljna duljina i smjer ulice već unaprijed bili detaljno isplanirani.<sup>4</sup>

Druga faza izgradnje započela je nakon sjednice Gradskoga vijeća 8. veljače 1894. kada se raspravljalo o regulaciji Štefanijinoga šetališta.<sup>5</sup> Riječ je o regulaciji dijela trga Rondo i predložene planu koji je donesen Vijeću na razmatranje. Zabilježeno je kako je na sjednici gradonačelnik Ibrahim Kapetanović predložio da se ova ulica proširi na 8 m, pločnik s obje strane na 2,5 m i zeleni pojas s obje strane na 0,5 m, da se kuće od trotoara udalje za 6 m, kao i da kuće budu usamljene ili otvorene („freigestellt“) te da cijeli koncept gradnje bude po sustavu slobodnostojećih vila („Villen System“).<sup>6</sup> Ovaj prijedlog izmijenjena plana poslan je Visokoj vladi u Sarajevo preko Kotarskoga ureda na usvajanje, a Vlada ga je usvojila 22. srpnja 1894.<sup>7</sup> Na poleđini jednoga grafičkog priloga rukom je napisana godina 1898., što je vjerojatno vrijeme kada je na planu načinjena neka intervencija. U raspravi na sjednicama Vijeća stalno je bio nazočan nadmjernik Miloš Komadina pod čijim se vodstvom plan i realizirao.<sup>8</sup> Na planu se u različitim bojama vide tri faze planiranja. Inicijativa za izuzimanje zemljišta za izgradnju kružnoga toka Rondo, koji je narod tada nazvao Gumno, realizirana je istom 1897. godine.<sup>9</sup>

Treću fazu čini izgradnja još četiri ulice koje s još dvije stare (prekinutim Štefanijinim šetalištem na dvije ulice) kompletiraju cijeli kompleks. Ova faza počela je 1900. godine kada je načinjen i njezin regulacijski plan, odnosno izmjena i dopuna osnovnoga plana. On je rađen na geodetskoj podlozi (osnovnome regulacijskom planu) koja ima samo Štefanijino šetalište. Taj je plan potpisao inženjer Hugo Jedlička,<sup>10</sup> a sve ostalo planirao je (ucrtao) gradski mjernik Dragutin Köhler pa se opravdano može reći kako je on u najvećemu dijelu autor regulacije Rondo. Tomu u prilog govori i činjenica da na dnu plana crvenim tušem piše: „...ucrtao, Mostar novembar 1900. Ing. Dragutin

<sup>4</sup> Usp. MHM, S.G.V., 8. 2. 1894

<sup>5</sup> Usp. MHM, S.G.V., 22. 8. 1894.

<sup>6</sup> Usp. MHM, S. G. V., 8. 2. 1894.

<sup>7</sup> Usp. MHM, S. G. V., 5. 11. 1894.

<sup>8</sup> Usp. MHM, S.G.V., 8. 2. 1894.; 22. 8. 1894.; 12. 4. 1894.; AHM, kutija br. 36.

<sup>9</sup> Usp. MHM, S.G.V., 10. 3. 1897.; 16. 10. 1899.

<sup>10</sup> Usp. Arhiv katastra Općine Mostar (nadalje: AKM), bez signature.

Köhler“. Crvenim tušem iscrtan je i Rondo i četiri ulice kojim je uokvireno urbanističko rješenje.<sup>11</sup> Posljednja je faza izgradnje planiranje Ulice Muštovića (danas Ulica Bariše Smoljana) i Kalemove ulice (danas Zagrebačka ulica).<sup>12</sup>



Slika 1. Četvrti model urbanizacije Mostara u razdoblju Austrougarske Monarhije (debele crte prikazuju fasade zgrada toga modela)

Na ključnoj sjednici 1894. godine gradonačelnik Mostara Ibrahim beg Kapetanović još je rekao: „Ja sam vidio u Beču i Pešti kako izgledaju ulice i

<sup>11</sup> Usp. AKM, bez signature.

