
Ivan ROGIĆ

OSNOVNI REZULTATI ANKETIRANJA STRUČNJAKA

Uzorkom je planirano dobiti mišljenja uglednih stručnjaka s područja arhitekture i urbanizma u Hrvatskoj. Odabrano je 77 stručnjaka kojima je upućena zamolba za suradnju, te prigodni anketni list s nekoliko pitanja/tema o kojima se očekivalo njihovo mišljenje.

Planirana je sljedeća struktura uzorka:

- 7 članova Savjeta za prostorno uređenje države;
- 21 ravnatelj županijskih Zavoda za prostorno uređenje;
- 9 stručnjaka Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva i
- 40 stručnjaka iz drugih institucija i tvrtki vezanih uz urbanističko-prostorno planiranje.

Odgovorilo je ukupno 16 stručnjaka, a struktura ostvarenog uzorka je sljedeća:

- 1 član Savjeta za prostorno uređenje države;
- 5 ravnatelja županijskih Zavoda za prostorno uređenje;
- 10 stručnjaka iz drugih institucija i tvrtki vezanih uz urbanističko-prostorno planiranje.

Ugrožava li izgrađivanje kuća za odmor i drugih povremenih građevina prostor i okoliš u Hrvatskoj?

Odgovor na tako grubo formulirano pitanje, dakako, nije jednostavan. Na to ukazuju i dodatne natuknice, prisutne u tekstovima odgovora većine upitanih stručnjaka. Natuknicama se cilja podsjetiti kako izgrađivanje kuća za odmor, i srodnih tvorevina, nije hrvatskom posebnošću, nego se javlja na mjestu: (a) **civilizacijskog rezultata**; (b) **učinka demokratizacije prava na okoliš**, uklopljenog u širu praksu demokratizacije prava na kvalitetu života. Iscrpniju raspravu o vezi između značenjskih parcela na

koje upućuju spomenute natuknice nije na ovom mjestu moguće razviti. Koliko je vidljivo, anketirani stručnjaci drže kako su one tijesno svezane i kako upućuju na jedan od fenomena koji je svojstven osnovnom životnom poretku zasnovanom na grozdu vrijednosti, u središtu kojega je pravo pojedinca na zdrav i kvalitetan život i okoliš. Promatra li se iz te perspektive, prisutnost kuća za odmor **nije prijeporna, dapače.**

Ali, većinska skupina anketiranih ističe kako praksa građenja kuća za odmor i drugih sklopova za povremenu uporabu **ugrožava prostor i okoliš** razvija li se pod nekoliko osnovnih uvjeta. Tri su uvjeta temeljna. To su: izgrađivanje izvan građevinskih područja; izgrađivanje u zaštićenu krajoliku; izgrađivanje bez građevinske dozvole. Izgrađivanje izvan građevinskih područja i bez građevinske dokumentacije jest, najkraće rečeno, **protuzakonito**. Izgrađivanje u zaštićenu krajoliku jest **aktivno uništavanje kulturne i prirodne baštine**. Na osnovnoj razini i ono se, dakako, diferencira primjerenim zakonima. No moguće je predočiti i situacije gdje je takvo izgrađivanje ne djelu a nije izravno protivno zakonima. Primjerice, mnoge su kuće za odmor izgrađene bez i minimalnog obzira spram lokalnih tradicija građenja i uporabe zemljišta. Kao geste neobzirnosti školskim su primjerima građenja protivno „poetici” kulturnog krajolika, premda ona i ne mora izravnim zakonskim odredbama biti „zaštićena”.

Idući tim tragom, anketirani stručnjaci unose u raspravu tri osnovna stava.

Prvi stav ističe jednu vrstu kulturne varijable. Ona se, grubo rečeno, očituje u općoj društvenoj **toleranciji graditeljskih inicijativa** različite vrste. Pri tomu se slabo diferenciraju koliko zakoniti i nezakoniti načini djelovanja, toliko i dugoročno svrhoviti razvojni stavovi i kratkoročna pohlepa. Premda je jedan od korijena te činjenice paradoksalna „racionalnost” institucija socijalističkog poretka, ona je prisutna u suvremenim oblicima ponašanja autonomno, kao specifično osamostaljeno „pravo” društvenih aktera na manjak socijalne obzirnosti i na poremećenu dugoročnu razvojnu „racionalnost.” Iz takvih natuknica izravno proizlazi zaključak kako – skicirajući način ponašanja s pomoću kojeg se, po ocjeni anketiranih, može staviti pod nadzor kaotično ponašanje u prostoru – treba najprije uzeti u obzir jednu vrstu **promjene kulturne osnove**, na koju se naslanjaju nekolicini temeljni razvojni stavovi prema prostoru. Na prvom mjestu radi se o afirmaciji stava **kako je prostor i ograničeno i potrošivo dobro** te da se može neobzirnim gospodarenjem nepovratno izgubiti kao životna ili razvojna vrijednost. Nisu, dakako,

spomenute natuknice u odgovorima anketiranih sustavno ni razvijane ni argumentirane. No horizontalna prisutnost neobzirnosti spram prostora i okoliša, kao sastavnica praktična ponašanja svih glavnih društvenih skupina, a na nju anketirani stručnjaci ukazuju **kao izravno svjedoci**, pokazuje da upozorenja te vrste nisu samo privatni primjeri „moralne panike”.

Drugi se stav grubo može odrediti kao zahtjev za **funkcioniranjem pravnog poretka**. Imaju li se na umu teškoće u njegovu funkcioniranju i na drugim područjima svakodnevnog života, razložno je zapitati se može li on dobro funkcionirati (samo) u praksi građenja kuća ako je, kao cjelina, uzročnikom teškoća u mnogim poslovima. Nekoliko anketiranih opravdano podsjeća na tu činjenicu. No time se ne suspendira i mogućnost da se na pojedinim sektorima, kakvo je i graditeljstvo i uređivanje prostora, razvije pravna praksa uspješnija nego na nekim drugim sektorima svakodnevnog života, općim teškoćama unatoč.

Treći je stav, koliko je vidljivo iz raspoložive građe, **manjinski**. No ističe ga više iskusnih stručnjaka. On se grubo može odrediti kao **zahtjev za modernizacijom hrvatske prakse prostornog uređenja**. Zahtjev cilja, koliko je vidljivo, na dvije razine. Na prvoj razini cilja se na **ojačavanje nadzora** i srodnih postupaka. Na drugoj razini cilja se na uporabu novih, u hrvatskoj praksi odsutnih, **pojmovnih mreža** kako bi se točnije odredili i tipovi ponašanja i načini njihove regulacije. U tom se kontekstu posebno aktualiziralo pitanje o sličnostima i razlikama između naselja sa stalnim stanovnicima i sklopova koji se rabe povremeno, tjedno ili godišnje. Zanimljivo je te razlike u pojmovniku hrvatske prakse prostornog uređenja potiče više teškoća s kojima se suočavaju gospodarstvo i zaštita. U anketnim odgovorima samo su mjestimično naznačene mogućnosti prevladavanja takvih teškoća; cjelovitijih prijedloga, već i zbog skućena anketnog okvira, nema. No, već i sama prisutnost skiciranih uvida izgleda dostatnom za snaženje **sustavnog poticaja** koji smjera spomenutoj modernizaciji.

