
Antun PAUNOVIĆ

ULOGA TURISTIČKIH
SUBJEKATA
U IZGRADNJI
STRUKTURA
ZA POVREMENO
STANOVANJE
(HOTELI, MARINE,
KAMPOVI)

Budući da je cilj ovog teksta razmotriti utjecaj turističkih poduzeća i, općenito, turističkih sklopova na generiranje izgradnje kuća za odmor, te mogućnosti i granice njihovog „suživota“, tekst je koncipiran u dva dijela. U prvom dijelu sumarno se predočuju **osnovni podaci o turističkim jedinicama** u Hrvatskoj, s posebnim osvrtom na jadransko područje, dok se u drugom dijelu oni povezuju s fenomenom sekundarnog stanovanja i mogućim režimima uređenja i korištenja prostora. Na taj se način u radu povezuju ekspanzija turističke izgradnje i izgradnja stanova za odmor, kako bi se definirali uzajamni odnosi izazivanja i poticanja, olakšavanja. Naposljetku, razmatra se i uloga prostornog planiranja kao oblikovatelja konkretnih likova javnog interesa.

Turističke jedinice

Turističke jedinice predstavljaju dio stambenih jedinica za povremenu uporabu koje, za razliku od svih ostalih vrsta povremenog smještaja, imaju obilježja industrije. Danas, naime, nema nikakve sumnje da komercijalni karakter poslovanja tzv. hotelsko-turističkih poduzeća kao i posebna obilježja tog poslovanja – sezonalnost i dokoličarska potražnja - čine gospodarski sklop koji se mora razumjeti kao industrija.

Turistička se industrija, u analitičkom smislu, sastoji od sljedećih smještajnih sklopova: apartmani, hoteli, kampovi, moteli, odmarališta, lječilišta (klimatska i kupališna) i planinarski domovi, a ono što ih, u nas, određuje kao posebnu zaštićenu marku komercijalne „ponude“, jest rijetkost resursne osnove na kojoj su izgrađeni.

Osobita privlačnost mora, kao rekreativnog resursa, utjecala je, naime, na koncentriranje industrije u primorskom dijelu Hrvatske, zbog čega se tu ostvaruje više od

Antun Paunović
**Uloga turističkih
 subjekata u izgradnji
 struktura za povremeno
 stanovanje (hoteli, marine,
 kampovi)**

80% godišnje turističke potrošnje. Tako je nacionalna turistička industrija tipični razvojni fenomen sredozemnog priobalnog kruga, koji se od drugih srodnih industrija na Sredozemlju razlikuje po konkurentskom položaju, ali ne i u tipologijskom smislu. Tablica što slijedi dobro prikazuje strukturnu i fizičku distribuciju industrije na nacionalnom teritoriju.

Tablica 1
 Turističke jedinice, po
 županijama

Županija	Vrsta objekta	Broj objekata	Broj soba
Grad Zagreb	hoteli	20	1.942
	kampovi	1	38
	moteli	4	102
	planinarski domovi	2	13
Zagrebačka	hoteli	5	79
	lječilišta (klimatska i kupališna)	1	51
	moteli	3	61
Krapinsko-zagorska	planinarski domovi	1	5
	hoteli	3	160
	lječilišta (klimatska i kupališna)	1	199
Sisačko-moslavačka	moteli	1	13
	planinarski domovi	1	21
	hoteli	2	148
Karlovačka	lovački domovi	1	4
	moteli	1	18
	hoteli	5	225
Varaždinska	kampovi	2	610
	moteli	3	57
	hoteli	5	316
	lječilišta (klimatska i kupališna)	2	203
Međimurska	moteli	1	10
	planinarski domovi	1	2
	hoteli	3	129
Koprivničko-križevačka	moteli	2	21
	hoteli	3	175
Bjelovarsko-bilogorska	planinarski domovi	1	7
	hoteli	3	222
	lovački domovi	1	3
	moteli	1	5
Virovitičko-podravska	planinarski domovi	1	9
	hoteli	1	15
	moteli	1	7
	odmarališta	1	22

Tablica 1 (nastavak)