<sup>12</sup> Usp. MHM, S.G.V., 16. 10. 1899.



stambena naselja i Mostar mora biti europski grad kao i svi gradovi u našoj Carevini. Mostar mora imati šire i ljepše ulice od Sarajeva.“

Tako se to odvijalo u Mostaru kada je mostarski urbanizam vodio mjernik Miloš Stefan Filip Franc Komadina, inženjer sa švicarskom diplomom, a županijsko planiranje inženjer barun Dragutin plemeniti Kohler, koji je rođen u Karlovcu, a studij završio u Grazu. Tada odluke nisu donosile komisije, nego je postojao Zakon o građenju i planiranju koji je za Mostar donesen 1882. godine. Od tada pa sve do unatrag tridesetak godina postojala je jasna vizija te se planiralo i gradilo na temelju regulacijsko-provedbenih planova.<sup>13</sup>



Slika 2. Regulacijski plan Rondoa iz 1894. godine

<sup>13</sup> Usp. Borislav Puljić, „Urbanization Models of Mostar in the Period of Austro-Hungarian Rule“, *Prostor: znanstveni časopis za arhitekturu i urbanizam*, 29 (2021.) 1 (61), str. 2-13.

## 2. Građevine u kompleksu Rondo u posljednjih trideset godina

Bogati i siromašni narodi ne razlikuju se po količini prirodnih, Bogom danih bogatstava, nego po načinu organizacije i planiranja svoga života. Urbanističko i prostorno osmišljavanje jedan je od ključnih elemenata smislenoga organiziranja života. Prostor je nenadoknativ resurs, jednom potrošen ili upropašten doslovno je otet budućemu naraštaju.

Kao dobar primjer kvalitetnoga upravljanja urbanističkim prostorom može poslužiti jedan događaj s kraja osamdesetih godina prošloga stoljeća. Tada je naime jedan poznati nogometaš od ondašnjega francuskog predsjednika dobio orden Legije časti, vratio se u Mostar te na Rondou kupio prekrasnu vilu Glavadanović. Ona je bila spomenik materijalne kulture, kvalitetne, moderne arhitekture kojom se Mostar ponosio. Novomu je vlasniku trebala garaža uz zgradu na njegovoj parceli. Tako važnu osobu nitko nije imao hrabrosti odbiti pa je gradska vlast formirala komisiju koju su činili ugledni gradski arhitekti kako bi se izbjegla individualna odgovornost. Na sjednici spomenute komisije inženjer Danial Kalajdžić rekao je: „Rondo je neobarokni trg s kraja devetnaestog stoljeća gdje se u jednoj točki slijeva šest ulica sa slobodnostojećim stambenim vilama u krasnoj historicističkoj arhitekturi. On i njegovo okruženje, kao urbani kompleks, spomenik je kulture nulte kategorije nemjerljive spomeničke vrijednosti ne samo na nivou Mostara već i šire. On se mora samo održavati i obnavljati radi prezentacije europskih vrijednosti na prostoru grada. Na Rondou se ne smiju ‘zarice’ na prozoru zamijeniti a kamoli graditi neka nova garaža.“<sup>14</sup> Na kraju je zahtjev za izgradnju garaže odbijen.

<sup>14</sup> Svjedočanstvo autora teksta koji je bio prisutan kao član komisije.



Slika 3. Karta Rondoa iz 1954., kakva je bila do 1995. godine

Prije tridesetak godina na scenu stupaju ljudi koje bi se moglo nazvati građomrziteljima,<sup>15</sup> koji se ne prilagođavaju gradu i urbanomu načinu mišljenja i življenja, nego grad prilagođavaju sebi i svojoj (ne)kulturi i civilizacijskoj razini. U skladu sa svojim (ne)znanjem, a poglavito interesima donose i zakone i urbana pravila.

Prva ozbiljna devastacija Rondoa počinje 1995. godine rušenjem kultne kavane na samome kružnom toku. Ona je bila jedno od gradskih „žarišta“, mjesto susreta svih generacija, kao i jedan od gradskih „repera“. Žarište i reper bitni su elementi svake urbane forme<sup>16</sup> pa je njihovo očuvanje često važnije od spomeničke vrijednosti samoga objekta. U Domu kulture<sup>17</sup> održavali su se neki

<sup>15</sup> Usp. Bogdan Bogdanović, *Grad kenotaf*, Durieux, Zagreb, 1993., str. 6; B. Bogdanović, *Tri ratne knjige*, Mediterran publishing, Novi Sad, 2008.

<sup>16</sup> Vidi Kevin Linč [Kevin Lynch], *Slika jednog grada*, Beograd, 1960.

<sup>17</sup> Poslije je dobio ime Hrvatski dom Herceg Stjepan Kosača.



„važni“ politički događaji, a kavana je zaklanjala pogled na tu „veličanstvenu, monumentalnu“<sup>18</sup> arhitekturu iz vremena socijalističkoga realizma.<sup>19</sup> Tako je srušen jedan humani, diskretni objekt, vizualno nenametljiv, dio gradske memorije, koji je živio cijelu godinu, samo zato da bi se mogla vidjeti jedna tipska zgrada iz Staljinova doba kakvih od Mostara do Vladivostoka ima desetke tisuća.



