
Ivan ROGIĆ

TIPOLOGIJA NASELJA I KUĆA ZA ODMOR*

* Tekst je nastao na temelju članka originalno objavljenog u časopisu *Društvena istraživanja* (15/2006, br. 1-2).

Polazne analize, izložene u uvodnim poglavljima, pokazale su kako u skupinu „povremenih” stanova treba ubrojiti nekoliko podskupina. To su, ponovimo: napušteni stanovi, privremeno nenastanjeni stanovi, stanovi za odmor, stanovi gdje se obavlja djelatnost, turistički sklopovi. Napušteni stanovi su toliko povremeni koliko je s njima svezana mogućnost ili namjera obnove. Privremeno nenastanjeni stanovi skupina su definirana korisničkim odnosom spram njih u razdoblju popisa stanovništva i stanova, pa se i ne mogu držati „autohtonom” skupinom. Stanovi gdje se obavlja djelatnost, vidjelo se, pretežno su stanovi za iznajmljivanje turistima. Turistički, pak, sklopovi spadaju, u posebnu skupinu gospodarskih dobara. Kada se na taj način razluče osnovne skupine, izbija na vidjelo da su referentna skupina u skupini stanova za povremenu uporabu zapravo – **stanovi za odmor**. Izloženi statistički podatci pokazuju da je njihova brojnost uvjerljivo najveća u usporedbi s drugim skupinama „povremenih” stanova u naselju. Stoga je metodički opravdano tu skupinu držati **referentnom** i u analizi osnovnih tipoloških obilježja i razlika između naselja gdje se takvi stanovi grade.

Druga činjenica o kojoj je potrebno voditi računa jest **teritorijalna organizacija** spomenutih stanova. Vidljivo je da je nužno razlikovati dvije osnovne skupine stanova za odmor. To su: (a) stanovi za odmor **u naseljskom sklopu**; (b) stanovi za odmor **izvan naseljskog sklopa**. Oba opća predloška razlikuju se po više posebnih obilježja koja treba, u okvirima što ih raspoloživi podatci dopuštaju, barem nagovijestiti. Sukladno shemi diferenciranja takvih obilježja diferencirat će se i pojedini tipovi u jednoj ili drugoj skupini.

Treća činjenica o kojoj je, također, potrebno voditi računa očituje se u specifičnim **morfološkim razlikama** koje izravno određuju obilježja i kakvoću stanova za odmor. Zato je važno, uz razdiobu osnovnih tipova po pret-

hodnoj shemi, naznačiti, makar i osnovne, morfološke razlike. Time se, koliko je vidljivo, dobiva polazna orijentacijska shema. Ona se, ovisno o posebnim analitičkim mogućnostima i ciljevima, može dodatno konkretizirati na pojedinim tipološkim „dionicama”.

Za potpunije razumijevanje tipologije korisno je upozoriti i na specifičan ansambl razvojnih sudionika u naseljima sa stanovima za odmor. Tri su osnovna.

Prvi je zajednica **stalnih** stanovnika. Premda njezini članovi mogu imati, i imaju, raznolike **privatne** interese, pripadnost stalnoj zajednici i na ekološkoj i na sociokulturnoj i na razvojnoj osnovi pobuđuje specifične prioritete i mjerila kakvoće koja se ne mogu izvesti iz mehaničkog zbroja privatnih interesa.

Drugi je razvojni sudionik naselja sa stanovima za odmor, dakako, skupina **vlasnika stanova za odmor**. Ishodište njihova interesa jest vrijednost nekretnine koje su vlasnici te mogućnosti optimiziranja njezine vrijednosti. Oni, dakako, mogu sudjelovati, a i sudjeluju, u nizu korisnih i poželjnih poslova u lokalnoj zajednici; ali su, po korijenu središnjeg interesa koji ih pokreće, kao razvojni sudionici različiti od članova zajednice stalnih stanovnika.

Promatraju li se kao skupine privatnika, te dvije skupine, nerijetko, dobro surađuju, sklapaju raznolike saveze, ovisničke mreže itd. Ukratko, oblikuju odnose u kojima teže simetričnim transakcijama. No mehanički zbroj privatnih interesa ne može se izjednačiti s javnim interesom zajednice stalnih lokalnih stanovnika. Na toj točki temeljni interes zajednice stalnih lokalnih stanovnika – da održi stalnost/kontinuitet lokalnog života – izravno se spaja s **nacionalnim javnim interesom**, koji se definira „ravnomjernim” rasporedom stanovništva na nacionalnom teritoriju. Time u ansambl sudionika lokalnog razvoja ulazi i treći, „posredni”, sudionik: **nacionalna država**, neovisno o razini na kojoj se spomenuti interes praktično definira i podupire.

Povijesno promatrano, ponašanje spomenutih sudionika obilježeno je stanovitim konstantama. Lokalne zajednice, napose u naseljima s mnoštvom stanova za odmor, redovito su zajednice koje su tijekom odužih razdoblja gubile vitalno stanovništvo i razvojno propadale. Pri tomu su im na raspolaganju bila **vrlo ograničena sredstva** ublažavanja negativnih posljedica takvih procesa. Otvaranje spram doseljivanja graditelja kuća za odmor izvedeno je, između ostaloga, i iz potreba takvih naselja i lokalnih zajednica da naselja održe i da ga razvojno podupru. Zato i nije posve netočno njihov odnos spram očito **umjetnog** širenja naselja analizirati kao jednu vrstu „nelegitimnog” osnaživanja lokalnog razvitka.

Na drugoj strani, graditelji stanova za odmor, kao skupina privatnika sa specifičnim ciljevima, nastojala je takve okolnosti prilagoditi vlastitim mogućnostima. Pri tomu, kako je naznačeno, nisu bili posve bez obzira spram stalnog stanovništva; ali, po pravilu, njihova racionalnost ne prekoračuje obzor privatnika. Ograničeni primjeri, dođuše, pokazuju da je manjina, naknadno, stanove za odmor pretvorila u stalne životne adrese i identificirala se sa stalnom lokalnom zajednicom. No procesi koji su se pri tomu oblikovali još su pretežno neistraženi.

Javni interes što ga jamči država nerijetko je bio zamagljen raznolikim kampanjskim likovima, pa i nije bio uvijek praktično uporabljiv kao razvojno i regulativno sredstvo optimizacije razvitka u lokalnoj zajednici. K tomu, pravedna strategija razvoja, s autentičnom osjetljivošću spram periferije, nije se ni u kojemu razdoblju efikasno i praktično oblikovala. Zato su, najčešće, od likova javnog interesa na lokalnoj razini ostajali na djelu raznoliki oblici **ograničenje i restrikcija** te, na drugoj strani, neobična sklonost zaštiti kršitelja urbanističkih i ekoloških pravila i zakona. U kontekstu što se oblikuje u odnosima između tih triju osnovnih sudionika postupno se, dakle, odvaja proces jačanja i širenja građevinskih inicijativa kojima je cilj stan/kuća za odmor. Najmanje je netočno reći da je on, onakav kakav jest – posljedica ove igre utroje.

Naselja po tipovima utjecaja stanova za odmor na strukturu i razvoj naselja

1. **Naselja s rubnim ili ograničenim utjecajem stanova za odmor.** Stanovi za odmor s rubnim ili ograničenim utjecajem na strukturu naselja redovito se javljaju u velikim i srednjim gradovima te u manjim naseljima gdje im udio u ukupnom broju stanova u naselju **ne nadmašuje granicu od, približno uzeto, 20%**. Ograničimo li se na područje jadranskih županija, takva su naselja, a veća od 300 stanova, Poreč (17%), Rovinj (15,5%), Opatija (11,8%), Mali Lošinj (20,0%), Biograd na moru (18,1%). Vidljivo je, skupina je razmjerno mala. Proširimo li obuhvat i na kontinentalne županije, broj se takvih naselja znatno ne povećava. Skupini se pridružuju tek Dugo Selo (15,8%), Samobor (5,8%), Koprivnica (8,9%), Dalj (18,3%). Ograničen utjecaj imaju i u **starim povijesnim jezgrama**.

U velikim i srednjim gradovima, poznato je, dominiraju zajednice stalnih stanovnika. Stoga je i gradnja i

uporaba stanova za povremenu uporabu izravno podređena razvojnim silnicama što ih određuje ta stalnost. Premda su, statistički promatrano, pojedini brojevi dojmivi, kao primjerice u Zagrebu, nije netočno ustvrditi kako je na djelu, po domašaju promjena što ih proizvodi, rubni čimbenik. U, vidljivo je, skupini **malih gradova**, fizički udio stanova za odmor nije, po pravilu, zanemariv. Ali obično je i tamo njihov utjecaj **podređen** predlošcima i pravilima zajednice stalnih stanovnika.