Županija	Vrsta objekta	Broj objekata	Broj soba
Požeško-slavonska	hoteli	1	20
Brodsko-posavska	hoteli	2	61
	moteli	1	12
Osječko-baranjska	hoteli	8	629
	lovački domovi	3	23
	moteli	3	30
Vukovarsko-srijemska	hoteli	8	289
	moteli	2	92
Istarska	apartmani	18	6.774
	hoteli	98	20.231
	kampovi	46	35.569
	moteli	2	35
	odmarališta	6	883
Primorsko-goranska	apartmani	6	623
	hoteli	89	12.545
	kampovi	41	12.076
	lovački domovi	2	21
	lječilišta (klimatska i kupališna)	5	371
	moteli	4	30
	odmarališta	91	1.922
planinarski domovi	4	48	
Ličko-senjska	apartmani	1	300
	hoteli	13	872
	kampovi	7	1.518
	odmarališta	6	75
	planinarski domovi	2	13
Zadarska	apartmani	6	1.017
	hoteli	34	3.845
	kampovi	29	6.108
	moteli	3	85
	odmarališta	30	679
Šibensko-kninska	apartmani	3	324
	hoteli	14	2.502
	kampovi	14	4.407
	moteli	1	17
	odmarališta	11	248
Splitsko-dalmatinska	apartmani	12	1.071
	hoteli	83	10.036
	kampovi	24	3.340
	lječilišta (klimatska i kupališna)	1	248
	moteli	5	66
Dubrovačko-neretvanska	odmarališta	16	2.874
	apartmani	4	171
	hoteli	61	7.968
	kampovi	10	1.081
	odmarališta	3	704

Prikazana tablica uvjerljivo podupire prethodne tvrdnje koje je, na ovome mjestu, moguće dodatno tumačiti upozoravajući da je:

a) fizički broj smještajnih jedinica u primorskim županijama uvjerljivo nadmoćan onom koji se bilježi u kontinentalnim županijama;

b) tipologija smještajnih objekata raznovrsnija u primorskim nego u kontinentalnim županijama.

Dobar pokazatelj nadmoći fizičkog broja primorskih smještajnih kapaciteta nad kontinentalnim vidljiv je kad se, kao temelj usporedbe, odabere ukupni broj komercijalnih postelja u pojedinim županijama. Tada se vidi da kontinentalne županije raspolažu tek s 13.908 komercijalnih postelja, dok, istodobno, primorske županije imaju čak 389.635 komercijalnih postelja, što čini 96,5% ukupnih komercijalnih turističkih jedinica bez tzv. privatnog smještaja u kućanstvima. Kad se, osim toga, usporedi struktura smještajnih kapaciteta u kontinentalnim odnosno u primorskim županijama, uočava se da kontinentalne županije uopće ne posjeduju kategoriju apartmana, dok su apartmani treća po veličini grupa objekta u svakoj primorskoj županiji. Napokon, omjeri u broju hotelskih postelja u kontinentalnim odnosno u primorskim županijama jasno naznačuju da su hoteli (tj. osnovni kapaciteti kao vodeći segment industrije) premoćno „u rukama” primorskih županija, unatoč činjenici da se u kontinentalnom dijelu zemlje nalazi glavni grad – Zagreb, u kojem živi gotovo četvrtina stanovništva zemlje.

Usporedba najjačeg kontinentalnog turističkog odredišta – Zagreba - s najjačom primorskom turističkom županijom – Istrom - pokazuje da Zagreb posjeduje tek desetinu istarskih hotelskih kapaciteta. S druge strane, jedina kontinentalna županija koja se kako–tako može, po broju hotelskih postelja, uspoređivati s gradom Zagrebom, jest županija Osječko-baranjska koja ima manje od trećine zagrebačkih hotelskih smještajnih kapaciteta.

Iz pregleda strukture smještajnih kapaciteta u ostalim županijama vidljivo je da se tri kontinentalne županije: Zagrebačka, Krapinsko–zagorska i Varaždinska ističu po broju postelja u kategoriji lječilišnih (klimatskih i kupališnih objekata). No, brojevi postelja u ovoj kategoriji smještaja preskromni su da bi uvjerljivo utjecali na profil turističke industrije u Hrvatskoj. Iako 134 postelje u Zagrebačkoj, 363 postelje u Krapinsko-zagorskoj i 340 postelja u Varaždinskoj županiji predstavljaju osnovu za izgradnju lječilišno–klimatske „zaštićene marke” na kontinentu, one ipak nisu, niti približno, tako jak dio ponude kao što su hoteli na obali, gdje samo istarska županija,

primjerice, bilježi 46.693 postelje u hotelskom smještaju. Uzme li se, pak, u obzir činjenica da Ličko-senjska županija koja među primorskim županijama raspolaze s uvjerljivo najmanjim brojem postelja u hotelskom smještaju (2.169 ležaja) još uvijek značajno prednjači pred kontinentalnim županijama, jasno je da je „fizička” nadmoć primorskog hotelijerstva nedostižna na kontinentu, čak i u dugoročnoj razvojnoj perspektivi.