Slika 4. Drveni paviljon, kavana Rondo, reper i žarište grada

U sljedećemu razdoblju, od 1996. do 2004. godine, nestručna i bezobzirna gradska vlast pogoduje pohlepnim investitorima koji su često dio iste te vlasti. Započinje nova i najteža devastacija urbanističkoga kompleksa Rondo, spomenika kulture najviše kategorije. Neprimjereni regulacijski plan<sup>20</sup> odobrio je gradnju golemih građevina neprimjerenih gabarita i katnosti te je prostor trajno devastiran. Novi urbanistički uvjeti omogućili su nastajanje poslovnih zgrada neprimjerene visine i gabarita: HT Eronet (gabariti 16 x 40 m, katnost P + 3) i Hypo banke (gabariti 39 x 20 m, katnost P + 4). Ovaj plan ne postoji u općinskim službama. Promijenjen je zatečeni građevni sustav: nestaju

<sup>18</sup> Dom radničke kulture, projektant Reuf Kadić, 1948. godina.

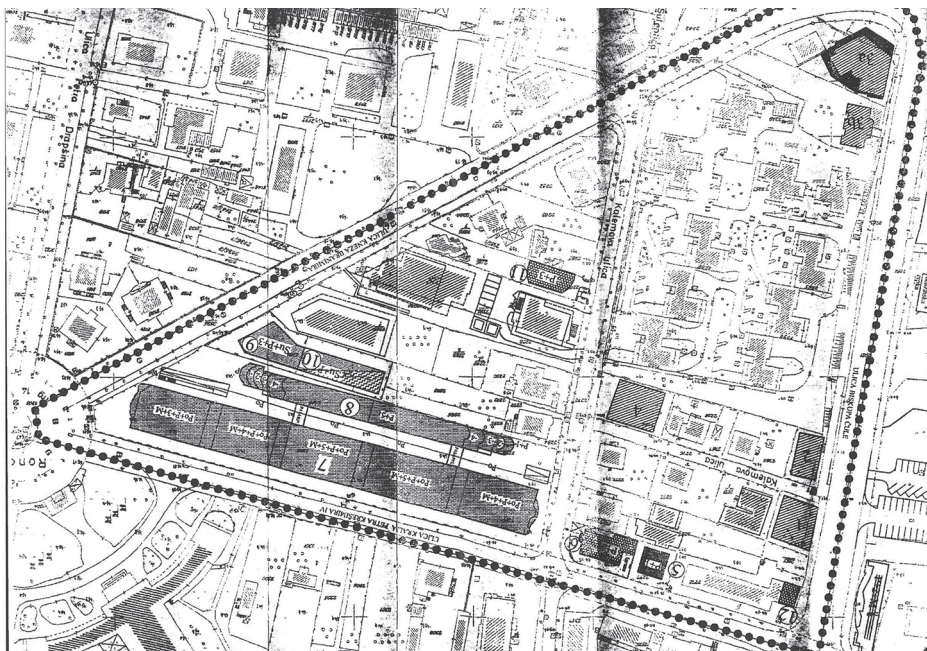
<sup>19</sup> Usp. Ivan Štraus, *Nova bosanskohercegovačka arhitektura*, Svjetlost, Sarajevo, 1977., str. 10.

<sup>20</sup> Do ovoga regulacijskog plana koji je napravila općina Jugozapad nisam mogao doći, ali su sve njegove nove intervencije na prostor Rondoa vidljive u planu koji je napravio njegove izmjene. Taj se plan zove „Izmjene i dopune regulacijskog plana između ulica Zagrebačka, Kralja Tomislava, Kralja Zvonimira i Kralja Petra Krešimira IV.“, a objavljene su u *Službenom glasniku općine Jugozapad*, br. 13/01 iz 2001. godine.



slobodnostojeće katnice i vile u zelenilu, udaljene od ulice; uvode se nova, za spomenik kulture razarajuća pravila. O prometnoj opterećenosti i utjecaju na infrastrukturu, kao i o posljedicama na funkcioniranje cijeloga grada nitko nije vodio računa. Nastala arhitektura, banalna i bez ikakvih vrijednosti, samo je jedna od mnoštva negativnih pojava iz toga razdoblja.