Slično je i u starim povijesnim jezgrama, premda su razlozi nešto drukčiji. Povijesne su jezgre određene dosta jasnim i razmjerno dobro nadziranom pravilima građenja i zaštite. Stoga su mogućnosti izgrađivanja **novih** zgrada, sa stanovima za odmor, skromne, ako ne i tek načelne. No, na drugoj strani, time nisu ograničene unutrašnje intervencije (pregrađivanja razne vrste). Budući da su stare jezgre, po pravilu, privlačne turistima za boravak, nemali broj stanova u starim jezgrama pretvara se u stanove gdje se, kako naznačuje statistika, „obavlja djelatnost”, ukratko u stanove za turističko iznajmljivanje. Ako ništa drugo, ta preobrazba nalaže poboljšanje kakvoće infrastrukture i tehničke opreme. Stanovi u starim jezgrama privlačni su – premda ne toliko brojnim koliko se želi vjerovati – i kupcima inozemna podrijetla. Ukratko, mijena stambenog fonda u starim jezgrama izložena je utjecaju nekoliko izvora. Na to, uostalom, ukazuju i mjerodavna istraživanja. Ali ta okolnost **nema snagu posebna formativna čimbenika** koji bi izravno utjecao na promjenu upravljanja naseljem kao cjelinom. I novodošli su suglasni, barem načelno, s osnovnim likom javnog interesa: da naseljski predložak ostane **muzealiziran**, dakle onakav kako se oblikovao kao dio važne povijesne i graditeljske baštine. Dramatičnije su promjene u uporabi i kakvoći infrastrukture, i tehničke i društvene, te u oscilacijama životnih stilova između pojedinih razdoblja godine (oscilacije ljeto – zima). Na toj podlozi, zacijelo, vodit će se i glavne rasprave o životnoj perspektivi zajednica stalnih stanovnika starih jezgara u budućnosti.

2. Naselja s umjerenim utjecajem stanova za odmor. Na tragu prije izloženih analiza umjereni utjecaj stanova za odmor na preobrazbu naselja kao cjeline vidljiv je u naseljima gdje je postotni udio stanova za odmor približno 20,1%-40%. Ograničimo li se na područje jadranskih županija i na skupinu naselja s 300 i više stanova, dobiva se ovakav popis: Mareda (Novigrad, 40%), Vrsar (30,2%), Medulin (23,3%), Vrbnik (39,9%), Omišalj (39,8%), Cres (34,9%), Bribir (33%), Barbat (32,4%), Crikvenica (29,5%), Novalja (28%), Sveti Filip i Jakov (36,4%), Pa-

koštane (32,1%), Nin (31,5%), Sukošan (31%), Bibinje (21,5%), Bilice (Šibenik) (33,7%), Vodice (33,6%), Primošten (33,1%), Brodarica (21,8%), Postira (39,3%), Slatina (Split) (37,9%), Vis (32,3%), Jelsa (28%), Supetar (27,3%), Hvar (23,7%), Blato (29,3%), Vela Luka (24,6%), Orebić (36,4%).

Vidljivo je da su u toj skupini pretežno **mali gradovi** (primjerice, Crikvenica, Vrsar, Nin, Hvar i drugi), potom **prigradska naselja, s vidljivim „mješovitim” ambijentom i ozračjem** (Bibinje, Pakoštane, Barbat, Sukošan, Brodarica i drugi) te **važnija naselja na pojedinim otocima** (primjerice Vis, Vrbnik, Cres, Novalja, Vela Luka, Blato i srodni). Premda fizička brojnost stanova za odmor u pojedinim naseljima nije zanemariva (primjerice u Vodicama 1.381 stan; u Veloj Luci 666; u Crikvenici 1.502 itd.), utjecaj stanova za odmor na generalni predložak naselja i njegov razvoj ograničen je, u osnovi, na prirodno „popunjavanje” i na širenje na područja koja su već otprije, na raznolike načine, „uvučena” u mreže naseljskog svakodnevnog života i uporabe. U svakom slučaju, prisutnost takvih stanova, ni brojnošću ni teritorijalnim rasporedom, ne osnažuje iskustvo kako oni oblikuju naselje radikalno različito od prethodnog. Socijalnom predodžbom o naselju dominira zamisao **o prirodnom kontinuitetu**.

Tri su glavne teškoće koje izbijaju na vidjelo. Prva je, kao i u prethodnom slučaju, **iscrpljivanje infrastrukture**, i tehničke i socijalne. Druga teškoća jest zaoštavanje razlika između sezonskih režima regulacije ritmova svakodnevnog života, također kao i u prethodnom slučaju. Treća teškoća jest u postupnu slabljenju **predodžbe o zavičajnim obilježjima naselja**. Intenzitet gubitka, dakako, ovisi o veličini promjena na pojedinim naseljskim dijelovima. Tamo gdje su promjene snažnije, razumljivo je da će i predodžba o gubitku biti oštrija. Napose u naseljima kao što su, po pravilu, otočna, gdje su zavičajne identifikacije poduprte i specifičnom ekolozijskom podlogom – otočnom odvojenosti.

Posebno je vidljivo to „ljuljanje” zavičajne predodžbe u odnosu spram poljodjelskog okoliša naselja. Prije promjena, u koje su uključene i promjene što ih potiče prisutnost stanova i kuća za odmor, ta su naselja bila iznutra prožeta mrežama silnica što su se prirodno širile prema poljodjelskom području. S njegovim aktivnim održavanjem tijesno su bili svezani i određeni životni režimi, preraszadioba dnevnog, sezonskog i godišnjeg vremena, misterijski likovi, napokon, mreža mjesta na koje se naslanja mjesna orijentacija i značenjski poredak. Sve to postaje, ako i ne prijeporno, onda manje važno, „građa” što se postupno **banalizira** i

značenjski hladi. Na to se „prirodno” naslanja nova tržišna revalorizacija zemljišta i, dakako, kontinuirana „pretvorba” poljodjelskog zemljišta u građevinsko, a potom i u dnevno, naseljsko. Time je, u osnovi, već pripremljena osnova za novu fazu preobrazbe naselja.

3. Naselja gdje su stanovi za odmor snažan čimbenik transformacije. Utjecaj kuća i stanova za odmor, koji se označuje pridjevom *snažan*, vidljiv je u naseljima gdje je postotni udio stanova za odmor približno u rasponu 40-60%. Ograničimo li se i ovdje na područje jadranskih županija i na skupinu naselja s više od 300 stanova, dobiva se ovakav popis: Premantura (Medulin, 41,2%), Sveti Jakov (56,4%), Dramalj (Crikvenica, 50,9%), Selce (Crikvenica, 50,7%), Punat (50,5%), Malinska (49,8%), Baška (49,7%), Novi Vinodolski (47,3%), Veli Lošinj (45,8%), Krk (43,2%), Karlobag (55,8%), Kruševo (60,8%), Vrši (Nin 60%), Petrčani (58,7%), Starigrad (53%), Privlaka (52,4%), Jasenice (51,3%), Poveljana (51,1%), Ugljan (48,2%), Pag (40,8%), Rogoznica (57,3%), Srima (Vodice, 52,5%), Tisno (50,4%), Tribunj (48,1%), Primošten Burnji (45%), Murter (41,4%), Milna (57,1%), Sutivan (52,3%), Okrug Gornji (44,8%), Vinišće (Marina, 44,5%), Seget Vranjic (43,7%), Stari Grad (40,4%). Općenita obilježja spomenute skupine naselja ne razlikuju se od obilježja prethodne skupine. I ovdje su to pretežno manji gradovi, prijelazna naselja i važnija naselja na otocima. No vidljiv je i skup naselja koja su, po genezi, **sela** (Kruševo, Vrši, Petrčani, Tisno, Tribunj, Milna, Sutivan, Vinišće, Okrug Gornji i drugi). Važno je, k tomu, dodati: **sela na morskoj obali**.

U takvim naseljima prisutnost stanova za odmor oblikuje se pretežno kao jedna vrsta **hibridnog** čimbenika (transformacije). Na jednoj strani, graditelji stanova za odmor glavni su kupci novih građevinskih parcela, nastalih naglom prerazdiobom odnosa između građevinskog i poljodjelskog zemljišta; oni u naseljsku zajednicu unose i novi socijalni kapital i razvojne aspiracije. Ali, na drugoj, pod tlakom njihove prisutnosti naselje se kao zajednica oblikuje po shemi: dva **usporedna** svijeta. Zajednica stalnog stanovništva dobiva tako **novog partnera** u svim praktičnim poslovima na razvitku i preobrazbi naselja. Partner, dakako, nije ukorijenjen u naselju. Ali je za naselje izravno zainteresiran. Interes nije posljedica samo rekreacijskih aspiracija nego i komercijalnih mogućnosti što ih autonomno oblikuje turističko tržište u obalnim naseljima. Na toj podlozi postupno se učvršćuje jedna dugoročna i stabilna, no istodobno i neobična tendencija. U većini takvih naselja, vidi se, **smanjuje se broj stalnih stanovnika**.