Napokon, usporede li se doneseni podatci u kategoriji kampova u kontinentalnoj i primorskoj Hrvatskoj, vidljivo je da samo Karlovačka županija bilježi natprosječan broj mjesta u kampovima. Ova županija, naime, bilježi 2.748 mjesta u odnosu na 140 mjesta koja se, u ponudi kampova, registriraju u gradu Zagrebu i niti u jednoj drugoj kontinentalnoj županiji. Međutim, letimična usporedba prikazanih brojki s onima koje, za ovu vrstu smještaja, prikazuje Županija istarska (104.680 mjesta) odnosno Županija ličko-senjska (5.680 mjesta), jasno pokazuje da niti u ovoj dimenziji ponude, kontinentalni dio industrije ne može u fizičkom smislu nadjačati njezin primorski dio. Zbog toga je razložno zaključiti da resursi koji postoje na kontinentu nemaju takvu privlačnu snagu kao more, jer je primorska Hrvatska, u odnosu na kontinentalnu, nadmoćna u svim oblicima komercijalnog smještaja. Stoga je korisno detaljnije promotriti fizionomiju primorske industrije.

Turističke jedinice u primorskoj Hrvatskoj

Najbolji način da se analizira stanje turističke izgradnje u priobalnom i otočnom dijelu Hrvatske jest rangiranje županija, odnosno naselja u kojima se registriraju turističke jedinice po broju postelja. Ovaj pokazatelj predstavlja međunarodnu standardnu mjeru za uspješnost poslovanja u turističkoj industriji općenito. On je ujedno i najtočniji pokazatelj intenziteta turističkog korištenja prostora. Poznavajući, naime, uobičajene standarde površina potrebnih za konkurentno poslovanje industrije u globalnim uvjetima, lako je preko broja postelja doći do točnih mjera zauzetosti prostora po pojedinim naseljima.

Daljnji uvid u strukturu smještajnih kapaciteta u primorskim županijama ukazuje na drugu bitnu razliku u tipologiji smještaja po županijama. Razdioba smještajnih kapaciteta u „lovačkim domovima”, apartmanima, hotelima, kampovima, marinama i odmaralištima upozorava da je **diverzifikacija ponude jača u Primorsko-goranskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji nego u ostalim primorskim županijama.**

Napokon, važno je upozoriti da je broj vezova u marinama veći u sjeverno-jadranskim županijama (Istarska županija, Primorsko-goranska županija, Zadarska županija i Šibenska županija) nego u županijama na jugu (Splitsko-dalmatinska i Dubrovačko-neretvanska) što je vjerojatno posljedica lakše prometne dostupnosti sjevernih županija u odnosu na one južne.

Tablica 2

Broj vezova u marinama, u jadranskim županijama

Županija	Broj vezova u marinama
Istarska	2.697
Primorsko-goranska	2.791
Ličko-senjska	-
Zadarska	2.370
Šibensko-kninska	3.516
Splitsko-dalmatinska	1.130
Dubrovačko-neretvanska	760

Osvrt na neke opće značajke i procese

Izgradnja hotela, kampova, marina i ts. u Hrvatskoj se pojavljuje približno ranih šezdesetih godina. To je početak oblikovanja turizmu orijentirane obale. U dotad razmjerno diskretno građenje stanova za povremeni boravak (najprije kao skromnih vikendica i preuređenih starih zgrada) postupno se uključuje stvaranje viška stambenog prostora za turističku ponudu. Iznimka su neki gradovi s turističkim funkcijama nastalim u ranijem razdoblju, kao Opatija, Crikvenica, Dubrovnik, Brijuni. Stvara se, dakle, turistički ambijent i ozračje mijenjajući ustaljene stereotipe o stanovanju, radu i životu u naseljima. Sve se to poklapa i s procesom izgradnje sustava prostornog uređenja i s osnaživanjem prostornog i urbanističkog planiranja. U njegovu pojmovniku pojavljuju se zone turizma, smjerovi kretanja, atraktivne točke, marine, ali i zone vikendica. Na regionalnoj razini pojavljuju se projekti s ozbiljnim konceptualnim postavkama, među kojima je najznačajniji međunarodni projekt iz kojega su nastali regionalni planovi za južni i gornji Jadran.