Sljedeći su korak Izmjene i dopune ovog plana<sup>21</sup>. One omogućuju izgradnju Novoga tržnog centra s okolnim objektima koji je proizvod gradske (jedinstvenoga grada) i općinske (općina Jugozapad) vlasti. Ovaj veliki objekt nije prilagođen zatečenim vrijednostima slobodnostojećih samostalnih vila primjerenoga gabarita i katnosti, u zelenilu i unutar sitne i razbijene urbane forme. Na Rondo se ugrurava zgrada dugačka 176 m, a s aneksima široka 53 m (19 + 18 + 16 m) sa sedam nadzemnih etaža i jednom podzemnom. Tako nastaje golema građevna konstrukcija, mastodont koji razara urbanu strukturu Rondoa, najvažniji element njegove spomeničke vrijednosti.



Slika 5. Izmjene i dopune Regulacijskog plana između Zagrebačke ulice, Kralja Tomislava, Kralja Zvonimira i Kralja Petra Krešimira IV. (Na njima se vide i gradnje koje je odobrio temeljni Regulaijski plan.)

<sup>21</sup> „Izmjene i dopune regulacijskog plana između ulica Zagrebačka, Kralja Tomislava, Kralja Zvonimira i Kralja Petra Krešimira IV.“ objavljene su u *Službenom glasniku općine Jugozapad*, br. 13/01 iz 2001. godine.

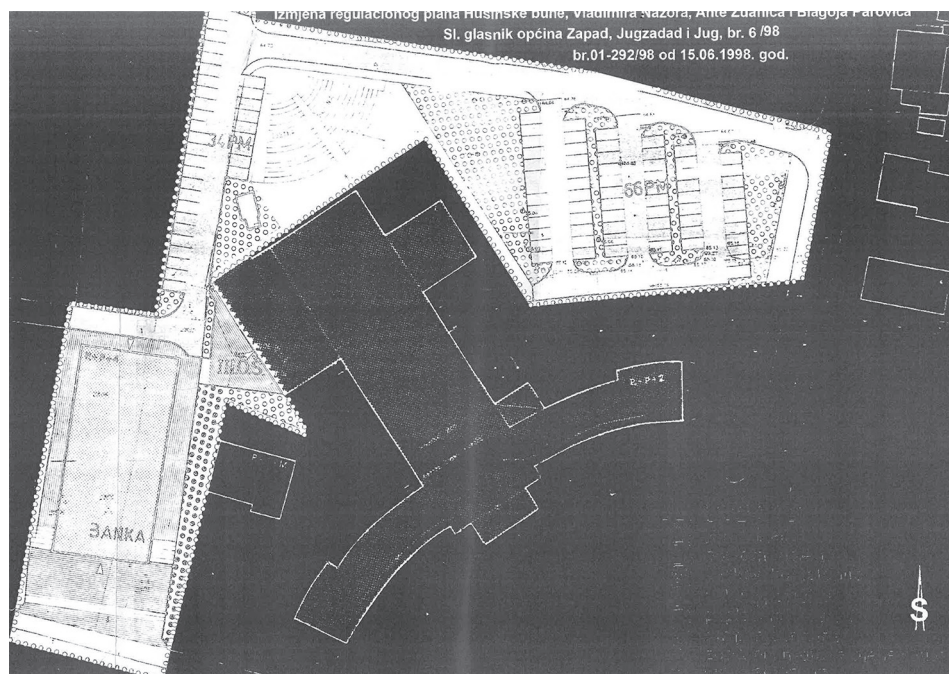
Nemoćni pred korumpiranom državnom upravom i političarima građani ovomu objektu, ili nekome od njegovih sadržaja, po lokalnome običaju, daju razna pogrдна imena kao što su „Bogodolka“, „ležeći soliter“, „seljačka kavana“ (umjesto Gradska kavana) i „zgrada iza kioska na Rondou“. Valja reći kako je i kiosk na Rondou dio identiteta toga prostora i ima veće značenje od spomenutoga banalnog mastodonta.

U istome planu s istim razarajućim gabaritima planira se, a poslije i provodi „Druga faza novog tržnog centra“, a potom se južnije gradi još jedna poslovna zgrada (u prizemlju je samoposluga Namex). Gradeći ove zgrade, srušena je jedna arhitektonski vrijedna kuća izvanredne moderne arhitekture, Glavadanovićeve vila iz tridesetih godina 20. stoljeća. U obuhvatu plana ukupno se predviđa dvanaest objekata, svi – kao po nekome pravilu – neprijmerjenih gabarita i visine (Gospodarska komora, sada zgrada Elektroprivrede HZHB, tri objekta koja izlaze na aveniju, zatvoren trijem na aveniji itd.). Pri izgradnji ovih zgrada nije poštivano ni jedno pravilo urbanističke, a ni arhitektonske struke.