Ali se, zato, u svim planovima razvoja, posebno u urbanističkim planovima, **ustrajava na širenju /povećavanju stambenih zona u naselju**. Na djelu je paradoks koji se ne može primjereno obrazložiti ne uzme li se u obzir da se u naseljima ove vrste ustalio i subjekt preobrazbe naselja koji je **translokalan**. Njegov glavni interes nije poboljšati obilježja i uvjete zajednice stalnih stanovnika (kao cjeline), nego razvojno optimizirati naselje **s obzirom na veličinu osobnih ulaganja**. Dakako da, pri tomu, korist izvlače i stalni stanovnici. Ali oni, kao zajednica, više nisu u ulozi subjekta **koji presudno oblikuje i nadzire javni interes** u naselju. Češće se javni interes pojavljuje u „ničijoj zoni” kao rubni otisak prigodnih graditeljskih ili turističkih saveza negoli kao otisak skrbi za dobrobit lokalne zajednice.

Na toj podlozi oblikuje se i nekoliko tematski specifičnih a stabilnih i dugoročnih tendencija. Prva se očituje u **samorazumljivosti** „prijenosa” zaštićenog i poljodjelskog zemljišta u građevinsko. Druga se očituje u **udaljivanju** od polaznog shematizma teritorijalne tradicije u naselju i u stvaranju novih mreža koje su, po pravilu, neobzirne spram prethodnih. Treća se očituje **u sve važnijoj ulozi privatnih interesa** prilikom planiranja i interpretacije javnih ciljeva i potreba. Zahvaljujući tomu, sve je očitija i **kaotičnost** u uređivanju osnovnih prostornih i ambijentalnih odnosa u naselju. Četvrta se očituje u stabilnoj uporabi lokalnih i nadlokalnih javnih komunalnih fondova za opremanje stanovanja **kao cjeline**, bez diferencijacije interesa lokalne zajednice i interesa graditelja stanova za odmor. Napokon, peta se očituje u snažnom **prožimanju** stanovanja za odmor i turističkog iznajmljivanja. Rudimentarno diferenciranje lokalnih javnih interesa od interesa graditelja stanova za odmor, u osnovi, otpočinje tek onda kada članovi lokalne zajednice sa stalnom adresom, u iznajmljivačima stanova za odmor nazru – nelojalne konkurente na turističkom tržištu.

Naselja što na skiciranoj podlozi nastaju, pretežno su, dakle, **novotvorine** sa starim imenom. Premda su kuće, promatraju li se pojedinačno, relativno prihvatljive kakvoće, porast kaotičnosti u naselju kao cjelini te udaljivanje od lokalne kulturne osnove, na kojoj se diferencirala povijesna jezgra naselja, pretvara takva naselja u nizove sličnih/srodnih tvorevina, što se tek razlikuju – **topološki**. U takvim prilikama, budući da su mjerila kakvoće, marginalizacijom javnog interesa, poljuljana, ishod preobrazbe na pojedinim sektorima naselja izravno ovisi o posve varijabilnim čimbenicima kakvi su snalažljivost lokalne uprave, spretnost novog graditelja, širina i stabilnost pojedinih građevinskih ili turističkih saveza, izdašnost turističke sezone, raširenost korupcije i srodni.

Korisno je uočiti da se na skiciranoj podlozi „uspješno” redefiniiraju i likovi javnog interesa na središnjem javnom dobru u takvim naseljima, na obalnoj crti. Premda je „betonizacija” obale, i zaštićenih prirodnih dobara i vrijednosti na njoj, potaknuta i iz posve odvojena izvora: paleoindustrijske neobzirnosti što se reproducira i kroz neobzirne stilove ponašanja društvenih aktera spram okoliša i kroz lokalne strategije hrvatskog turizma, strukturno nemoćnog odvojiti se od fantazma jeftinog/masovnog turizma, domašaj te neobzirnosti nije dopušteno mehanički „produžiti” i na betonske entuzijaste koji se pojavljuju kao likovi „autentičnog” lokalnog razvoja u prije opisanim naseljima. Posrijedi je, u osnovi, **samo sektorski učinak procesa dezintegracije javnog interesa stalne lokalne zajednice**. Budući da je on premješten na rubove interesnih koridora u novoj mreži sudionika lokalne transformacije, ništa, na načelnoj razini, ne stoji na putu aktivnom zauzimanju javnog obalnog poteza u korist pojedinih ciljeva i aspiracija. **One ne moraju nužno imati ciničnu osnovu**. Korijen im može biti i u običnim potrebama za higijenzacijom kupališnih mjesta ili za boljom pristupačnošću pojedinih omiljenih sastajališta. Srž je u tomu što se rubnošću javnog interesa zagubila i predodžba **o prirodi kao autentičnu partneru** lokalnog razvitka. Stoga slabi i pripravnost na čuvanje njezinih najvažnijih dobara. Na toj podlozi samo se varijabilni ukusi lokalnih uglednika ili ridikula mogu naći na putu zamislama da se na svakoj lokalnoj punti, što „zanosno” odbija sunčeve zrake u predvečerje, zabetonira vidikovac, privezište ili, pače, novi hotel s marinom za jahte klijenata poznatih samo iz promidžbenih letaka azijskog bordelskog turizma. Bitno je uočiti da se, premda mnogima **privatno** takve zamisli izgledaju nastrano, u novoj razvojnoj konfiguraciji, kakva prožimlje socijalnu dinamiku opisanih naselja, takve zamisli ostvaruju – s iznenađujućom lakoćom. Sama konfiguracija u okviru koje se oblikuje javni interes funkcionira, dakle, sa strukturnom pogreškom.

4. **Naselja gdje su stanovi za odmor glavni čimbenik naseljske transformacije**. Udio stanova za odmor u strukturi takvih naselja u rasponu je od 61 do 80%. Ograničimo li se, kao i u prijašnjim slučajevima, na područje jadranskih županija i na naselja s 300 i više stanova, dobiva se ovakav popis: Peroj (Vodnjan, 76,4%), Milčetići (Mališka 79,8%), Klenovica (74,7%), Nerezine (68,9%), Njivice (65,6%), Kornić (Krk, 64%), Stara Novalja (72,2%), Ždrelac (Pašman 79,2%), Seline (75,8%), Silba (72,5%), Rtina (Ražanac, 67,7%), Gornji Karin (61,5%), Dvornica (Rogoznica, 72,6%), Pirovac (68,2%), Zlarin (64,5%),

Pisak (Omiš, 77,1%), Stomorska (Šolta, 75,2%), Splitska (Supetar, 60,8%). U skupini, vidljivo je, najviše je naselja **prijelazne vrste**. Nisu klasična sela, ali je teško prihvatiti i ocjenu da su gradovi. Posrijedi je skupina naselja koja se postupno transformirala, polazeći od ruralne osnove, u naselja **prijelazne, hibridne kakvoće**. Proces nije obrisao veze s poljodjelstvom i ribarstvom, dominantnim u ruralnom razdoblju naselja. Prije će biti da je gospodarska osnova postala heterogena, šireći se na područje turističkih usluga te, rubno, i obrtničkih usluga. No nedvojbeno se promijenila **tehnička struktura** na koju se obavljanje takvih djelatnosti naslanja. Nova tehnička struktura obilježena je boljim pogonskih strojevima, raznolikijim alatima te, općenito, mogućnostima ublaživanja ili brisanja izrazito tegobnih oblika rada. U tom procesu, dakako, središnji „pogonski” sektor bio je turizam.

Na drugoj strani, proces transformacije tijesno je vezan i s fizičkom preobrazbom naselja i zajednice stalnih stanovnika u njemu. Postupno je „staro” naselje postalo **manjinskim** u novom naseljskom sklopu. A javni interes zajednice stalnih stanovnika posve se **podredio** novoj konfiguraciji naseljskih sudionika, gdje posebni interesi vlasnika kuća i stanova za odmor igraju ulogu najvažnijih. S obzirom na prije skicirane stabilne tendencije opisane u prethodećim tipovima naselja, u ovoj se skupini naselja ne događa ništa što već u zametku nije vidljivo u spomenutim tipovima. Razlika je, međutim, u tomu što su tendencije izrazitije, otvorenije, oštrije. Ta je činjenica izravnom posljedicom socijalnog i fizičkog **preokreta** u takvim naseljima. Premda su pod tradicionalnim imenima, sadržaj samih naselja jedva da, osim **simbolične** lokacije i manjinskih fragmenata stare jezgre naselja, ima ikakve veze s njima. To su **novotvorine**. Evolucijski promatrano, one imaju ishodište u povijesnom naselju. Ali su omjeri promjena koje su se potom odigrale uvjerljivo ostavili iza sebe sve tradicionalne likove socijalne i životne zbilje. Na toj podlozi, **lokalna zajednica stalnih stanovnika manjinskim je sudionikom u razvitku naselja**. Ona, doduše, budući da je u naselju stalna, još raspolaže specifičnim moralnim autoritetom, vidljivim i u drugim, prije spomenutim, slučajevima. Ali taj autoritet bolje služi prilikom **karnevalizacije** pojedinih sastavnica lokalne baštine, posebno na korist turističkog tržišta, negoli u interesnim igrama oko razvitka i budućnosti naselja.