Jakost ugrožavanja prostora i okoliša građenjem kuća za odmor, anketirani se stručnjaci posve slažu, nije jednaka na svim hrvatskim područjima. Na prvom se mjestu, po ugroženosti, ističe **obalno područje i otoci**. Ono je izloženo dvostrukom pritisku. Prvi je posljedica **prisutnosti turističkog tržišta**. Iz te perspektive svaka kuća za odmor može se prometnuti u komercijalno dobro, glavna svrha kojega nije stanovanje, premda samo povremeno, nego zarada. Drugi je **posljedica prisutnosti životnih**

stilova stanovništva, u koje je uključena aktivna potraga za, makar i povremenim, „alternativnim” životnim mjestima i adresama, po pravilu obilježenim atributima kakvi su „izvorno” ili „autentično” ili „prirodno” itd. Mogućnost uključivanja u takve skupine i inozemnih kupaca, sa znatno većim platnim sposobnostima, spomenuti pritisak dodatno osnažuje.

Premda je glavnina teškoća, dakle, na obalnom području i otocima, anketirani stručnjaci upozoravaju kako tome tako neće biti još dugo. Pritisci će se „preliti” preko granice obalnog područja, ponajprije prema zaštićenim područjima i pejzažima u susjedstvu (središnja Istra, područje nacionalnih parkova na Velebitu) te prema područjima u kontinentalnoj unutrašnjosti gdje je ionako već prisutno mnoštvo inicijalnih inicijativa i primjera te vrste (pojedina područja po istočnoj Slavoniji, potezi po Zagorju itd.). Ističu se, također, područja uz rijeke i jezera te „novootvorena” područja u susjedstvu nacionalnih autocesta, određena prisutnošću neke s popisa doživljajnih atrakcija.

Posebna skupina pitanja na koju upućuje više anketiranih jesu „bočna” pitanja o **poreznoj regulativi** i o mehanizmima izgrađivanja **lokalne infrastrukture**. Posrijedi su, dakako, dva različita sektora praktičnog djelovanja. Ali **neizgrađenost** poreznog sustava te „socijalizacija” troškova izgrađivanja lokalne infrastrukture ne smiju se nikako ispustiti iz vida kada se određuju polazni čimbenici „proizvodnje” kaotičnih stanja u prostoru. O tome će još biti riječi.

Tko je najveći dobitnik u gradnji kuća za odmor?

U osnovi, dobitnike u izgrađivanju kuća za odmor može se, sukladno anketnim odgovorima, razvrstati u pet osnovnih skupina.

Dobitnik prve skupine jest – **zajednica**. Dobitak se očituje u tomu što je nemali broj kuća za odmor nestao praksom obnove starih, zapuštenih kuća, koje su – kulturno dobro. Dakle, praksa obnove, ovisno o uspješnosti, spasila je od propadanja znatni fond narodne graditeljske baštine. Sukladno tomu, zbiljski je dobitnik zajednica čija je graditeljska baština na taj način obnovljena i spašena.

U drugoj su skupini **lokalni sudionici**. Anketirani stručnjaci ističu tri glavna. To su: **lokalna zajednica kao cjelina; lokalna uprava/samouprava; prodavatelji zemljišta** (premda, tvrde anketirani, samo privremeno). Dobiti lokalne zajednice su višestruke. U rasponu su od upo-

rabe društvene moći i utjecaja „vikendaša” do korištenja učinaka lokalnog tržišta što ga sezonski stvaraju povremeni/privremeni stanovnici. Dobitci lokalne uprave/samouprave očituju se, na jednoj strani, kao proračunski prihodi od poreza i lokalnih nameta, a, na drugoj, kao „crne” zarade od mita. Mito se javlja, upozorava anketirani, u prilikama kada se odredbe lokalnih razvojnih dokumenata, pa, dakle, i prostornih planova, nelegitimno prilagođuju privatnim interesima. Posve je očito da se općene dobiti lokalne zajednice, kao cjeline, i dobitci lokalne uprave/samouprave, po pravilu, javljaju tijesno svezano. Treći lokalni dobitnik jest prodavatelj zemljišta. Njega, po ocjeni anketiranih stručnjaka, treba držati **privremenim** dobitnikom. Privremenim, zbog toga što, dugoročno promatrano, ostaje bez vrijednog dobra – zemljišta. Prodajom namiruje, doduše, aktualne aspiracije, ali dugoročno se pretvara u bezemljaša (i siromaha), budući da zemljište nije pretvorio u razvojno dobro za dugoročnu uporabu.

U trećoj su skupini raznoliki **poduzetnici**. Anketirani najčešće spominju tri skupine. To su: **građevinske tvrtke, trgovci nekretninama i investitori u „apartmanski turizam”**. Spomenute skupine izravno se naslanjaju na novu tržišnu konfiguraciju koja se oblikovala od sredine devedesetih godina dalje. U novom okviru, poznato je, vlasnici zemljišta su zadobili važnost i status kakav prije nisu imali. Na drugoj strani, pojavili su se novi graditeljski poduzetnici koji su posve racionalno ocijenili kako im se građenje na turističkom tržištu isplati više od drugih oblika djelovanja. Teškoća je, međutim, u tomu što se oba spomenuta sudionika nerijetko izravno naslanjaju na – u socijalističkom razdoblju oblikovanu – praksu indiferencije između zakonitih i nezakonitih postupaka. Zahvaljujući tomu, pod općom natuknicom „kuće za odmor”, osim „klasičnih” kuća, nastaju, zapravo, i novi apartmanski sklopovi kao, kako je sugerirao jedan anketirani stručnjak, **„kolektivni oblik vikend-kuća”**. Kada se takva praksa javlja izvan domašaja regulativnih postupaka i mehanizama, pomeće se u snažan izvor ugrožavanja prostora i okoliša. No, kako sugeriraju neki anketirani, definira li se taj sklop **specifično**, kao područje s adresama za odmor slabije kakvoće i opreme, i uključi li se njihovo planiranje u sustav zaštite i razvitka, mnoge nedoumice se uspješno uklanjaju. Drugačije rečeno, novi poduzetnički sudionici osnažili su specifičan oblik izgrađivanja kuća za odmor. Njegova su glavna obilježja: **„kolektivnost”**, kao općeni ti predložak organizacije posebnih jedinica, i **masovnost**, kao mjera pristupačnosti na tržištu. Primjenjuje li se taj način građenja diferencirano, i pod planskim nadzorom,

teškoće se mogu minimizirati točno sukladno unutrašnjim mogućnostima institucionalnog poretka. Pri tomu, dakako, ostaje i dalje na snazi središnje pitanje o kakvoći dugoročne stratejske svijesti i o mogućnostima institucionalnog poretka za djelovanje „iz budućnosti”.