Sljedeći regulacijski plan, koji je također izmjena nekoga prethodnoga, nazvan „Izmjene regulacijskog plana ulica Husinske bune, Vladimira Nazora, Ante Zuanića i Blagoja Parovića“<sup>22</sup> planira, a poslije se po njemu i gradi zgrada banke. Ona je poslije prodana i postala tržni centar smješten odmah uz zgradu Hrvatskoga doma Herceg Stjepana Kosače.

---

<sup>22</sup> Odluka o usvajanju br. 01-292/98 od 15. 6. 1998. godine, objavljena u *Službenom glasniku općina Zapad, Jugozapad i Jug*, br. 6/98. Ovo je bila izmjena plana koji je rađen još 1981. godine, a to je Regulacijski plan ulica Husinske bune, Ante Zuanića, Vladimira Nazora i Blagoja Parovića objavljen u *Službenom glasniku Općine Mostar*, br. 6/81.



Slika 6. Izmjene regulacijskoga plana Husinkse bune, Vladimira Nazora, Ante Zuanica i Blagoja Parovića

Pri izradbi s investitorima „dogovorenih regulacijskih planova“ (klijentistički urbanizam) nisu poštivane zakonske procedure i nije provedena zakonom obvezna javna konzultacija o planu. Sve se radilo kako bi se „ispod stola“ dala građevinska dozvola i osigurao velik profit pojedincima na štetu grada. Inženjeri i autori plana ne samo što se nisu držali zakoni i zakonske procedure nego nisu radili po pravilima struke i njezinim obvezujućim standardima i normativima. Tako je tadašnja lokalna vlast dala zeleno svjetlo budućim investitorima i državnoj upravi da nastave vulgarnu i bestijalnu devastaciju Rondo, neobaroknoga kompleksa s kraja 19. stoljeća, dokaz pripadnosti Mostara srednjeeuropskomu civilizacijskom krugu.

U sljedećemu, trećem razdoblju, od 2004. do 2021. godine, novi dugovječni gradonačelnik i njegovi službenici redom odobravaju izgradnju zgrada banalne arhitekture koje su urbanistički, po struci i po zakonu nedopuštene. U to vrijeme za prostor Rondo nastaje velik broj regulacijskih planova:

„Rondo I“<sup>23</sup>, „Rondo II“<sup>24</sup>, „Izmjene i dopune Provedbenog urbanističkog plana u obuhvatu ulica Nikole Šubića Zrinskog, Hrvatskih branitelja/BNR i Kneza Mihajla Viševića Humskog“<sup>25</sup>, Regulacijski plan „Rondo III“<sup>26</sup>, „Rondo IV“<sup>27</sup>, „Izmjene i dopune Regulacijskog plana Radobolja, Ulica fra Didaka Buntića i Kraljice Katarine“<sup>28</sup>.

U ovome razdoblju došlo je do izmjena Urbanističkoga plana zbog kojih je, između ostaloga, dio zelene zone Liska parka pretvoren u zonu središnjih gradskih funkcija, to jest u građevno zemljište. To je urađeno zato što se graditi može samo po regulacijskim planom koji je u skladu s planom višega reda, u ovome slučaju to je urbanistički plan. Na taj način stvorena je podloga za izradbu dvaju novih regulacijskih planova.

Prvi plan usvojen je i po njemu je izgrađeno nekoliko stambeno-poslovnih zgrada bezlične i banalne arhitekture. Te zgrade nastale su na dijelu parka uz ulicu (to je bila pješačka staza široka 3 m) koja spaja šetalište i Liska ulicu. Po svojoj čudnoj, degutantnoj arhitektonskoj formi izdvaja se zgrada što izlazi na Šetalište Zrinskog i nalazi se odmah uz izgorjelu zgradu Sveučilišne knjižnice. Riječ je o promašenu pokušaju uspostavljanja eklektičke historicističke arhitekture.

Drugi regulacijski plan koji je predviđao izgradnju stambeno-poslovnoga kompleksa na kući Nardelli izveden je u obliku nacрта, ali nije usvojen. Budući da nije usvojen, plan se nastojao realizirati preko Komisije za urbanizam. U općinskim službama i Zavodu za prostorno uređenje grada Mostara trebali bi postojati spomenuti planovi.