Posebno je u ovakvim naseljima vidljiv **manjak skrbi oko granica širenja naselja**. Budući da je naselje novotvorina, gdje su i fizički i socijalno nadmoćni nelokalni sudionici, u naselju nema sudionika s potrebnim autorite-

tom koji može dovesti u sumnju kontinuirano žderanje zemljišta i pejzaža na korist fizičkog širenja naselja. Stabilni imperativ da se **naselje fizički širi zapravo je najtočnijim zrcalom novonastale interesne hijerarhije u naselju**. Pri tomu je, radi izbjegavanja zabune, važno upozoriti kako takve promjene i članovima stalne naseljske zajednice donose nemale dobiti. Ako ništa drugo, dobivaju tržište nekretnina i turističkih usluga te tržište poljoprivrednih proizvoda. U tom okviru mogu razviti raznolike oblike usporedne obiteljske ekonomije. Ukratko, skicirani preokret ne implicira kako su članovi stalne naseljske zajednice **kao privatnici** specifično na šteti pod utjecajem promjena obilježenih i ekspanzijom kuća i stanova za odmor u naselju. Prije će biti da je upravo suprotno. Zbog toga **nisu zabilježeni ni izrazitiji sukobi** između starosjedi-laca i novodošlih, kao različitih zajednica. U vodoravnoj perspektivi množenja raznolikih mogućnosti poboljšavanja uvjeta osobnog života i života članova obitelji malo je onih koji su se osjetili žrtvama nepravde. Privatno, dakle, promatrano, preobrazba naselja nije sustavno i s posebnim ciljevima i namjerama diferencirala **socijalne žrtve**. Zato su, na drugoj strani, neograničenu „raubanju” mogla biti izložena sva ona dobra i vrijednosti što su se našla s onu stranu takve granice. Primjerice, prirodna dobra, kulturna dobra, opći nacionalni interes (pod uvjetom da je bio ma i grubo naznačen) i srodna. Posebno je, dakako, to pogodovalo „raubanju” prirodnih dobara. Pretvaranjem takvih dobara u ograničena funkcionalna dobra, bilo u građevinske parcele bilo u područja za turističko iznajmljivanje bilo u betonske poteze itd., osnaživao se, u osnovi, dugoročni „program” neobzirnosti, koji počiva samo na evidenciji kratkoročnih razvojnih učinaka i rezultata. Nije netočno reći kako se na toj podlozi osnažio, dugoročno promatrano, predložak lokalnog razvitka koji se oblikuje i održava paradoksalnim uništavanjem osnove na kojoj leži. Kao i u prethodnim slučajevima, teško da bi se takva tendencija ustalila u naseljima gdje je snažna i sposobna stalna zajednica lokalnih stanovnika. No u naseljima gdje je većinska zajednica **translokalna** i gdje je javni interes stalne lokalne zajednice rastvoren u većinskim interesnim likovima privatnih saveza i mreža, to, jednostavno, nije vjerojatno. Zato je **neselektivno širenje takvih naselja prirodnim mehanizmom njihova održavanja**. Ono, u osnovi, isključuje privatne štete, ili ih minimizira. Na drugoj strani, budući da javni interes nije ni uobličen, uništavanje zemljišta, pejzaža ili prirodnih vrijednosti tek je prigodnim moralnim prekršajem.

5. Naselja gdje su stanovi za odmor monopolni

čimbenik naseljskog razvitka. U ovoj skupini mogu se razlikovati četiri posebne podskupine.

U prvoj su podskupini „tradicionalna” naselja gdje je udio stanova za odmor u rasponu 80-100%. U drugoj su podskupini nova naselja nastala na temelju posebnih planova, i sukladnog načina građenja, namijenjena jedino odmoru i rekreaciji. U trećoj su podskupini nova naselja nastala spontano, koliko je riječ „spontano” uopće ovdje prikladna. U četvrtoj su izumrla sela.

U podskupini „tradicionalnih” naselja, s postotnim udjelom 80-100% stanova za odmor, uzmemo li u obzir samo područje jadranskih županija i naselja s 300 i više stanova, jesu: Crveni Vrh (Umag, 86,9%), Miholašćica (Cres, 89,3%), Vantačići (Malinska, 81,3%), Stinica (92,8%), Cesarica (82,4%), Vir (90,7%), Ražanj (Rogoznica, 84,4%), Sevid (Marina, 81,1%). Posrijedi su negdašnja **sela**, koja su, pod tlakom posebnih okolnosti, postala pravim sabiralištem novih stanova i kuća za odmor. Već i spomenuti postotci udjela stanova za odmor pokazuju kako u ovakvim naseljima udio starih kuća i stalnih stanovnika **nije ni manjinskom**, nego posve **marginalnom vrijednošću**. Posve je očito da razvojne odluke koje pogđaju ta naselja **nisu posljedica** ni potreba ni autoriteta lokalne zajednice, nego, naprotiv, translokalnih sudionika, među kojima su vlasnici stanova i kuća za odmor na prvomu mjestu. Na mjestu tik do njih jesu raznoliki područni i županijski interesni savezi koji služe za podupiranje mehaničkog razvitka takvih naselja. Nije nekorisno podsjetiti kako postotni udjeli nisu u svim prilikama dobrim orijentirima u odmjeri odrednica samog fenomena. Primjerice, posve je drugog reda veličine naselja Vir s 5.960 jedinica nego, primjerice, Stinica sa 758 jedinica ili Ražanj s 455 jedinica. Zato i nije bez temelja promatrati naselje Vir kao poseban slučaj gdje su na djelu u puno radikalnijem obliku mehanizmi razgradnje javnog interesa lokalne zajednice.

U drugoj su podskupini, naznačeno je, **nova** naselja, nastala planirano, radi rekreacije i odmora. Nema takvih primjera puno, ali se ne smiju zanemariti. To su: Červar Porat (Poreč, s 88,9% stanova za odmor), Gajac (Pag, s 96,9% stanova za odmor), Gajac Kolanski (Pag, s 97,7% stanova za odmor), Mareda (82%). Rubni udio stanova koji, po statističkom zapisu, nisu stanovi za odmor ne obuhvaća stanove drukčijeg podrijetla. I oni su nastali na istom, planiranom predlošku cjelovita naselja. No, u međuvremenu, određeni je broj stanova svojim vlasnicima postao adresom stalnog boravka. Ta činjenica nije ni nova ni neobična. S njom, pače, treba računati.

Promatrana podskupina naselja, dakle, po svim je glavnim obilježjima **novotvorina**. Po tome je slična plani-

ranju i izgrađivanju turističkih sklopova, napose onih s većim brojem jedinica i s djelatnostima na koje se naslanjaju raznolike specifične usluge. Takva naselja, dakle, nemaju kolektivno pamćenje, nego kao mjesna cjelina otpočinju i doslovno „od nule”. Drugog subjekta u njima, osim skupine vlasnika stanova za odmor, nema.

Prednost je takvih tvorevina što su nastale po predlošku koji uzimlje u obzir specifičnost lokalnih obilježja i dobara. K tomu predložak unutrašnje organizacije javnih područja i površina posve je planski artikuliran, dakle mogućnost izbivanja i prakticiranja kaotičnih stanja i mreža svedena je, praktično, na nulu. Promatraju li se iz te perspektive, takva naselja lako zadobivaju položaj javnim interesom nadziranih događaja i fenomena.

Na drugoj strani, i takva se naselja pojavljuju kao potrošači infrastrukturnih mreža i olakšica na isti način na koji se pojavljuju i stalna naselja. K tomu, i ona su, premda planirana, oblikom nepovratnog „trošenja” teritorija i prostornih vrijednosti. U svakom slučaju, sustav nadzora, prisutan u planiranju i građenju takvih naselja, minimizira mogućnosti ustaljivanja pojedinih likova „divljaštva” u teritorijalnom ponašanju i na stambenom tržištu.