Danas u Republici Hrvatskoj prevladava proces rekonstrukcije postojećih hotela; cilj mu je povećavanje kategorija, razine i dijapazona usluga. Takvi hoteli trebaju i znatno veći prostor, odmak od drugih sadržaja,

te tako dolaze u sukob s gradnjom stanova u bližoj okolici. Polazna karakteristika hrvatskog turizma: izmiješanost sadržaja i života u gradu sa sadržajima turizma u užem smislu, građana i turista, polako postaje problem zbog promjene strukture i zahtjeva gostiju. Premda to određenoj kategoriji turista odgovara, dapače čini joj se zanimljivim, onim gostima na koje turizam uporno cilja (viša kategorija) ne odgovara, ili odgovara kada je to njihov izbor. Sve se više traži izdvajanje, ekskluzivnost. To bitno mijenja „starijski” odnos između hotela i drugih sadržaja, pa i srodnih (kao što je to „kućna” turistička, ponuda, „zimmer frei”, u stanovima za odmor).

Novih pak, turističkih kapaciteta – objekata s modernijom ponudom programa gotovo da i nema; točnije: pojavljuju se fragmenti. U Hrvatskoj, podsjećamo, već više od 20 godina nije izgrađen ni jedan ozbiljan objekt. Istodobno, prostor pogodan za značajni i kvalitetni turistički razvoj neumoljivo se gubi pred očima zastupnikâ teza o nužnosti kvalitetna, ekološki i sadržajno osmišljena, turizma. **Na stol se Hrvatskoj stavljaju najrazličitiji, pa i nemogući „megaprojekti”.** (Prisjetimo se samo plutajućih hotela; trebalo je uložiti golem trud dokazujući lokalnim čelnicima da je to za Hrvatsku neprihvatljivo.) Uglavnom, potpora na lokalnoj razini takvim, po pravilu sumnjivim, projektima posljedica je očekivanja određenih grupacija da će se tako povećati vrijednosti njihovih parcela i objekata.

U tom kontekstu jača i **interes za gradnjom marina.** Podatci iz PPŽ-a (nakon što su usklađeni s Uredbom) pokazuju da se uz postojeće 54 luke, sa 17 091 vezom, planiraju još nove 134 luke s 24 660 vezova. Sve su one na području na koje računa još netko, uglavnom grad za gradske sadržaje, ali i privatno poduzetništvo ili, naprosto, vlasnici zemljišta bez obzira na to imaju li određene planove investiranja ili ne.

Planira se i mnoštvo golfskih igrališta (a što se iza toga krije, tek treba vidjeti). No posve je sigurno da takve namjere uključuju i gradnju apartmana deklariranih kao dio ponude kompleksa (dakle kao djelatnost). Po PPŽ-u u Istri su planirana na čak 21 lokaciji (doduše posrijedi su potencijalne lokacije, od kojih će tek neke biti realizirane). No gotovo sva golfska igrališta prati izgradnja vila i apartmana do reda veličina 2000 ležajeva (podatak iz PPŽ Splitsko–dalmatinske županije).

S druge strane, **osnažuje se i privatna inicijativa koju ne zanima prioritetno rad u turizmu** nego interes za prodaju apartmana ili samo zemljišta. Cijela hrvatska obala „preko noći” može biti obzidana apartmanima uz

potporu lokalnih struktura. No ipak, odnedavno to više nije moguće zbog Uredbe o zaštiti obalnog područja uz more (pojas od 1000 m). Ali treba uzeti u obzir i to da je njezina moć kao propisa ograničena i da ne „pokriva” sve aspekte, pa se već traže „rupe” u odredbama ili „alternativna” rješenja za ostvarenje privatnih ciljeva. Zaključno rečeno, **razvoj turizma, dakle, poticat će i dalje gradnju stanova i kuća za povremeni boravak** u neposrednom ili posrednom odnosu s objektima turizma.