<sup>23</sup> Donesen 31. 7. 2008., a njegovo je usvajanje objavljeno u *Službenome glasniku Grada Mostara*, br. 7/08.

<sup>24</sup> Usvojen 9. 8. 2010., a njegovo je usvajanje objavljeno u *Službenome glasniku Grada Mostara*, br. 11/10.

<sup>25</sup> Isto.

<sup>26</sup> Usvojen odlukom od 12. 1. 2012., a njegovo je usvajanje objavljeno u *Službenome glasniku Grada Mostara*, br. 1/12.

<sup>27</sup> Isto.

<sup>28</sup> Odluka je usvojena na 39. sjednici Gradskog vijeća održanoj 9. 3. 2012.





Slika 7. Izvod iz urbanističkog (prostornoga) grada Mostara prije njegove izmjene, kada parkovske površine postaju građevno zemljište

Sljedeći planovi omogućili su izgradnju stambeno-poslovne zgrade u čijemu je prizemlju poslovni prostor Inel, upravne zgrade Elektroprivrede i goleme poslovno-trgovačke zgrade, sve uz Hrvatski dom Herceg Stjepan Kosača. U Ulici kneza Branimira neprimjereno je rekonstruirana vila iz razdoblja moderne arhitekture, nekada vlasništvo Aiše Hadžiomana,<sup>29</sup> sada zgrada Elektroprivrede, a u Ulici kralja Petra Krešimira IV. srušena je vila obitelji Hackl. Vrhunac devastiranja toga prostora jest gradnja septičke jame u parku Zrinjevac, umjesto da su sve zgrade priključene na postojeću kanalizaciju iz 19. stoljeća. Navedenim intervencijama devastiran je i uništen vrijedan urbanistički

<sup>29</sup> Zgradu je projektirao Hinko Marašek. Usp. Sanja Zadro, *Mostarska arhitektura od 1850. do Drugog svjetskog rata*, doktorska disertacija, Sveučilište u Zagrebu, Zagreb, 2017.

koncept i arhitektura koja je svojim estetskim i povijesnim vrijednostima trebala biti predmet naše zaštite. O poštivanju obveznih urbanističkih parametara i opterećenju postojeće infrastrukture, kao i o komunalnoj opremljenosti prostora nitko nije vodio računa.

Kada se pomislilo da je devastacija napokon okončana, počinje novo razdoblje uništavanja našega gradskog spomeničkog blaga. Podloga za ovaj projekt pripremljena je izmjenom Urbanističkoga i prostornoga plana, bez zakonom predviđene procedure, bez sudjelovanja javnosti i suprotno pravilima struke.<sup>30</sup> Tada je izbrisana zona parkovskoga zelenila na Rondou i pretvorena je u zonu središnjih gradskih ustanova.

Ovo razdoblje devastacije počinje 2021. godine. Tada su imenovani novi članovi Komisije za urbanizam. Uvijek kada se želi zaobići zakone ili struku, nastaju nove komisije kako bi individualna odgovornost postala kolektivna, kako bi se sakrio krivac i kako bi se pogodovalo investitoru. Od 1886., kada je donesen Građevni red za Sarajevo i Mostar,<sup>31</sup> pa do 2004. godine dobivanje građevinske dozvole i gradnja na urbanome prostoru Mostara bila je moguća samo ako je to bilo predviđeno regulacijskim planom. Komisije su postojale i prije, ali za gradnju u ruralnim područjima gdje nije postojala obveza izradbe regulacijskih planova. Od 2004. godine u županijski Zakon o prostornom uređenju uvodi se mogućnost postojanja Komisije za urbanizam koja je mjerodavna za cijeli prostor.<sup>32</sup> Od tada se u urbanome području može graditi bez plana ako je takvo mišljenje Komisije. Ako se može graditi na temelju mišljenja komisije, onda planovi nisu potrebni. Čemu planirati?

Plan se izbjegava jer bi po zakonu trebao imati izračunate troškove pretходnih ulaganja u prostor, kao i troškove potrebnih novih ulaganja u infrastrukturu i uređenje zemljišta kako bi se mogli (ako se po struci mogu) izgraditi novi kvadrati zgrada. Onda bi te troškove morao platiti investitor, a ovako se izbjegava velika financijska obveza. Obveze investitora neizravno preuzima grad i tako novac građana ide pojedincima.