U trećoj je podskupini zapravo jedan idealnotipski primjer. To je naselje Vir. Premda je to naselje metaforično naslonjeno na povijesnu jezgru, **veličina novotvorine** te kasnija uloga vlasnika i graditelja kuća i stanova za odmor pokazuje da je manje netočno govoriti o **novom** naselju.

Posebno je obilježje Vira predložak građenja. Vir je nastao, poznato je, višedesetljetnom akumulacijom **nezakonitih** građevina. Nije po tome Vir posebnom iznimkom. Nije, također, nezakonito građenje svojstveno samo graditeljima kuća i stanova za odmor. Općeniti predložak građenja u socijalističkom razdoblju, a i u znatnom dijelu postsocijalističkog, obilježen je snažnom prisutnošću graditeljskih inicijativa i pothvata bez zakonske osnove i dokumentacije. Po pravilu, kada se takvi primjeri akumuliraju na određenom području u posebni skup/fenomen, takvo se ponašanje legitimira „spasonosnom” legitimacijom građenja iz nužde/siromaštva i **naknadno** reklasificira. Tako gubi obilježja kriminalnog djelovanja, a postaje oblikom ponašanja koje se, **društvene pravde radi**, mora uzeti u obzir. Na taj način jedna vrsta osporavanja i ugroze legalnog poretka dobiva **izdvojen status**. Urbanistički planovi su u nizu slučajeva, kako je naznačeno, imali obvezu naknadno posljedice takva djelovanja prihvatiti i priznati kao normalno stanje stvari. Tim su se mehanizmom, dakako, služili i graditelji kuća za odmor. Napose na obalnom području, gdje je isticanje javnog interesa nerijetko

bilo poduprto posebnim graditeljskim restrikcijama. U međuvremenu mnogi su uspjeli, **naknadno**, „srediti” zakonske papire. Na Viru to se još nije dogodilo. Razlika je, dakle, između Vira i mnoštva drugih naselja za odmor u formalnom priznanju. Po zbiljskoj, pak, kriminalnoj, genezi mnoga druga naselja iz prije opisanih skupina Viru su **srodna**. Zato se ne mogu otrgnuti ni od kaotičnih naseljskih predložaka, gdje je javni interes vidljiv samo kao rubna vrijednost. Zbog više posebnih okolnosti, koje nadmašuju okvir ove analize, Vir se fizički proširio do dimenzija novoga maloga grada. Druga naselja s kućama za odmor takvu spektakularnu preobrazbu nisu prošla. Zato su ostala ipak **podređena** starim naseljima, barem na simboličnoj razini.

U posebnu, četvrtu, premda nije posve srodna ostalima, skupinu treba ubrojiti **obnovljena, prije napuštena, seoska naselja**. Prije dolaska investitora u kuće i stanove za odmor takva su naselja, dakle, već izumrla, pa se o prisutnosti lokalne zajednice stalnih stanovnika ne može govoriti. Međutim, prisutan je **graditeljski sklop**, kao točno zrcalo razvojnih i tehničkih sposobnosti izumrle zajednice. Takvo naselje, očito, ne može se izjednačiti ni s naseljima kao što je Červar, ali ni s naseljima kao što je Vir. Oba spomenuta primjera impliciraju da su nastali na – čistini. Budući da je ovdje prisutan graditeljski sklop, oblikovan u prošlosti, seoska naselja bez stanovnika ne mogu se držati graditeljskom i kulturnom čistinom. Mogu, međutim, **socijalnom**. Inicijativa novih investitora u stanove za odmor za njih jest početkom nove **socijalne povijesti**. Koliko je vidljivo, u skupini s približno 6.000 naselja u Hrvatskoj takvih je, koja su izumrla ili su u nepopravljivoj letalnoj fazi, većina. Sukladno tomu, za mnoge s toga popisa revitalizacija stanova i kuća za odmor uz pomoć investitora pojavljuje se kao, nažalost, jedino spasonosno rješenje.

Kako odrediti javni interes u takvim tvorbama? Posve je očito da se on definira, ponajprije, obvezivanjem graditelja na skrupuloznost i obzirnost spram graditeljskih vrijednosti prilikom rekonstrukcije. No, budući da se takvom intervencijom ne ostvaruje temeljni nacionalni interes u naseljavanju – ravnomjeren raspored stalnog stanovništva na hrvatskoj periferiji, teško se, na temelju takve argumentacije, može zahtijevati pružanje određenih infrastrukturnih ili srodnih olakšica investitorima. Toliko više koliko sama rekonstrukcija implicira i mogućnosti komercijalne uporabe obnovljivih seoskih sklopova. Ukratko, koliko je vidljivo, u ovakvim primjerima uloga investitora u stanove za odmor pokazuje se gotovo u idealnotipskoj projekciji.

Korijen kuća za odmor i, općenito, sekundarnog stanovanja, pokazuju analize, leži u jednoj vrsti **utopijske potrage za drugom životnom zbiljom**. Naspram svakodnevnog života, prožetog ritmovima rada i djelovanja u obvezujućim društvenim ulogama, druga životna zbilja predočuje se kao polje nesputanih, „izvornih” i srodnih životnih praksa i oblika. Drukčije rečeno: životna **razlika** spram svakodnevnog života te **užitak u oslobođenu životu**, glavne su utopijske okosnice koje orijentiraju potragu za sekundarnom kućom, kućom za odmor, ladanjskom kućom, ljetnikovcem itd. Postupno se ta tendencija udaljila od klasične, naznačene bipolarnosti, i primakla **nomadskoj višezavičajnosti**. Okvir nomadske višezavičajnosti postaje jasniji napose od, približno, sedamdesetih godina prošlog stoljeća. Njegova oštrija artikulacija poklapa se s iscrpljivanjem industrijalizma kao generalnog predloška organizacije svakodnevnog života u modernim društvima te s oblikovanjem posebnog društvenog sloja koji uspijeva vlastitu svakodnevicu oblikovati s onu stranu te sheme. Postupno se taj novi predložak omasovio. Nije posrijedi omasovljivanje svojstveno suvremenim tržištima, nego činjenica da je, u međuvremenu, model nomadske višezavičajnosti prestao biti ekskluzivnim predloškom teritorijalnog ponašanja omanje, uspješne/bogate, skupine, a postao predloškom što ga, kao sastavnicu skupnog identiteta, teže razviti i prakticirati srednji slojevi, pretežno, doduše, na gornjem dijelu socijalne piramide. Zahvaljujući tomu, u oblikovanju i građenju kuća za odmor **sudjeluju dvije osnove skupine**: ona koja (još uvijek) potragu za drugom životnom zbiljom oblikuje u bipolarnom modelu: svakodnevni stan – sezonska kuća za odmor; i ona koja bez većih teškoća prakticira nomadsku višezavičajnost, gdje se, zapravo, gubi temeljna razlika između primarne i sekundarne stambene adrese.

Korisno je uočiti kako su skicirani korijeni potrage za „drugom scenom” u stanovanju, u osnovi, bez **strukturne ovisnosti o ideji o naselju**. Druga životna scena, budući da je određuje razlika spram svakodnevne determinacije, koja okrutno fragmentira osobnu autonomiju, projektira se načelno **svagdje/svugdje**, ovisno o tomu koliko iz te neodređenosti može izroniti mjesto što podupire/osnažuje likove razlike, ukratko, koliko je i samo **izronilo kao lik razlike**. No, dakako, nije takvo **exurbano** kretanje kaotično koliko bi se na prvi pogled moglo pretpostaviti. Putanje potrage manje su slične polokovskim otiscima labirintskih lutanja; sličnije su, naprotiv, orijentiranim potragama,

koje, i kada izgledaju kaotično, nisu bez stanovite „gramatike”. Razlog je jednostavan: kuća ili nastamba ne može se podići baš svagdje. K tomu, odbir mjesta obuhvaća i odbir stanovitog dobra, prirodnog ili kulturnog, blizina kojega, barem načelno, jamči da će druga, ili treća, četvrta, peta itd., stambena adresa biti primjereni okvir života kojim, makar i privremeno/povremeno, gospodari razlika, dakle i stanovito udaljivanje od sebe u svakodnevnu izdanju.