U četvrtoj je skupini **lanac sudionika**, točnije: interesne mreže, u rasponu od prodavatelja zemljišta i lokalnog stanovništva do, već spominjanih, poduzetničkih skupina i novih vlasnika. U ponuđenoj slici, zapravo, nema ekskluzivnih dobitnika, nego se dobitci raspoređuju po, nije netočno reći, položaju u lancu (sudionika). Promatrali se na tom tragu, izgrađivanje kuća za odmor pokazuje se kao praksa **s iznimno snažnom interesnom potporom**. Konfiguracija interesa ne mora biti reducirana samo na privatne interese. Više je anketiranih stručnjaka podsjetilo kako je izgrađivanje kuća za odmor bilo važnim pomagalom i zapuštenih ili slabije razvijenih lokalnih zajednica u njihovim aspiracijama na povoljnije izgled u budućnosti. U spomenutom lancu, dakle, prepleću se i privatni interesi vlasnika zemljišta i poduzetnika i javni interesi lokalnih zajednica. Preplet, sam po sebi, nije prijeporan. Napokon, privatno-javno razvojno partnerstvo etiketa je kojom se služe i institucionalni autoriteti naznačujući nužnost suradničkog ponašanja razvojnih sudionika u budućnosti. Prijepor nastaje kada se dinamika posebnih interesnih saveza učvršćuje na mjestu **monopolnih** proizvođača razvojnih ciljeva i mjerila legitimnosti uporabljenih razvojnih sredstava.

U petoj je skupini jedan jedini sudionik – država, točnije **državni proračun**. Po ocjenama nekih anketiranih stručnjaka, ne treba podcijeniti dobitke državnog proračuna izvučene iz osnaženog građenja kuća za odmor i, općenito, slabo nadzirana zauzimanja prostora. Posrijedi su, poznato je, dobitci stvoreni ponajprije porezom na nekretnine, točnije rečeno, kuće. Posve cinična redukcija implikacija te činjenice svodi se na stav kako se državnom proračunu „isplati” veći broj izgrađenih kuća, jer je tada i veći broj poreznih obveznika. K tomu, veći je broj i „iznajmljivača” tijekom turističke sezone itd. Iskustvo pokazuje da takve redukcije, premda po korijenu cinične, mogu igrati važnu ulogu u orijentiranju djelovanja pojedinih sektora državne uprave.

Većina anketiranih stručnjaka ističe kako je na popisu proizvođača nereda na prvom mjestu **lokalna zajednica**. Nije potrebno, kako je naznačeno, pri tomu projicirati polazne „kriminalne” namjere. Znatan broj jedinica lokalne samouprave, pokazuju mjerodavna istraživanja, **nije sposobno obnositi ulogu razvojnog sudionika**. Nedostaje im i znanje, i kvalitetni stručnjaci, i institucionalni sklopovi. Na djelu je, dakle, **slab/nekompetentan razvojni sudionik**. Na jednoj strani, on je linearno podložan utjecaju pojedinaca i skupina podrijetlom iz lokalnog društva. Na drugoj strani, on je obavezan razvojno se ponašati. Taj **labilan** položaj ostavlja tragove na svim sektorima ovlasti. Ostavlja, sukladno tomu, i u praksi upravljanja prostorom. Tri su glavna traga. (a) Budući da, po pravilu, lokalna zajednica ima teškoća s razvojnom orijentacijom, prostorni su dokumenti obično slabo prilagođeni lokalnim svrhama i prilikama. Na toj su podlozi, primjerice, nastala **olako**, točnije posve **arbitrarno**, definirana građevinska područja u većini lokalnih jedinica. Ona su, poslije, postala glavnim uporištem grube komercijalizacije lokalnog prostora. (b) Budući da je pod pravocrtnim utjecajem lokalnih interesnih skupina i pojedinaca, djelovanje lokalne zajednice u diferenciranju razvojnih dobara, pa tako i prostornih, **nije nužno racionalno** s obzirom na javni interes. Na toj podlozi oblikovala se stabilna tendencija po shemi: bogati pojedinci – siromašna zajednica. (c) Lokalna je zajednica trajnim izvorom „socijalizacije” nezakonitih primjera građenja. Glavni je predložak naslonjen na **legalizaciju infrastrukturom**. Postrijedi je „priznavanje” nezakonito izgrađenih kuća uključivanjem/priključivanjem na infrastrukturne mreže. Zahvaljujući tomu, nezakoniti graditelj za svoje ponašanje ne snosi **nikakve funkcionalne posljedice**. Izgrađenu kuću može koristiti jednako optimalno koliko i graditelj zakonitog podrijetla.

„Radikalniji” oblik djelovanja lokalne zajednice u politici infrastrukture očituje se u tomu što teži „socijalizirati” troškove infrastrukturnog opremanja, prebacujući ih neselektivno na obveze regionalnih ili državnih fondova. Tvrditi kako je temeljni motiv takva ponašanja problematičan, nije posve zasnovano. U natjecanju za novac iz takvih fondova lokalne su zajednice prisiljene služiti se brojem (budućih) korisnika, a postojećih stanovnika ili kuća, kao jednim od ključnih argumenata. U oblikovanju takve argumentacije „korisni” su na isti način stalni i povremeni, zakoniti i nezakoniti graditelji, sadašnji i budući. Na taj se način lokalna zajednica pojavljuje kao razvojni su-

dionik koji, težeći poboljšati lokalni razvoj i prilike, u isti mah „optimizira” i **nelegitimnu uporabu javnog novca**. Upozoriti je: **nisu svi efekti** takva ponašanja svodivi na spomenutu činjenicu. Ali je nedvojbeno kako sam predložak olakšava prerazdiobu, gdje su javne svrhe, nerijetko, sekundarne. Na toj podlozi nezakonito građenje ne samo da se financijski isplati, jer je jeftinije barem toliko koliko iznose neplaćene pristojbe za graditeljsku dokumentaciju, nego je i specifično – nagrađeno.

Na drugom su mjestu **urbanistički stručnjaci i službe**. Oni, jednostavno rečeno, izrađuju planske prijedloge slabe kakvoće. Upozoriti je, po ocjeni anketiranih stručnjaka, taj manjak nije nužno izravnom posljedicom manjka stručnih sposobnosti. Postrijedi je jednostavna činjenica da je lokalna samouprava „investitor” izrade prostornih planova. Prostorni planer ili urbanist može u nizu posebnih tema sugerirati dobra rješenja. Ali na nekim ključnim pitanjima, kakva su, primjerice, granice građevinskog područja, granice stambenih zona naspram zaštićenih, po pravilu, ostaje bliže oportunističkom podvrgavanju investitorskoj volji. Na toj podlozi nastalo je mnoštvo lokalnih planskih dokumenata slabo uporabljivih u osnovnom: u obrani prostora od raznolikih zlouporaba.

Tek se u takvu kontekstu može točnije naznačiti koliko je urbana i prostornoplanerska regulativa neprilagođena lokalnim prilikama. Njezina **zastarjelost** javlja se, dakle, na trećemu mjestu liste čimbenika koji ohrabruju kaotična stanja. No, vidljivo je, kritika zastarjelosti ne može se odvojiti od kritičke analize ponašanja lokalne zajednice u ulozi investitora izradbe prostorno-planskih i urbanističkih dokumenata. Kako takva zastarjelost „funkcionira”, zorno pokazuje odnos spram apartmanskih sklopova. Budući da oni nisu diferencirani kao posebni oblik prostornog ponašanja, nego su podvedeni pod apstraktnu natuknicu: stanovanje, nisu razlučeni ni posebni načini ni sredstva usmjerivanja i nadzora takva ponašanja.