Osnovana Komisija za urbanizam donosi odluku o rušenju kuće Nardelli i izgradnji stambeno-poslovnoga kompleksa od 29 000 m<sup>2</sup>. Kuća obitelji dr. Aurelija Nardellija izgrađena je 1930. godine, a projektirao ju je arhitekt Otto

<sup>30</sup> *Službeni glasnik Grada Mostara*, br. 13/07, od 27. 11. 2007. god. i br. 1/08 od 24. 1. 2008. god.

<sup>31</sup> Arhiv BiH, šifra 19-602/32, Građevni red za Sarajevo i grad Mostar i za one gradove i trgovišta u BiH koje će posebna naredba zemaljske vlade podvrgnuti ovim ustanovama, članci od 23 do 30. Zakon donesen 1886. godine.

<sup>32</sup> Zakon o prostornom uređenju Županije Hercegovačko-neretvanske od 24. 5. 2004., član 49.

Lider iz Stuttgarta. Tada je Mostar bio dio Europe. Iako je kuća sama po sebi vrijedan primjerak ekspresionističke arhitekture koja se još nije do kraja odvojila od tradicionalnoga, ona i po svojim vlasnicima može biti spomenik. Po UNESCO-ovoj klasifikaciji spomenika spomenik može biti i objekt vezan za neki događaj ili osobu. U Parizu su potkraj 20. stoljeća u kvartovima Belleville, Les Halles i Beaubourg<sup>33</sup> rušili stare, neugledne, trošne, bezvrijedne kuće kako bi proveli urbanu rehabilitaciju i osigurali razvoj, ali su po principu *genius loci* sačuvali sve sadržaje i funkcije koje su građani nosili u memoriji, a Mostar spomenuto prezime (Nardelli), ovu kuću i njezin park nosi u svojoj memoriji.

Zadatak Komisije za urbanizam trebao bi biti određivanje uvjeta građena izvan grada na rijetko izgrađenu području općine gdje nema interesa i mogućnosti za izradbu planova, a ne da izmjenjuje regulacijske planove, posebno u gusto izgrađenu području uže urbane zone.

Komisija je prihvatila i odradila zadatak, međutim ona i dalje nije oslobođena obveze raditi u skladu s postojećim i usvojenim zakonima, standardima, a posebno postojećim planovima višega reda koji su obvezujući. Također, i ovaj je put izostalo poštivanje struke – umjesto da određuje uvjete za projektiranje i građenje Komisija uzima projekt i iz njega prepisuje „velike stručne rezultate“; kao da investitor i projektant određuju uvjete gradu, a ne grad njima.

Uvjeti izgradnje nekoga objekta po propisima nekoć su imali 42 elementa. Da bi se do njih došlo, trebalo je izučiti više stotina urbanističkih pokazatelja, analizirati ih i predložiti stručna rješenja pomoću plana. Zatim bi plan morao proći reviziju struke, zainteresiranih dionika u komunalnim djelatnostima, konzultacije javnosti (demokratski proces) i najposlije doći na vijeće na raspravu i eventualno usvajanje.

Dugačak je niz pitanja za Komisiju, projektanta i predstavnike gradske vlasti: Koliki je stupanj izgrađenosti? Koliki je koeficijent izgrađenosti? Koliki je koeficijent naseljenosti? Koliki je utjecaj nove zgrade na koeficijent moguće prihvatljivosti prostora? Jesu li oni u okvirima standarda, norma struke i zakona? Ima li i koliko stanovanja u središnjim gradskim funkcijama? Kolike su mogućnosti da prostor prihvati 29 000 m<sup>2</sup>, 5 podzemnih i 7 nadzemnih etaža? Što je s prometom u mirovanju, pristupom zgradi, a posebno s prometom u okruženju? Kakve će on posljedice imati poslije eventualne gradnje? Hoće

<sup>33</sup> O tome vidi: Tihomir Jukić – Ana Mrđa – Kristina Perkov, *Urbana obnova*, Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Zagreb, 2020.

li grad moći funkcionirati i može li taj promet prihvatiti gabarit Liska ulice; hoće li se kroz nju uopće moći proći poslije izgradnje ovoga kompleksa? Kako će se taj mastodont priključiti na energiju, vodu i kanalizaciju? Tu je i mnoštvo drugih pitanja. No ništa nije rečeno o zelenilu, spomeničkoj vrijednosti, arhitekturi itd.

Ovdje je bilo govora samo o matematici u urbanizmu, a ona je nažalost nedostatna. Nije bilo riječi o važnijemu dijelu urbanizma, o „urbanističkome kontekstu“ zatečenoga prostora i utjecaju (novo)gradnje na njega i njegove vrijednosti. O njemu bi se moglo mnogo reći, no ni projektant ni članovi Komisije o tome nisu vodili računa.