Veza i sukobi povremenog stanovanja i turizma

Veza između turističke ponude i stanova za odmor koji se ne uključuju (ili ne sustavno) u turističku ponudu specifična je, ovisna o mnogim čimbenicima. Načelno ovisi o općim i specifičnim karakteristikama prostora i struktura u kojima se takva veza ostvaruje (izdvojeni turistički kompleks, turistički kapaciteti u naselju, struktura u okruženju itd.). Ovisi i o tome o kakvim se vrstama usluga i vrstama sekundarnog stanovanja radi, ali i o eventualnim konfliktima prostorne, ekološke ili funkcionalne naravi. Veza se očituje i u ovisnosti izbora lokacije za gradnju o vrijednosti zemljišta u blizini jačih turističkih kapaciteta te u funkcionalnim odnosima koji se kreću od interesa zaposlenih u hotelu da turizmom „doma” jeftino konkuriraju vlastitoj tvrtki, do interesa vlasnika parcela, da iskoriste privlačnost i ponudu turističkih sadržaja, bilo za dodatno iznajmljivanje bilo za vlastiti odmor.

Veze jačih turističkih i srodnih kapaciteta odnosno njihovih lokacija i lokacija stanova za povremeno stanovanje (zasad tretirane kao jedinstvena pojava iako to nisu) mogu se sažeti na nekoliko generalnih tipova.

a) **Atraktivnost područja.** Zahvaljujući hotelu, kamp, marini koji stvaraju turističku klimu, mjesto postaje privlačno.

b) **Funkcionalne veze.** Hotel, kamp, marina nude ono što pojedinačni stambeni objekti ili apartmani nemaju ili uopće ne mogu ostvariti.

c) **Infrastruktura i uređenje zemljišta;** nužna je za hotel, pa onda obuhvaća i prostor oko njega.

d) **Dinamika zbivanja i koncentracije usluga;** one se koriste kao dopuna sadržaja i za pojedinačne privatne smještajne kapacitete ili osobne interese prilikom odmora (zabava, opskrba, bazeni, informacije, zelenilo igrališta i sl.)

Kako će spomenute veze biti upotrijebljene, ovisi o tome je li kuća-stan turistička jedinica za iznajmljivanje

ili objekt za vlastitu upotrebu (bijeg od buke, odmor, rad na miru i sl.). U obzir, dakle, treba uzeti i sve motive i aktivnosti kojima služi. Iako objekt prioritetno služi za odmor, **sve su više prisutne tendencije da postane i „drugi stan”** (sekundarno stanovanje).

Ovisi isto tako i o mjestu, tipu gradnje, vrsti stana pa, na koncu, i o načinu gradnje (gdje se opet, a to će se stalno ponavljati, izdvaja poznata, neželjena „neurbanizirana” izgradnja, bez uređenja zemljišta, koja na koncu rezultira jednoličnim strukturama učinjenim od mnoštva bezličnih jedinica, kuća pretrpanih „smještajnim kapacitetima” i okruženih automobilima do zadnjeg slobodnog metra). Pritom, mnogo toga ovisi i o položaju samoga hotela. Ako je hotel u gradu, njegove usluge nisu osobito interesantne niti je upravo on izazivač veće gradnje, ponajprije zbog ograničenja radi zaštite povijesnih cjelina, usluga u samom gradu i ograničenosti prostora. No može biti interesantan za prodaju/kupnju stanova zbog **opće ekskluzivnosti područja** (koju ne stvara samo hotel). Svakako će izazvati porast cijena stanova u blizini. Na to upućuju primjeri Opatije ili Dubrovnika. Njihovi stari dijelovi gube stalno stanovništvo i sve više postaju mjesta povremenog stanovanja, malih hotela itd. Riječ je o **privlačnosti takvih urbanih struktura ne samo zbog blizine hotela nego i zato što takvi dijelovi grada sadrže niz dodatnih atrakcija**. Posebno su interesantni veliki hotelski kompleksi, osobito oni koji imaju i značajne rekreacijske kapacitete, plaže, bazene, marine. No takvi kompleksi, po pravilu, dio su velikih zona (Lagune u Poreču, Katoro u Umagu) i štite se velikim tampon-područjima. No hoteli tipa Solaris ili Kolovare (u Zadru) mnogo bolje pokazuju interesnu vezu stanovanja i hotela.