Na četvrtom je mjestu, po ocjeni anketiranih stručnjaka, država. No ponajprije, paradoksalno – **njezina odsutnost**. Odsutnost, točnije: **pasivnost inspeksijskog nadzora**, po ocjeni uvjerljivog broja anketiranih, **druga je strana** izazivanja kaotičnih stanja na lokalnoj razini. Promatrano racionalno, odsutnost se, jednostavno, ne može legitimirati. Jer se njezino značenje, pročitano iz suprotnog smjera, javlja u obliku zaključka: **sve je dopušteno što je moguće**. Mnoštvo analiza pokazuje kako su društveni troškovi takva ponašanja iznimno veliki. Pa bi, već i štednje radi, ako ne radi dubljih strategijskih razloga, država morala aktivno prakticirati svoju inspeksijsku ulogu.

Koliko je izgrađivanje turističkih građevina, „turističkih kapaciteta”, ohrabrilu izgrađivanje kuća za odmor?

U osnovi, diferencirala su se tri stava.

Prvi stav upućuje kako je zamah u izgrađivanju turističkih sklopova, napose u socijalističkom razdoblju, **osnažio i mogućnosti građenja kuća za odmor**. Pri tomu je posebno važna činjenica što je izgrađivanje turističkih sklopova obuhvaćalo i stvaranje osnovnih infrastrukturnih mreža, do tada odsutnih na području izgrađivanja. Time se dugoročno mijenjala i ukupna privlačnost područja. Dakako da prisutnost turističkih sklopova i infrastrukturnih mreža ne može nadoknaditi prisutnost poželjnih prirodnih uvjeta. Uzme li se u obzir ta činjenica, nužno se mora prihvatiti i stav kako je korijen građenja kuća za odmor relativno neovisan o prisutnosti/odsutnosti turističkih inicijativa na istom području. Ali, kada se taj odnos promatra na području s nedvojbenom atrakcijskom snagom, nije moguće zanemariti činjenicu da promjena infrastrukturnog statusa utječe povoljno na ukupnu atraktivnost područja. U takvu kontekstu prisutnost turističkih sklopova i infrastrukture javlja se kao izravni olakšavajući čimbenik.

Iznesenoj tvrdnji treba dodati još dva uvida. Prvi upućuje na brojne primjere gdje se u ulozi investitora i graditelja kuća za odmor javlja osoblje redovito zaposleno u turističkim poduzećima. Ono se, na taj način, javlja kao neka vrsta „nelojalnog” konkurenta na turističkom tržištu – matičnom poduzeću. „Prije podne” djeluje u ulozi zaposlenika, „popodne” kao samostalni iznajmljivač soba, a u razvijenijem obliku i kao turistički poduzetnik sposoban za cjelovitiju ponudu. Koliko je vidljivo, na toj podlozi razvile su se brojne lokalne interesne simbioze koje turizam i izgrađivanje kuća za odmor drže u izravnoj međuovisnosti.

Idući uvid upućuje kako prisutnost turističkih sklopova na tržištu u socijalnom iskustvu djeluje i kao specifični znak razlike. Njime se jasno diferencira područje sa zajamčeno povoljnim ekolozijskim obilježjima. Promatra li se ta razlika negativno, vidljivo je da prisutnost turističkih sklopova na nekom području u socijalnom iskustvu izazivlje uvjerenje kako na isto područje ne aspirira industrija ili koja druga, zagađujuća, djelatnost. Sukladno tomu, na području gdje su prisutni turistički sklopovi najmanja je opasnost da će se u budućnosti ustaliti djelatnosti nepoželjne najprije ekolozijski, ali i na druge načine. Graditelju kuće za odmor taj uvid nije nikako nevažan. Ni on ne dopušta zaključak kako turizam pravocrtno izazivlje na

građenje kuća za odmor. Ali prisutnost turističkih sklopova nedvojbeno na takvo ponašanje potiče.

Na skiciranom tragu je i stav anketiranih kako nije netočno kuće za odmor promatrati kao jednu vrstu „prijelazne faze” prema razvijenijem obliku turističkih sklopova — apartmanskim kućama. Premda je tvrdnja gruba, uvid njome nagoviješten upućuje kako se na nizu primjera može pokazati da su izgrađivanje kuća za odmor i turističkih sklopova međusobno tijesno svezane prakse te da nije dopušteno zanemariti ulogu turizma u osnaživanju i izazivanju građenja kuća za odmor.

Drugi osnovni stav, vidljiv u izjavama anketiranih, svodi se na ocjenu kako su to **procesu bez dublje, strukturne, veze**. Glavni argument u korist takve ocjene jest činjenica da se na kontinentalnom području Hrvatske nalaze brojne kuće za odmor premda tamo turizma zapravo i nema, ili je tek u zametku. Stavom se, nedvojbeno uvjerljivo, podsjeća kako nije dopušteno miješati građenje kuća za odmor i turističkih sklopova. No posebni argumentacijski dodatak je nešto „propusniji”. Njime se dopušta mogućnost da tamo gdje je turizam snažan, kao na jadranskom području, može djelovati kao olakšavajući čimbenik.

Treći osnovni stav anketiranih svodi se na ocjenu kako su, zapravo, **kuće za odmor ohrabrine turističko izgrađivanje**. Stav se temelji na jednoj vrsti „povijesnog” uvida. Uvid poučava kako su u socijalističkom razdoblju kuće za odmor različitog podrijetla **prethodile** organizaciji turističkih djelatnosti, pa, stoga, i izgrađivanju turističkih jedinica. Tamo gdje je bilo kuća za odmor, turističke su investicije bile najmanje rizične, promatra li se, dakako, kao glavni izvor rizika kakvoća prirodnih uvjeta. Tomu se može dodati i uvid kako je u razdoblju kada se u Hrvatskoj snažnije oblikuje turizam, već na djelu neka vrsta „sivog” tržišta prenoćišta koje u ljetnom razdoblju organiziraju vlasnici privatnih kuća. Ukratko, izgrađivanje kuća za odmor, budući da je jedna vrsta horizontalnog ponašanja pojedinaca i obitelji, pa stoga i „elastičnije” u odnosu na okolnosti, javlja se kao poticajni čimbenik u izgrađivanju turističkih sklopova.

Izneseni stavovi nameću obvezatno razlikovanje nekoliko osnovnih činjenica. Ponajprije, evolucije turističkih djelatnosti i kuća za odmor dva su odvojena procesa. Turističke su djelatnosti određene gospodarskim svrhama i ciljevima (industrija iskustva), dočim je izgrađivanje kuća za odmor potaknuto diferenciranjem specifičnih životnih aspiracija i stilova. Zato se ni područja sa snažnijim izgrađivanjem turističkih sklopova i kuća za odmor ne poklapaju nužno. No, budući da je turizam industrija doživljaja,

pojedine vrijednosti na koje se naslanja izgrađivanje kuća za odmor važne su i za uspješnost turizma. Na drugoj strani, ta činjenica dopušta graditeljima kuća za odmor pojaviti se u ulozi malih turističkih poduzetnika. Zahvaljujući tomu, turizam i kuće za odmor mogu djelovati uzajamno kao poticajni/olakšavajući čimbenici. To je izrazitije na područjima obostrano više privlačnim, kakvo je u Hrvatskoj jadransko obalno područje. Na drugim područjima takva međuutjecaja nema ili je zanemariv.

Koliko su povezane „apartmanizacija” i izgrađivanje kuća za odmor?