Nije, pri tomu, posve nevažna ni osnovna infrastruktura. Jer se do svake nastambe mora prispjeti nekakvim putem, a tu su i obvezujući uvjeti sigurnosti, opskrbe energijom, svakodnevnim potrepštinama itd. No pogrešno bi bilo zaključiti kako je ovisnost o infrastrukturi strukturnog reda. Prije će biti da je posljedica stanovite funkcionalne skromnosti infrastrukturnih mreža. Jer, koliko je vidljivo, kućom za odmor, kućom životne razlike, vlada zamisao o njezinoj **infrastrukturnoj samodostatnosti**. Premda je u tekućim prilikama zamisao bliža fantazmu negoli predlošku praktična djelovanja, ne treba se kladiti da će tako i ostati. Primjerice, tehnički napredak u kućnoj akumulaciji sunčane energije oslobađa kuću od ovisnosti o električnoj mreži. Pojeftinjenje zrakoplovnog prometa, i jačanje uloge i važnosti osobnih zrakoplova u njemu, oslobađa vlasnika kuće za odmor od ovisnosti o cestovnoj mreži. Prakticiranje drukčijeg životnog stila stavlja izvan snage brojne dnevne želje i njima sukladne usluge, pa se na taj način pojačava neovisnost i o mrežama usluga. „Prometni” elektronički sustavi nadzora dopuštaju vlasniku oblikovati sustav sigurnosti i bez veće pomoći služba za takvo što specijaliziranih. Ukratko, na više je tehničkih područja očit napredak koji, jednostavno, olakšava vlasnicima kuća za odmor, ili za drugačiji život, oblikovati praktično njihovu infrastrukturnu samodostatnost. To, drukčije rečeno, znači da će lokacije takvih tvorevina u budućnosti manje ovisiti o olakšicama što ih pripremaju i akumuliraju infrastrukturne mreže, a pretežno o vrijednostima/atrakcijama blizina kojih je strukturno važna za oblikovanje poželjne životne „alternative”. Ili, drugim riječima, lokacije takvih kuća bit će infrastrukturno promatrano – „netašne”, a vrijednosno promatrano – „disciplinirane”. U tekućim pak prilikama, gdje naznačene mogućnosti još nisu postale uporabljivim pristupačnim dobrima, takva tendencija ima kakvoću dugoročnog orijentira. U kratkoročnu i srednjoročnu obzoru djelovanja treba, dakako, uzimati u obzir i činjenicu da se sekundarno stanovanje sabire i oko pojedinih infrastrukturnih sklopova ili poteza. S takvom reakcijom, dakle, i dalje treba računati.

Ide li se ponuđenim tragom, moguće je diferencirati nekoliko osnovnih „orijentira” s pomoću kojih se oblikuju

prakse građenja stanova za odmor na područjima izvan naselja. Najvažnijih je nekoliko.

1. Prometnice, posebno **ceste**, budući da se na njima prometovanje, zahvaljujući osobnom automobilu, može znatno individualizirati. One, dalje, mogu poslužiti kao pristupna mreža prvog reda, dočim se ona drugog ili trećeg oblikuje po posebnim zahtjevima ili mjerilima životnog stila (pješačenje, uporaba konja itd.).

2. **Zemljište**; brojni su primjeri izgrađivanja kuće za odmor pokraj zemljišnih parcela. Podloga takva ponašanja leži u činjenici da je nemalom broju gradskog stanovništva obradba zemlje – izvorom alternativnog životnog stila. U nizu slučajeva posrijedi je i jedna vrsta arheološke nostalgije budući da je nemali dio gradskog stanovništva seoskog podrijetla. Ne treba, dakako, važnost zemljišta kao lokacijskog čimbenika isključiti ni u slučaju kada „drugu” kuću gradi konvencionalno prigradsko mješovito kućanstvo.

3. **Prirodna dobra: rijeka, jezero, šuma**. Izgrađivanje kuća za odmor na riječnim obalama, uz obale jezera ili po šumskim obroncima spada u klasične primjere poželjnog, ali i opasnog prodiranja graditeljskih sklopova u prirodnu zbilju.

4. **Morska obala**. Na popisu prirodnih dobara s kojima se najtješnje i najčešće vežu raznoliki utopijski ispadi, more je, svakako, na prvomu mjestu. Koliko već i površni pregled podataka pokazuje, tendencija sekundarnih graditelja da zauzmu morsku obalu jednom je od **najstabilnijih i najizrazitijih** u teritorijalnom ponašanju suvremenih, razvijenijih, društava. Pri tomu, područje obale idealnotipski definira se područjem izravna dodira s morskom vodom i površinom. Područje obale definirano područjem gdje more gospodari tek pogledom, manje je poželjno. Posrijedi je, dakle, tendencija **zbijanja na samu obalnu crtu**.

5. **„Pogoni” industrije iskustva**. Nije riječ samo o mreži turističkih pogona s koncentracijama i usluga i doživljajnih „paketa” nego o raznolikoj mreži s relativno stabilnim i ponovljivim izvorima neobičnih stanja i događaja, u rasponu od specifičnih običaja do zdravstvenih, lječilišnih i srodnih „pogona”, hibridnost kojih se s posebnom „tankoćutnošću” prakticira, recimo, u toplicama.

6. **Sociokulturna dobra** posebne kakvoće i uvjerljivosti, kakva su, primjerice, osamljena sveta mjesta, mjesta misterijskog pamćenja, mjesta izvanrednih događaja itd.

Ponudeni popis još nije i popisom tipoloških jedinica. Nije, zbog toga što su na njemu popisani samo glavni loka-
cijski čimbenici, ako je ta složenica ovdje, uopće, korisna.

Tipološke jedinice nastaju kao glavni poopćeni predlošci zbiljskih tvorevina kakve su se oblikovale s obzirom na spomenute lokacijske čimbenike. Po raspoloživim uvidima korisno je razlikovati tri osnovna tipa.

1. **Točkasta konfiguracija ili „maglica”**. Naziv je djelomično posuđen iz rječnika što se rabi za označavanje posebnih fenomena **regionalne urbanizacije**. U tom rječniku rabi se i složenica: **urbana maglica**. U regionalnom okviru ona označuje početni stupanj koncentracije i oblikovanja buduće višečlane konurbacije ili čega sličnog. Bitno obilježje početnog stupnja jest **točkasta raspršenost/razrijeđenost** naseljskih jedinica. Držimo taj naziv prikladnim i u ovom tipologijskom shematizmu. Tek treba imati na umu da osnovne jedinice nisu naseljske jedinice nego stambene jedinice, kuće. Točkasta se konfiguracija može oblikovati u vezi s bilo kojim lokacijskim čimbenikom s prije spomenuta popisa. Isto tako, nije sigurno da će u svim slučajevima ona dalje evoluirati u zgusnute/pregnantne tvorevine. Hoće li se to zbilja dogoditi, ovisi o nizu posebnih okolnosti analiza kojih nadmašuje zadane okvire ove rasprave.

Na hrvatskom teritoriju točkaste se konfiguracije povremenog stanovanja mogu, ponajprije, uočiti na **kontinentalnom** dijelu: na planinskom području Gorskog Kotara, Velebita, brežuljkastu području od, približno, Ogulina do Siska, na „bregima” Hrvatskog Zagorja te na području Žumberka. Mogu se u novije vrijeme očekivati i na višim područjima Biokova. Ne bi trebale biti iznenađenje ni u kontinentalnoj unutrašnjosti većih otoka, ponajprije Brača ili Hvara, te po rubovima močvarnih staništa kakvo je Lonjsko polje ili srodna područja na hrvatskom istoku. Mogu se uočiti i uz nove prometnice, napose one višeg reda.

2. **Kaotična aglomeracija**. Uzme li se u obzir kako riječ *aglomeracija* znači neurednu nakupinu kakvih sastojaka, dodatak *kaotična* i nije jako nuždan. No razlog što je dodan, leži u činjenici da se, nerijetko, u žargonu urbanističkih stručnjaka i planera riječ *aglomeracija* rabi za označavanje i konvencionalnog većeg naselja i nadzirane/planirane konurbacije više takvih naselja. Dodatna teškoća u odredbi jasnih obrisa toga tipa tvorevina za povremeno stanovanje leži i u činjenici da riječ upućuje na naseljsku zbilju, neovisno o stupnju njezine unutrašnje kaotičnosti. Po toj implikaciji takva tvorevina ne bi ni spadala u skupinu ne-naseljskih tvorevina nego, naprotiv, u suprotnu. Ipak, držimo da joj je ovdje mjesto. Posrijedi je tvorevina koja nije nastala i koja se ne oblikuje po predlošku naselja. U genezi naselja leži, ponovimo, lik i volja lokalne zajed-

nice, kao središnja adresa njegova oblikovanja. To znači da **javna volja**, i na nju naslonjena mreža **javnih pravila**, već na nultoj razini određuje obris naselja. Ona je, poslužimo se klasičnim poučkom geštalt psihologije, **već od početka jedinstvena cjelina**. Dakako da se kasnije može mijenjati, i mijenja se, ovisno o posebnim sudionicima i čimbenicima, ali se ideja o jedinstvenosti i cjelovitosti prenosi dijakronijski relativno autonomno, koliko sama zajednica uspješno održava iskustvo i predodžbe o vlastitom kontinuitetu. Kaotična aglomeracija, pak, nastaje **mehaničkim gomilanjem, dodavanjem** pojedinih kuća ili tvorevina za povremeni boravak, pri čemu samo dodavanje **nije ovisno** ni o kakvoj cjelovitoj predodžbi jamac koje bi bila lokalna zajednica. Nje, jednostavno, nema. Zahvaljujući tomu, kaotični teritorijalni „plan” izravno zrcali dinamiku mehaničkog dodavanja, aglomeriranja. U njemu je nadmoć privatne parcele zapravo **monopolna**. Javni putovi oblikuju se tek kao rezidue, ostatci, potrebni za nužnu razinu uporabe.