## Zaključak

Nova gradnja u zoni kvarta i trga Rondo u posljednjih trideset godina potpuno je devastirala njegove spomeničke vrijednosti. Nju su činile iznimno vrijedna arhitektonska i urbanistička struktura te jedinstvena kompozicija nastala potkraj 19. stoljeća. Arhitektonsku formu činile su slobodnostojeće vile, katnice u historicističkoj arhitekturi, smještene na ozelenjenim parcelama na 6 metara udaljenosti od ceste. Urbanu strukturu činilo je šest ulica koje su se spajale u jednoj točki i činile neobarokni trg, nalik onima u tadašnjoj Europi. Hortikulturnu vrijednost tvorile su aleje platana. Ukupnost svih elemenata činila je vrijednu jedinstvenu arhitektonsko-urbanističku hortikulturnu kompoziciju. Tomu treba pridodati i starost koja premašuje stotinu godina te opću memoriju, što govori u prilog tvrdnji da je Rondo spomenik materijalne kulture nemjerljive vrijednosti. Njegovu vrijednost pojačava i činjenica da u Bosni i Hercegovini gotovo i nema spomenika urbane kulture iz razdoblja austrougarske okupacije. Nažalost, ove spomeničke vrijednosti nikada nisu formalnopravno valorizirane.

Arhitektonske intervencije od nastanka pa do devedesetih godina prošloga stoljeća bile su rijetke i zadirale su u zatečeno urbano tkivo diskretno, uklopajući se u postojeće prostorne zakonitosti i zadržavajući zatečene vrijednosti. Nije narušena ni arhitektonska ni urbana forma.

Sve spomeničke vrijednosti urbanoga kompleksa Rondo u posljednjih su trideset godina potpuno devastirane gradnjom banalnih mastodonata velikih gabarita i katnosti. Uništena je forma i kompozicija koja je ovaj kompleks



činila iznimno vrijednim. Osim toga opterećena je gradska fizička infrastruktura, smanjena je kvaliteta života, a okolišni je prostor gotovo potpuno devastiran.

Osim što se u njemu izrijekom navode konkretni čimbenici i radnje koje su urbanomu kompleksu Rondo u Mostaru uništile sve ono što ga je činilo spomenikom kulture u ovome se radu upozorava na nepoznavanje urbanističke i arhitektonske struke te se ovlaš dotiču i pravne i zakonske mjere koje nisu poštivali sudionici u procesu planiranja, projektiranja i građenja. U radu nije bilo govora o imovinskopravnim odnosima, vlasništvu nad zemljištem, plaćanju gradske rente, troškovima prethodnih ulaganja u prostor, troškovima uređenja gradskoga građevnog zemljišta, troškovima priključaka na gradsku komunalnu i fizičku infrastrukturu, komunalnoj naknadi itd. Inače, ti pokazatelji govore o društvenome kontekstu i urbanoj ekonomiji, a posebno o zakonitosti rada. Zakonom propisanih obveznih javih konzultacija i sudjelovanja građana u procesu planiranja gotovo nije ni bilo.

Nije bilo riječi ni o svim danim urbanističkim i ostalim suglasnostima, o građevinskim i uporabnim dozvolama te o zakonskoj odgovornosti sudionika. To bi mogao biti predmet nekih novih istraživanja. No nesumnjivo se može reći da je privatni interes pobijedio javni, a grad i građani izgubili su svoj prostor koji je bio dio njihova identiteta.

## URBAN INNER CITY AREA RONDO IN MOSTAR

### Abstract

*Baroque Revival square Rondo in Mostar is a cultural monument of great value. It was preserved in its original form till the 90s of the last century. It was planned and built at once towards the end of the 19th ct. and at the beginning of the 20th ct. Rondo is a unique urbanistic solution which includes associated architectural constructions that represent marvelous historicist solutions of that age. The author describes the genesis of its destruction in the last thirty years as a result of the new reckless neoliberal capitalism, clientistic authority and land speculations. Such destruction was allowed by the new inhabitants structure after the war. The newly established authorities did not recognize the found values. The so called „urban planners“, architects and engineers in the urban planning administrations were just a sheer puppet in the hands of the authorities and machers. To conclude, our cultural heritage was approached extremely irresponsibly in the last three decades, furthermore, it was approached irrationally and in many cases, as it is the case with Rondo, the damage is irreparable.*

Keywords: *Rondo; cultural monument; architecture; urban plan; devastation; private and public interest.*