Znatna skupina anketiranih stručnjaka, premda ne i većinska, drži kako izgrađivanje „apartmana” i izgrađivanje kuća za odmor spada u **isti proces**. Pri tomu se ističe kako se, kao sklopovi, apartmani i kuće za odmor **ne mogu** izjednačivati. Kuća za odmor orijentirana je **osobnim** vrijednostima i životnim aspiracijama. Apartmanski sklopovi nastaju, pak, kao „**kolektivni**”/**masovni oblici**, analogni sklopovima na koje se prije naslanjala socijalistička „društvena” stanogradnja. U njima se privatnost kuće za odmor javlja u reduciranom/sažetom vidu, što ga, ponajprije, određuje „kolektivni” okvir kućnog sklopa. Masovnost, pak, upućuje na olakšanu socijalnu pristupačnost takvih tvorevina jer su im cijene, usporede li se sa cijenama privatnih kuća za odmor, **niže**. Po predloženoj shemi, dakle, odnos između kuće za odmor i apartmanskog sklopa **strukturno je sličan** odnosu između obiteljske stambene kuće za stalno stanovanje i stambene „kolektivke”. Taj se odnos, oblikovan u praksi stalnog stanovanja, **premješta** u praksu sekundarnog, povremenog stanovanja. Već i zbog toga nužno je razlikovati te dvije osnovne skupine. Sukladno tim razlikama potrebno je razvijati i posebne prostornoplanske sheme.

Osloncem na skiciranu shemu više anketiranih stručnjaka ističe kako je izgrađivanje apartmanskih sklopova **s manje skrupula** u odnosu spram okoliša; kako je grublje i nasilnije, ukoliko, kako je, s obzirom na učinke u okolišu i prostoru, s više problematičnih posljedica. Sukladno tomu, premda je posrijedi isti proces, s dva oprečna graditeljska sklopa, pripadajuće posljedice što ih izazivlju graditeljski sklopovi, **ne mogu se izjednačiti**. Građenje apartmanskih sklopova izazivlje više nepoželjnih/negativnih učinaka u okolišu.

Interpretacija različita od skicirane naslanja se na tvrdnju kako su na djelu **različiti procesi**. No posljedice koje izazivlju, naprotiv, **vrlo su slične**. Različitost procesa

naslanja se na uvid u razliku između osobnih i komercijalnih investitora. Kuća za odmor nastaje kao posljedica osobne inicijative i osobnih zamisli; njome se teži, precizno koliko je moguće, oblikovati „druga životna scena”. Dakako da je moguće takvu tvorevinu ponuditi na turističkom tržištu. Ali i tamo ona „funkcionira” po svojim strukturnim i morfološkim razlikama. Barem načelno promatrano, boravak u takvoj kući boravak je „na drugom mjestu”. Nasuprot tome, po ocjeni anketiranih stručnjaka, apartmanski sklopovi nemaju takve korijene. Oni nastaju kao posljedica **poopćenih želja** kakve se koriste u proizvodnji standardiziranih industrijskih proizvoda. Sukladno tomu, oni su **tipični stambeni proizvodi za masovno tržište industrije iskustva**. Zato su, u osnovi, neodvojivi od turističkog tržišta.

Međutim, odvajanje od turističkog tržišta ipak je vidljivo. Zahvaljujući tomu, apartmanski sklopovi se, s obzirom na vrstu uporabe, mogu razdijeliti na dvije osnovne skupine: na skupinu koju koriste turisti, slično hotelu ili drugim srodnim sklopovima; i na skupinu gdje su većinske apartmanske jedinice u privatnom vlasništvu, slične privatnim stanovima u konvencionalnim stambenim „kolektivkama”. U potonjem slučaju uporaba nije ovisna izravno o oscilacijama na turističkom tržištu, nego **o životnim ritmovima apartmanskih vlasnika**. Po tom obilježju ta je skupina jedinica sličnija kućama za odmor. No graditeljski sklop ne dopušta onu razinu otvorenosti i povezanosti s okolišem kakva je, barem intencionalno, prisutna u kući za odmor. Nego praktično funkcionira kao strukturni izvor redukcije i zatvaranja u okvir privatne jedinice. I anketirani iz ove skupine ističu kako je bilanca ekoloških učinaka apartmanskog izgrađivanja nešto grublja i svezana s više otvorenih pitanja o dobrim predlošcima komunalnog gospodarenja u takvim naseljima. Ali, u cijelosti, posrijedi je skup posljedica koji treba adresirati i na kuće za odmor i na apartmanske sklopove.

Posebnu pozornost zaslužuju osvrti anketiranih na mehanizme potpore izgrađivanju apartmanskih sklopova. Na načelnoj razini potpora se temelji na životnom pravu na zdrav odmor i okoliš. Budući da apartmansko izgrađivanje, u usporedbi s izgrađivanjem obiteljskih kuća za odmor, nudi dvije prednosti: masovnost i nižu cijenu, sudionicima političkog sektora, napose onima koji izravno ovise o političkim glasovima, teško je zanemariti tu činjenicu. Već i zato vjerojatnost da iz klasičnog političkog sektora izbiju u javnost primjeri sumnje ili protimbe takvoj gradnji mala je.

Posebna potpora nastaje u gospodarskom sektoru. Bu-

dući da je posrijedi mnoštvo nemalih graditeljskih poslova, multiplikacijski učinci su im nezanemarivi (u rasponu od veće lokalne zaposlenosti do snažnijih tržišta usluga, oprema i zemljišta). Koliko je vidljivo, takva potpora obuhvaća i jednu vrstu „elastičnosti” u odnosu na vrijednosti okoliša, zahtjeve graditeljske dokumentacije ili javna dobra kakva su obalni potez, zelenilo i srodna. Na toj podlozi razvio se i specifični predložak „bespravnog” građenja. Nije (više tako) prijeporna lokacija, kao u „klasičnom” razdoblju nezakonitog građenja pod okriljem socijalističke industrijalizacije, nego je prijeporno ili posvajanje javnog područja, vodoravno, ili posvajanje prava na „višak kvadrata”, okomito. Drugačije rečeno, graditelj prijepornom drži **samu obvezu** na, makar i minimalni, ekološki i naseljski poredak.

Posve je predvidljivo da takve i srodne graditeljske „inicijative” bolje uspijevaju kada temeljni „izvanjski” sudionici procesa: lokalna zajednica, urbanističke službe i državna inspekcija, djeluju po predlošcima skiciranim u prethodnim ulomcima. U razvojnom pogledu na djelu je, zapravo, **nesposobnost** društvenih sudionika za upravljanje posebnim oblikom investicija u sekundarno stanovanje te nesposobnost za razvojno povezivanje malog tercijarnog poduzetništva i javnih interesa.

Koliko je na razmah građenja kuća za odmor utjecala korupcija lokalne vlasti ili urbanističke struke?

U osnovi, diferencirala su se četiri osnovna stajališta.

U prvom su skupini anketirani koji ističu kako **nema pouzdanih podataka** o korupciji pa se, stoga, o njezinim učincima ne može mjerodavno govoriti. Kao i drugdje, korupcija je u praksi uređivanja prostora **neistraženim fenomenom**. Na drugoj strani, u zbilji su vidljivi brojni učinci koji se lagodno mogu tumačiti korupcijskim ponašanjem sudionika. Zato anketirani iz ove skupine radije ukazuju na **strukturne teškoće**. Opći obris tih teškoća određen je s tri posebna čimbenika. To su: arbitrarnost odlučivanja, izravno naslonjena na nedostatno kvalitetne dokumente; slabo plaćeni stručnjaci, ili stručnjaci klijentski ovisni o adresama gdje se akumulira društvena moć; nedjelotvoran sustav javnog nadzora (o kojemu se već govorilo). Sinergijsko djelovanje spomenutih čimbenika oblikuje prakse koje se, strogo promatrano, ne mogu dobro analizirati ili obrazložiti bez pomoći hipoteze o snažnoj korupciji. No ista se zbilja može (i treba), kako je naznačeno, staviti u

odnos spram strukturnih poremećaja koji određuju praktične okvire politike uređivanja i zaštite prostora.