Terenski uvidi pokazuju i jednu, naoko iznenađujuću, činjenicu. Mnoga prije spomenuta naselja, sa snažnijim utjecajem i udjelom stanova za odmor, **iznenađujuće slične** na opise kaotičnih aglomeracija skicirane u prethodnom ulomku. Nije zabuna. Posrijedi je jedno „premjешtanje” nastalo kao posljedica izjednačivanja statističkog pojma i zbiljskog naselja. Podsjetimo, mnoga naselja na koja se sada adresira veliki udio stanova za odmor, zbiljski su nastala tako što su se po njihovim onodobnim vanjskim rubovima i na područjima oko naselja duže vrijeme gradile jedinice za odmor po kaotičnu predlošku mehaničkog aglomeriranja. Dakle, zbiljski sadržaj vanjskog kruga takvih naselja gotovo se ne razlikuje na prvoj genetičkoj stubi od sadržaja kaotične aglomeracije. Međutim, u više navrata, zahvaljujući urbanističkim intervencijama, **naknadno** su se širile granice naselja i građevinskih područja, obuhvaćajući i tako nastale „izvanjske” tvorevine. Program naknadne transformacije, najčešće pod nazivom **sanacija**, obvezivao je i na naknadni „upis” javnih odrednica, makar i u minimalnim omjerima, u već kaotično oblikovanu zbilju. Tako su nastale lokalne javne ceste, potezi infrastrukture, institucije lokalne društvene infrastrukture i slični elementi. Budući da je njihovo naknadno izgrađivanje nalagalo zasijecanje, a nerijetko i rušenje već nastalih, kaotičnih, tvorevina, sanacijski su programi, redovito, ostajali u granicama **minimalnih preinaka**, nužnih za funkcioniranje naselja kao staništa zajednice. Na toj podlozi takva su se naselja, zapravo, **reklasificirala**, dakle uvrstila u skupinu standardnih naselja, s kontinuitetom teritorijalnih tradi-

cija, premda, po zbiljskim obilježjima, **ondje ne spadaju**. Na to upućuju i izvješća mnogih stručnjaka, gdje izvestitelji upozoravaju na kaotičnost, ružnoću i na teškoću u organizaciji **javnih** funkcija u takvim naseljima.

Zato je, u osnovi, malo „čistih” izvannaseljskih kaotičnih aglomeracija. Nakupina uz Karinsko more, nedaleko Zadra, svakako je poučan primjer. No, teško se othrvati „napasti” pa na isti popis ne uvrstiti i aglomeraciju oko Vodica, Rogoznice, Peroja, Umaga, Novigrada (blizu Zadra), Paga, Pirovca, Selina, Ugljana, Poljane (Preko). Ponovimo, sve su te aglomeracije načelno klasificirane naseljskim. No sve su te aglomeracije, zbiljski promatrano, zapravo kaotične tvorevine nastale mehaničkim nagomilavanjem (izvan naselja), a ne na temelju evolucije lokalne zajednice.

Srodnih aglomeracija, premda ih je uvjerljivo manji broj, ima i na kontinentalnom području, primjerice na Varaždin Bregu, Kunovec Bregu (pokraj Koprivnice), pokraj Popovače (u Sisačko–moslavačkoj županiji), pokraj Batine i Aljmaša (u Osiječko–baranjskoj županiji). No, koliko je vidljivo, manji broj nije pokazatelj zaključnog stanja. Naprotiv, razložno je pretpostaviti da će se u idućim razdobljima i broj tvorevina i broj jedinica za povremeno stanovanje na kontinentalnom području Hrvatske osjetnije **povećati**.

3. **Koridor ili „potez”**. Posrijedi je predložak često vidljiv u „ušorenim” naseljima. No potez šora ovdje nije zajamčen voljom zajednice, jer nje niti nema, nego dominacijom određene vrijednosti lokacijskog čimbenika: ceste, morske obale, jezera itd. Najveći i najpoznatiji takav koridor na otoku je Kornatu. Posrijedi je, poznato je, koridor nastao postupnom transformacijom ribarskih i poljodjelskih spremišta u obiteljske kuće. Uspostava režima tamošnjeg nacionalnog parka nije bila poduprta i pravednim otkupom zemlje od vlasnika. Oni su ostali gruntovnim vlasnicima, ali, za razliku od drugih, s nizom ograničenja u djelovanju kakvih izvan područja parka nije bilo ili nije bilo takvih. Na toj je podlozi nastala jedna vrsta otpora „u sjeni”. Vlasnici su, postupno, većinu početnih ribarskih spremišta ili konoba preuredili u kuće. I posve **nelegitimno**, s obzirom na režim nacionalnog parka, počeli djelovati kao „sivi” turistički poduzetnici. Nije netočno reći kako je posrijedi jedan od najdužih nekonvencionalnih „hotela” uz morsku obalu. Dinamika koridora ugrozila je i mrežu naselja na makarskom području. Pa je i tamo, premda su formalno naselja adrese na koje se adresira povremeno stanovanje, dominantna zmijolika fronta.

Oblik koridora vidljiv je i na kontinentalnom području, napose u Hrvatskom Zagorju, uz pojedine lokalne pu-

tove, koji su, istodobno, i prolazi između pojedinih vinarstava ili gospodarstava s drugim kulturama.

Zasnovano je pitati: koliko je uopće utemeljena analitička perspektiva koja se naslanja na pamćenje o jediničnim naseljima? Nije li točnije skicirane tvorevine promatrati kao likove **regionalne teritorijalne dinamike**, točnije, kao prve razvojne faze većih/budućih „regionalnih gradova” ili regionalnih mreža? Izvan je rasprave da se veći broj opisanih tvorevina ne orijentira idejom o naselju, koliko je ono staništem specifične lokalne zajednice. Nomadizam, ugrađen u temelje potrage za drugom kućom/drugom životnom scenom, zrcali se u manje konfliktnim likovima oblikuje li se njegova regulacija u širim regionalnim mrežama i potezima. Sukladno tomu, razložno je osnažiti pitanje o potrebi, ne samo preciznije i domišljenije politike razvoja lokalnih zajednica i njihovih naselja nego i budućnošću orijentirane **regionalne razvojne politike**. S njom su tijesno svezane i regionalne naseljske tvorevine.

Na drugoj strani, ni regionalni se razvitak ne može temeljiti na imperativima što ih oblikuju i centriraju povremene ili, pače, pretežno odsutne skupine. I u ovom slučaju temeljni se javni interes izvodi iz potrebe za ravnomjernim, policentričnim i drugim rasporedom **stalnog** stanovništva na nacionalnom teritoriju. Temeljno javno uporište, dakako, i u ovim primjerima ostaje nepromijenjeno. Ali je nedvojbeno da regionalna perspektiva analize osnovnih likova i smjerova promjena što ih izazivlje nomadizam sekundarnih stanara omogućuje u nizu posebnih slučajeva točnije odmjerenje budućih smjerova i likova.

Morfologijska razdioba

Morfologijska razdioba počiva na uvidu u osnovne **graditeljske tipove kuća, sklopova**, gdje se nalaze jedinice za odmor ili za povremeno stanovanje. Razlikuju se četiri osnovna tipa.

1. **Sklop s gospodarskom jezgrom, a rubnim sobama za boravak.** U gospodarskoj su jezgri **vinogradarski podrum**, kada je posrijedi klijet, na kontinentalnom području; **ribarsko spremište**, kada je posrijedi „ribarica” na obali; **podrum s autohtonim jelima i hranom**, kada je posrijedi gospodarska kuća na poljodjelskom području. U isti tip, premda je djelomično „dorađeni”, mogu se ubrojiti i oni sklopovi u jezgri kojih je, primjerice, **zavičajna zbirka** ili muzej; zbirka predmeta vrijednih za određeni stil života; **radionica** s posebnim alatima i materijalima itd. U svim takvim sklopovima prisutne su i sobe za bo-

ravak i noćenje. No one su u sastavu, kako je naznačeno, rubne. I kakvoća opremljenosti, posebno „komfornim” uređajima kakav je, primjerice, kupaonica, jest reducirana. Sklop je oblikovan u cijelosti s pomoću predodžbe o nadmoći glavne djelatnosti nad ostalim poslovima ili aktivnostima. Zato je to, redovito, kada se promatra odvojeno od te glavne djelatnosti, građevina oskudne udobnosti. No, koliko se diferenciraju mjerila udobnosti, toliko se, iznutra, mijenja i sam sklop. Osnovni smjer promjene jest poboljšavanje odrednica o kojima ovisi udobnost.