U drugoj su skupini anketirani koji ističu kako je **utjecaj korupcije izrazito jak**. Pri tomu su skloni glavne sudionike korupcijskog lanca potražiti na **lokalnoj razini**. Lokalna je zajednica, kako je već naznačeno, pod pravocrtnim utjecajem interesnih lokalnih mreža zemljovlasnika. Njihov je osnovni cilj povećati cijenu zemljišta. Taj se cilj lakše ostvaruje drže li se urbanistički stručnjaci, koji izrađuju stručne dokumente, u klijentskom, ovisničkom odnosu spram investitora: lokalne zajednice. Rezultat su planski prijedlozi koji uspješno optimiziraju interese vlasnika zemljišta, a samo rubno, pretežno zbog nametnutih obveza, i javne interese. Time je posve otvorena perspektiva nesmetanog pretvaranja raspoloživog zemljišta u lokalnoj zajednici u — građevinsko područje. Tomu se „izvana” pridružuje slab ili nedostatan rad državnih inspeksijskih služba. Promatra li se korupcija kao unutrašnja konstanta takve zbilje, posve je očito da se ona praktično oblikuje kao jedna vrsta stabilna usporedna ponašanja, koje se ne može svesti na sumu jediničnih prekršaja. Time se i u ovakvoj interpretaciji otvara horizont rasprave koji se naslanja na hipotezu o strukturnom korijenu korupcijskog djelovanja.

U trećoj su skupini anketirani koji tvrde kako, zapravo, na niz kaotičnih stanja nije utjecala korupcija nego — tržište. Evolucija pojedinih tržišnih odnosa ima svoje autonomne ritmove. Uočiti je, međutim, kako su temeljni zakonski i inspeksijski mehanizmi nastali **sa znatnim zakašnjenjem**, usporede li se s ritmovima tržišnih procesa i događaja. Odgovor na pitanje o razlozima okašnjanja nudi dvije mogućnosti: manjak sposobnosti i racionalni interes. Budući da manjak sposobnosti nije toliki eda bi se njime moglo uvjerljivo obrazložiti mnoštvo i veličina poremećaja, preostaje prihvatiti hipotezu o interesima. Ukratko, okašnjanje u poslu regulativnog i inspeksijskog uređivanja tržišnog ponašanja posljedica je predumišljaja koji se s najmanje grubosti može poduprijeti stavom o korumpiranosti odgovornih. No, pri tomu je korisno uočiti – glavni korumpirani akteri nisu na lokalnoj razini, **nego na nadlokalnoj, nacionalnoj razini**, jer se tamo oblikuju i osnovni instrumenti politike uređivanja tržišne dinamike. Zato je, sukladno skiciranom stajalištu, posrijedi niz efekata „divljeg” tržišta, zaštićenog, ponajprije, **političkom korupcijom na nadlokalnoj razini**.

U četvrtoj su skupini anketirani koji ističu kako se, zapravo, o korupciji ne može govoriti kao o čimbeniku koji izravno utječe na zbiljske prilike u politici uređiva-

nja prostora. Time se ne niječe mogućnost pojedinačnih prekršaja, kao i u svim drugim javnim poslovima. Ali, po ocjeni anketiranih, prednost treba dati činjenicama koje ističe i prva opisana skupina. Prvo, nema pouzdanih podataka o raširenoj korupciji; drugo, strukturna analiza odnosa i praksa pojedinih sudionika pokazuje da se kaotična stanja mogu uspješno analizirati i protumačiti uzimajući u obzir unutrašnju nesređenost u politici prostornog uređenja, napose u trokutu: lokalna zajednica – urbanistička struka – javni nadzor. Posrijedi je, dakle, izravna nesukladnost između praksa i aspiracija, oblikovanih tržišnim i demokratskim odnosima na jednoj strani, i načina djelovanja, pače, ne-djelovanja, spomenutog trokuta na drugoj strani. Nije zanemariva teškoća, što pri tomu izbija na čistinu, stvarni raspon raskoraka između tržišne dinamike kao opće odrednice zbilje i načina djelovanja sudionika iz trokuta. Raspon se proteže od zastarjelih vrijednosnih sklopova, kao općih regulativnih orijentira, preko niza, u socijalističkom razdoblju stvorenih, navika, do efekata neracionalne birokracije. Budući da je raspon tako heterogen, teško je predložiti jednostavni operativni algoritam uklanjanja nepoželjnih stanja. Već i zbog toga se hipoteza o korupcijskoj „sjeni” čini prikladnom za tumačenje. Kako je naznačeno, mogućnost identifikacije takvih sudionika nije dopušteno isključiti. Ali, po toj shemi dobivaju se „žrtveni jarci” za kratkoročnu uporabu. Dugoročno, pak, promatrano, potrebno je „zasjeći” u splet temeljnih odnosa između tržišnih uporišta poretka i regulativnih okvira nužnih za uspješnu politiku uređivanja prostora. U tom se kontekstu, zapravo, zahtijeva **modernizacija** ponašanja spomenutih sudionika iz trokuta.

Jesu li kuće za odmor pridonijele arhitektonskoj i urbanističkoj kvaliteti naselja gdje su izgrađene ili se može govoriti o specifičnoj destrukciji?

U razdiobi osnovnih odgovora vidljive su tri osnovne skupine.

U prvom su skupini odgovori u kojima se ističe ocjena kako kuće za odmor, generalno promatrano, **nisu pridonijele arhitektonskoj i urbanističkoj kakvoći naselja**. One koje su građene po zahtjevima urbanističkih dokumenata ostale su tek u granicama socijalno prihvatljivih učinaka. To znači da se takve kuće, premda nisu poboljšale arhitektonsku i urbanističku kakvoću naselja, **ne mogu držati** oblicima specifične destrukcije naselja. Budući da su izravno ovisile o investicijskim mogućnostima graditelja, otisak su njihove financijske i graditeljske mogućnosti.

No time nije zaniijekana i činjenica da se nemala skupina takvih kuća može izjednačiti s učincima destrukcije. Specifične odrednice koje na to upućuju jesu, grubo skicirano, ove: „divlja” gradnja, bez graditeljske dozvole; komunalna substandardnost; smanjenje veličine građevinske parcele; povećanje gustoće i gabarita izgradnje; neobzirnost spram prirodnog okoliša; neobzirnost spram kulturnog krajolika; zanemarivanje slike naselja kao cjeline. Na tom se tragu „novo” naselje može definirati kao **mehanička nakupina ružnih građevina**. Četiri osnovna elementa koja ga omogućuju jesu: **nezakonito ponašanje**, napose kršenje odrednica urbanističkih dokumenata; **neobzirnost spram baštine**: kulturne i prirodne; zbog toga se primjeri takva građenja pojavljuju kao geste **aktivnog isključivanja** naselja kao zajednice i prirode kao vrijednosnog poretka; **„raubanje” mogućnosti građevinske parcele**; **indiferencija spram arhitektonskog jezika**. Na toj podlozi nastaju ne samo ambijentalni nego i komunikacijski, značenjski poremećaji. Takva su naselja, u istom mahu, pogreške u prostornom poretku, ali i pogreške u kulturnom poretku smisla.

Koliko je udio takvih sklopova u ukupnom fondu izgrađenih kuća za odmor, anketirani ne preciziraju. Prvo, nema mjerodavnih istraživanja takve vrste. Drugo, masovnost i organizacijska osnova izgrađivanja navodi na hipotezu kako je na djelu proces „propusniji” za takve učinke nego za izgrađivanje kuća i naselja po načelima obzirnosti. U svakom slučaju, takva naselja dominiraju u predodžbama o naseljima na jadranskom području.

U drugoj su skupini anketirani koji, nedvojbeno, **potvrđuju** prisutnost raznolikih oblika građenja što se ne mogu odvojiti od naziva – destrukcija. No, na drugoj strani, anketirani upozoravaju, **nemali je broj investitora koji su gradili obzirno i skrupulozno** i stvarali nove graditeljske vrijednosti. Zato drže da i nije moguće koristiti reducirajuće, jednodimenzionalne sheme, u ocjenjivanju postignutih graditeljskih učinaka. Prije će biti kako je **na djelu hibridni proces**, s nizom nepoželjnih učinaka, ali i, nedvojbeno, s vrijednim primjerima. U ovoj skupini, dakle, vidljiva je sklonost anketiranih dopisu ne samo prihvatljivih nego i posebno vrijednih atributa pojedinim izgrađenim primjerima. Sukladno tomu, zasnovanom je i tvrdnja kako građenje kuća za odmor nije posve odvojeno od aspiracija na stvaranje arhitektonski i urbanistički vrhunskih tvorevina. I u tom procesu, dakle, djeluju sudionici, investitori i graditelji, cilj kojih je postići najviše. S obzirom na brojna „slijepa mjesta” u odnosima između glavnih sudionika lokalne urbanizacije: lokalne zajednice, urbani-

stičkih stručnjaka i inspekcijskih služba, takve aspiracije su, zapravo, neobične. Ali uspjesi u njihovu ostvarivanju pokazuju da se svi nepoželjni učinci graditeljskog posla **ne mogu** mehanički adresirati na neuređene odnose između spomenutih sudionika. Čak i kad su odnosi uređeni, nužna je jedna vrsta **minimalnog morala** samih investitora i graditelja.

U trećoj su skupini anketirani koji ističu kako rezultati građenja kuća za odmor nisu „ni bolji ni gori” od rezultata vidljivih na drugim područjima građenja. Ukratko, kuće za odmor samo su **otisak graditeljskog procesa prisutnog i na drugim sektorima**. Njegova se osnovna obilježja mogu naći i na području kuća za odmor, dakle, sekundarnog stanovanja, i na drugim područjima građenja, u rasponu od primarnog stanovanja do gradnje industrijskih ili javnih građevina. Posrijedi je jedna vrsta rotacije iste opće slike.

Pri tomu, ipak, treba imati u vidu i jednu specifičnu činjenicu. U sekundarnom stanovanju malo su prisutni organizatori industrijske stanogradnje, koja proizvodi „kolektivke” za masovnu uporabu. No većinski su prisutni individualni stanograditelji, čiji je osnovni proizvod u primarnom stanovanju — obiteljska kuća. Malo je kritičkih rasprava o odnosu masovne obiteljske stanogradnje u hrvatskom društvu i stanogradnje organizirane industrijski. Ograničeni uvidi pokazuju da individualni stanograditelj teži homolognoj redukciji i „funkcionalizaciji” predodžbe o kući, orijentirajući se strategijom moćnog „susjeda”. Taj, reducirajući, predložak unose i u izgrađivanje sekundarne kuće. No, budući da je oblikovanje takve kuće izravno ovisno o predodžbama o osobnoj i obiteljskoj autonomiji i zadovoljstvu, reducirajuća se ekonomija **ne može** posve mehanički prenijeti. Zato nastaju, po pravilu, tvorevine s više otisaka individualnih želja i zamisli nego u primarnom stanovanju. Skupa s njima unose se u proces i predlošci uspješnog ponašanja, ukorijenjeni u procesima gradnje u sektoru primarnog stanovanja. Oni, „samorazumljivo”, s obzirom na pravne tradicije socijalističkog razdoblja, obuhvaćaju i predloške kršenja zakona. Ukratko, kuće za odmor grade se na istim predlošcima na kojima se grade i obiteljske kuće u sektoru primarnog stanovanja. Ali su, zbog specifičnih aspiracija, **s više individualnih tragova** (pa ma što to značilo).

Kakav bi stav spram kuća za odmor trebala, radi budućnosti, zauzeti urbanistička struka a kakav državna politika?

Anketirani na prvomu mjestu ističu potrebu za čvrstom suradnjom urbanističke struke i državne politike. Po iskustvu upitanih, dobre suradnje u postojećim prilikama **nema**. U tom kontekstu posebno je važna činjenica kako urbanistička politika i politika zaštite prostora **transresorno** „presijeca” različite posebne sektore, za koje su odgovorna i posebna ministarstva. Zbog podcjenjivanja transresornih implikacija politike uređivanja prostora, mnoge se sektorske odluke i zakoni donose bez dubljeg uvida u posljedice što će ih spomenute odluke izazvati u praktičnom odnosu društvenih sudionika spram prostora. Primjerice, anketirani podsjećaju kako se nezakonito izgrađene kuće, s obzirom na zakone, opravdano ruše. Ali se, na drugoj strani, **ništa ne događa** bankama koje financiraju nezakonito građenje ili lokalnim zajednicama koje komunalno opremaju nezakonito izgrađene kuće. Zato je, podsjećaju anketirani, nužna čvrsta suradnja struka – politika, ali koja obuhvaća i transresorne implikacije same suradnje. Ostane li suradnja ograničena na jednu vrstu mehaničke bliskosti, mala je vjerojatnost da će biti uspješna.

Anketirani, k tomu, ističu kako su i struka i pojedini politički sudionici u više navrata jasno deklarirali glavne stavove. Stoga manjak stavova, drže, i nije izvorom većih teškoća. Glavnina teškoća, naprotiv, ima korijen **u manjku političke volje** da se oblikuje dosljedna i, kako je naznačeno, transresorno razvijena politika uređivanja i zaštite prostora. Oblikuje li se ta volja, oblikovale su se i osnove dugoročnije uspješne suradnje politike i struke.

Drugi važan prijedlog anketiranih svodi se na zahtjev kako obalno područje treba biti **područjem posebne nacionalne vrijednosti** te, sukladno tomu, politika uređivanja područja mora biti pod **posebnim nadzorom nacionalnih institucija**. Na tom je tragu, poznato je, više vladinih odluka i resornih uredaba. Ističući taj prijedlog, anketirani, zapravo, zagovaraju **aktivnu nacionalnu politiku** sposobnu racionalno oblikovati tri skupine obvezujućih zahtjeva i poticaja: zaštitne, tržišne, socijalne. Anketirani odbijaju mogućnosti nijekanja prava društvenih sudionika na različite poticaje u praktičnom odnosu prema prostoru. Sukladno tomu, drže kako su i inicijative investitora u kuće za odmor i investitora u apartmanske sklopove „prirodne” činjenice. No oblikovanje aktivne nacionalne politike na obalnom području, jednostavno, takve bi inicijative stavilo u razvojni kontekst koji minimizira štete. Po

ocjeni anketiranih, oblikovanje takve politike zapravo je u početnim fazama.