2. **Obiteljska kuća.** Raspoloživi uvidi pokazuju da ih ima i različite veličine i različite raskoši, ovisno o namjerama i investicijskim sposobnostima vlasnika. Nesustavna usporedba s kućama za stalno stanovanje pokazuje da su, po pravilu, kuće za odmor građene **s više strasti** i s više privrženosti predodžbi o drugačijem/poželjnom načinu života. Zato su, nerijetko, **i privlačnije**. Na njihovu kakvoću posebno je utjecala i činjenica da je kakvoća kuće prednost u konkurentskoj utrci za turiste, kada je vlasnik odlučio izvlačiti dodatne dobiti iz sezonskog iznajmljivanja.

Obiteljska kuća nije nužno reducirana na shemu kuća = stan. Nemali je broj obiteljskih kuća **s više stanova**, po pravilu 2 – 6. Jedna se skupina stanova iznajmljuje, kada je vlasnik iznajmljivač, a drugu koriste članovi obitelji, ili oni iz drugog naraštaja. Bitno je, također, uočiti kako je okučno područje obiteljske kuće posebno vrijedno područje. Na njemu se, u osnovi, oblikuje glavna pozornica događaja tijekom ljetnog razdoblja.

3. **Stan.** Stan i nije morfološkom jedinicom. No nije ga nekorisno spomenuti, jer mnogi povremeni stanovnici rabe, napose oni u **gradovima**, za povremeni boravak stan, a ne kuću ili koji drugi sklop. Redovito je riječ o konvencionalnim stambenim jedinicama u višestambenim zgradama, gdje je razlika između takva stana i drugih samo u režimu uporabe što ga prakticira njegov vlasnik.

4. **Stambena „kolektivka”.** Posrijedi je, dakako, višestambena zgrada, gdje su stanovi izgrađeni **za prodaju i tržište**. Stanove u njima, naravno, mogu kupiti i vlasnici koji namjeravaju tamo živjeti stalno. No u naseljima sa sezonskim ritmovima života, kakve smo u prethodnoj tipologiji opisali, veličina tržišta s takvim kupcima je mala. Gradnja, dakle, već implicira investicijsku namjeru da se grade stanovi za prodaju – povremenim stanovnicima. Budući da povremenost, premda nije posve jasno zašto, u komercijalnoj predodžbi implicira i ocjenu da takav stan treba, po pravilu, biti manji/skromniji, u javnosti se za takve stanove uvriježio naziv – **apartmani**. Oni se, dakle, grade za kupce s povremenim boravkom u mjestu. Nema

načelno nikakve zapreke da takvi odluče kasnije živjeti stalno; ili da, u razdoblju kada su odsutni, stan iznajmljuju na turističkom tržištu. Ukratko, moguće su raznolike kombinacije načina uporabe.

Pri tomu je korisno uočiti dvije činjenice. Prva izravno podsjeća kako je javni interes i naselja i države definirani potrebom za jačanjem zajednice stalnog stanovništva. Taj način života, dakle, treba jasno razlikovati i u regulativnim postupcima s pomoću kojih se spomenute gradnje reguliraju i nadziru. Druga činjenica podsjeća kako je s višestambenim „kolektivkama”, zapravo, u sektor sekundarnog stanovanja prodrla **tipična** tvorevina stalnog, **primarnog**, stanovanja. Ima li se pred očima korijen potrage za drugom stambenom scenom, takav je graditeljski predložak – paradoksalan. Njime se, zapravo, građenje sekundarnih kuća – **banalizira**. „Kolektivke” ne mogu biti „scenografskim” podupiračima potrage za drukčijim/različitim načinom života. Mogu, tek, ponuditi boravak na **drugom fizičkom mjestu**, gdje je, načelno promatrano, skup poželjnih razlika sveden na **bolju kakvoću prirodnih uvjeta** (zrak, more, tišina itd.). Druge tipične sastavnice alternativne stambene scene uglavnom nestaju, jer ih „kolektivka” primjereno ni ne uobličuje ni ne „propušta”. U osnovi, na djelu je, kako je naznačeno, sadržajna banalizacija sekundarnog stanovanja; ali i **omasovljivanje** mogućnosti stjecanja takve jedinice. Kao u svakom omasovljivanju, gube se najvažniji sastojci, a dobiva se **reducirano dobro**. U ovom slučaju, ponovimo, to je, pretežno, povoljniji/poželjniji prirodni/klimatski ambijent.

Ide li se tim tragom, razložno je zaključiti da je pojava stambenih „kolektivka” u sekundarnom stanovanju pouzdanim pokazateljem njegove strukturne promjene. Ono gubi svoja polazna utopijska obilježja i reducira se na **boravak na drugom mjestu**, koje svoju drugost potvrđuje tek **fizičkom razlikom** spram mjesta stalnog boravka. **Time se, u osnovi, razlika svodi na – udaljenost**. Ako je tome tako, onda se gube i rezidualni razlozi potpore takvu stanovanju koji bi imali korijen u njegovoj vezi s alternativnim načinom života. Zacijelo je dugoročno korisnije oblikovati snažniju potporu zajednici stalnih stanovnika u naselju, podupirući njihove aspiracije za poboljšanje kvalitete života u naselju. U tom slučaju naselje s više uvjerljivosti može preuzeti ulogu adrese s koje struje obećanja o razlici i alternativni. Ali iz toga uopće ne proizlazi da oni koji će biti privučeni trebaju/moraju postati i vlasnicima dijelova tih naselja. Dostaje da se ustale u posebnim ulogama izvanjskih privrženika ili prijatelja lokalne zajednice. Dakako da se skiciranim sugestijama ne može ograničiti

tržište nekretnina. Ali se itekako mogu raznolikim *push* – *pull* tehnikama stvoriti konfiguracije okolnosti **gdje je isplativije biti stalnim stanovnikom nego vlasnikom jedinice sa statusom povremena gosta**. Takve i srodne tvrdnje izravno vode prema pitanjima o načinima na koji se oblikuju lokalne zajednice kao sudionici odgovorni za lokalni razvitak. Koliko je vidljivo, stratejsko sazrijevanje lokalnih zajednica gdje je velik udio stanova za odmor i povremeno stanovanje nije baš najboljim poticajem na optimizam.

Nije nekorisno, naposljetku, postaviti i pitanje o sociokulturnim učincima opisanih graditeljskih praksa. Promatra li se taj učinak iz socijalno-ekološkijske perspektive, posve je očito kako su se opisane prakse postupno preobrazile u snažne izvore – „**zagađivanja građenjem**”. Očito je kako je intenzitet ugrožavanja veći na obalnom području. Ali polagano se premješta i na kontinentalna područja, napose na područja s većim i snažnijim prirodnim atrakcijama. U osnovi, na svim područjima gdje su se polazni poticaji sekundarnih graditelja na oblikovanje druge/različite životne i stambene zbilje **proželi i spojili** s komercijalnim poticajima što ih je osnažilo i oblikovalo turističko tržište, povremeno je stanovanje evoluiralo u snažan izvor „zagađivanja građenjem”. **Rubni položaj javnog interesa zajednica stalnih stanovnika te strukturno ustrajna paleoindustrijska neobzirnost, na kojoj se oblikovala hrvatska turistička industrija u socijalističkom razdoblju, dva su čimbenika koja su posebno pogodovala toj evoluciji.**

Ponudeni uvid implicira kako ni arhitektonska kakvoća izgrađenih sklopova nije dojmjljiva. U osnovi, predložci oblikovanja **masovnih obiteljskih kuća**, „kureka”, iz sektora primarnog stanovanja vodoravno su se premjestili na sektor sekundarnog. No, kako je prije naznačeno, s nešto više odlučnosti da se predložak individualizira, odredi razlikom, te da se prekorače barem osnovni učinci redukcija konvencionalnih u građenju „kureka”. Ipak, u razdoblju nakon 1990. godine, kada se javljaju investitori s novim legitimacijama priznatih poduzetnika i nositelja građanskih inicijativa, osnažuje se i sklonost bogatijem građenju. Ali, pretežno su posrijedi „ispadi” bolje zaštićeni parvenijskim manjkom ukusa negoli primjeri obzirnog građenja gdje je na djelu svijest o sociokulturnim likovima baštine u pejzažu, naseljima i arhitekturi. „Tvrdo” govoreći, pretežno je na djelu **aktivna barbarizacija pejzaža, naselja, mreža naselja i arhitektonskih sklopova.**