Treći skup prijedloga pogađa nekoliko područja. Posrijedi su područja djelovanja koja izravno utječu na prakse i učinke politike uređivanja prostora.

Na prvom mjestu anketirani ističu potrebu **modernizacije** pojmovnika same urbanističke struke. Ukazuje se na potrebu uvođenja novijih spoznajnih mreža i shema, na razlikovanja primjerena novim društvenim prilikama itd. Posebno se ističe potreba razlikovanja stalnog stanovanja od posebnih stambenih područja s kućama za odmor ili apartmanskim sklopovima. U toj je skupini i prijedlog kako urbanistička struka mora razvijati i prije skicirani specifični kulturni stav koji se svodi ne štedljiv odnos prema prostoru, i na uvid kako prostor nije neograničeno potrošno dobro. Njegovanje i uporaba takva stava posebno je važna prilikom (planskog) razgraničenja građevinskog područja od drugih područja specifične namjene.

Na drugom su mjestu, u ovoj skupini, prijedlozi kojima se cilja razviti primjerena **porezna politika**. Ona mora, anketirani zahtijevaju, biti izravno svezana s politikom uređivanja i zaštite prostora. Posebno se ističe važnost poreza na nekretnine u rasponu 1-1,5% od **tržišne vrijednosti** nekretnine. Takvim i srodnim poreznim sredstvima, drže anketirani, postigle bi se višestruke dobiti; na jednoj strani, mogli bi se oblikovati posebni fondovi za zaštitu i opremanje zemljišta, a na drugoj, ustalili bi se specifični obrambeni okviri.

Na trećem su mjestu prijedlozi kojima se cilja razviti **politika komunalnog opremanja** sukladno prilikama. Radi toga ističe se potreba izgrađivanja drugačije komunalne politike u naseljima sa **stalnim** stanovnicima od one na područjima s kućama za odmor ili apartmanskim sklopovima. U stalnim naseljima politika komunalnog opremanja naslanja se na javne fondove, pri čemu vlasnici participiraju u troškovima opremanja. Na područjima povremenog stanovanja, drže anketirani, troškove komunalnog opremanja trebaju preuzimati **isključivo investitori**. Kao i obveze podmirenja troškova izrade prostornoplanske dokumentacije. Stave li se takve, i srodne, obveze u kontekst aktivne nacionalne politike, koja se temelji na zakonima i primjerenim zaštitnim vrijednostima, one mogu postići učinke kakvi se priželjkuju.

U tom kontekstu na više je mjesta otvoreno i pitanje o **subsidijarnoj prerazdiobi prava lokalnih zajednica na uporabu pojedinih državnih služba**, primjerice policije. Centralizirani sustav upravljanja nerijetko je disfunkcionalan u odnosu ne lokalne događaje i prilike. Stoga, drže

neki anketirani stručnjaci, treba otvoriti mogućnosti kritičke inventure takvih rješenja i pokušati trasirati uspješnija.

Posebne spoznaje, važne za analizu teme

Radi preglednosti, mnoštvo ponuđenih uvida i prijedloga razdijelili smo na četiri osnovne skupine.

Važnost dugoročnog planiranja. Anketirani ne zagovaraju dugoročnost po predlošku njegove birokratizirane inačice iz socijalističkog razdoblja. Ali podsjećaju da je mnoštvo znakova koji ukazuju na **mijenu globalne razvojne paradigme**. Zbog toga bi bilo nužno, držbe, voditi računa o dugoročnim učincima planskih odluka koje se donose radi pojedinih, hitnih ili srednjoročnih, zamisli i ciljeva, kako bi se izgradili pouzdaniji racionalni kriteriji razlikovanja kakvoće planskih prijedloga. U osnovi, takvi stavovi i nisu geste zagovaranja dugoročnog planiranja, nego upozorenja kako se planske odluke i ne mogu donositi ne uzme li se u obzir vremenski horizont razvojne paradigme na koju se izravno naslanja razvojno djelovanje društvenih sudionika u sadašnjosti.

Naobrazba investitora. Graditelji kuća za odmor i apartmanskih sklopova, po pravilu, nemaju čvršća mjerila razlikovanja dobrih od slabih projekata. Zato, nerijetko, kako je i naznačeno, nastaje masovna proizvodnja ružnih kuća. Anketirani podsjećaju da se **dobro organiziranom naobrazbom investitora** mogu preventivno spriječiti brojni graditeljski „ispadi”. Na tom tragu zagovaraju potrebu podučavanja investitora o specifičnim **regionalnim graditeljskim tradicijama i teritorijalnim mrežama**. U osnovi, zagovaraju, na tragu kritičkog regionalizma, aktivno djelovanje među investitorima, aktualnim i potencijalnim, gdje bi važnu ulogu imale institucije i pojedinci sa stručnim autoritetom. Koliko je vidljivo, takve prakse u hrvatskom društvu nema, izuzmu li se nekolicini primjeri, posve ograničeni po domašaju i utjecaju.

Društvena pravednost plana. Jedan broj anketiranih drži kako u Hrvatskoj uopće nema rasprave o društvenoj pravednosti plana. Planom se, poznato je, uspostavlja određena funkcionalna shema i korisnički raspored. Ta činjenica izravno utječe na promjenu vrijednosti zemljišta, gdje se plan ima primijeniti. U socijalističkom razdoblju, gdje vlasnik zemljišta nije imao sistemsku legitimaciju, promjena vrijednosti zemljišta, a time i ekonomskih prilika vlasnika, nije se držala posebno važnom. No u demokratskim poredcima, naslonjenim na sustav privatnog

vlasništva, posljedice se ne mogu zanemariti. Upravo zbog njihova zanemarivanja, drže neki anketirani, prostorni se planovi drže **nepravедnim** tvorevinama. Ocjena da su nepravедni, znatno olakšava oblikovanje socijalne suglasnosti kako planske odredbe ne treba prihvatiti kao osnovu praktična ponašanja. Drugačije rečeno, planovi se formalno mogu učvrstiti kao zakoniti dokumenti. Ali, uzme li se u obzir da se mnogi drže nepravедnima, nerijetko im nedostaje – legitimnost, dakle socijalna suglasnost da su pravедni. Time se dopijeva **do jednog od dubljih izvora nezakonita ponašanja u građenju**. Već i zbog toga bilo bi potrebno, sugeriraju neki anketirani, ovakvu raspravu otvoriti.

Kuće za odmor i, s njima svezane, poljske kućice ili klijeti **na kontinentalnom području**, izazivlju jednako dramatična pitanja kao i građenje kuća za odmor na obalnom području. Po pravilu, na kontinentalnom je području građenje takvih kuća svezano s usitnjivanjem vinograda i zatiranjem jedne poljodjelske grane. Zato bi, drži skupina anketiranih, raspravu trebalo proširiti i na kontinentalna područja. To je toliko hitnije ima li se u vidu da je na nekim kontinentalnim područjima izgrađivanje kuća za odmor po brojnosti posve slično procesima na obalnom području.