Glavni je, dakle, motiv približavanja hotelu pristupačnost usluzi što nema privatna jedinica; to su, ponajprije, rekreacijske funkcije i površine (bazeni, plaže, igrališta, zelenilo i sl.), dakle one koje se teško mogu realizirati u naseljskoj strukturi. Nadalje, to su i zdravstvene usluge, trgovina, ugostiteljstvo, zabava. U nekim manjim mjestima s objektima skromnijih kapaciteta ta veza može značiti i osiguranje prehrane svojim gostima u hotelu. Djeluju i drugi motivi: bolja cestovna veza, infrastruktura, odvoz otpada, dobra rasvjeta, odvoz smeća, sigurnost. Dobro ih ilustrira jedan oglas u tisku (*Vjesnik*, 07.-08. svibnja 2005.). U oglasu se objavljuje: „**prodaje se obiteljsko-turistički objekt (...) smješten je među turističkim objektima, tek sedamdesetak metara od plaže (...) u samoj blizini nalaze se autokamp i turističko naselje Borik koje pruža sve sadržaje potrebne za provod u ljetnim mjesecima.**” (...)

Važnost takve veze raste s udaljenosti naselja, jer tada postaju važne i one hotelske usluge koje inače postoje u naselju. Kada su povremeno stanovanje i turistički kapaciteti na okupu, u nekoj relativno sređenoj situaciji, može se pojaviti i partnerski interes, u nas doduše rijedak ali ipak zabilježen (primjerice seoski turizam; konjičke aktivnosti na obiteljskom posjedu; rubni privatni smještajni kapaciteti u okolici Plitvičkih jezera). Te su veze izgleda češće kod nacionalnih parkova ili parkova prirode, koji su itekako izvori privlačnosti što ih koriste privatni smještajni kapaciteti. U tim, i sličnim, slučajevima riječ je o povremenom stanovanju koje se koristi za obavljanje djelatnosti turizma kao za dopunski izvor prihoda ili čak osnovni (mali pansioni, seoski turizam i sl.).

Posebne su veze između povremenog stanovanja i marina ili uopće luka kada je riječ o kakvoj-takvoj turističkoj funkciji tih stanova. **Sve veći broj turista zahtijeva sve različitije oblike aktivnosti, pa je blizina priveza za vlastito plovilo itekako interesantna komponenta.** I u slučaju stana/kuće za osobno korištenje, marina, lučica omogućuje dodatno zadovoljstvo. No postojanje marine mnogo je važnije prilikom odabira naselja i područja za gradnju povremenog stana nego odabira mikrolokacije, već i zbog toga što je prostor uz marinu izrazito skup i, po pravilu, izgrađen (ako je marina u naselju). Marina može biti posebno privlačna i zbog servisne funkcije, što je dosta važan čimbenik ponude smještaja u privatnoj kući, ali, isto tako, i za privatnu upotrebu stana/kuće. Dakako, budući da marina sadrži i druge funkcije, one su također interesantne povremenim stanovnicima.

Odnos stanovanja i kampova sličniji je odnosu tih stanova i marina nego odnosu stanova i hotela. U prvom redu to se odražava na mogućnost korištenja plaže, iako i trgovina u kampu može imati važnu ulogu. U svim slučajevima određen red i čuvanje turističkog kompleksa sve će više značiti i za privatni stan.

Na koncu korisno je upozoriti i na **odnos sekundarnog stanovanja i turističkih kapaciteta na kontinentu, i to posebno u slučaju toplica.** Čini se da je ta veza najlogičnija računa li se na dopunjavanje i moguće partnerstvo, naprosto zato što takvi zdravstveno-turistički sadržaji rade cijelu godinu i nikad nemaju dovoljno ležajeva za sve koji trebaju tretman u toplicama. Takve se relacije, doduše fragmentarno, pojavljuju i u odnosu između izletničko-rekreacijski interesantnih područja i povremenog stanovanja, kao što su to planine, skijališta, rijeke pogodne za kajakaštvo, ribolov i slične aktivnosti. Ta su područja, po pravilu, i najinteresantnija „pravim” vikendicama koje, vidi se, sve

više dobivaju i odgovarajuću funkciju za goste (Lika, Gorski Kotar, Samoborsko gorje, podnožje Medvednice).

Zakonski okviri, prostorno planiranje i očekivanja

Polazna je pretpostavka da intenzivna izgradnja stanova za odmor može (i već jest) ugroziti mogućnost kvalitetne turističke izgradnje (dakle razvoja gospodarstva) te prirodne i kulturne vrijednosti prostora. Istodobno, takva gradnja je neizbježna. I, na koncu, ona se logično, spontano ili planirano, lokacijski veže za značajnije turističke kapacitete i ponudu, čak i kad nije motivirana iznajmljivanjem.

Logično je, dakle, očekivati da upravo prostorno planiranje odigra ključnu ulogu u primjerenu artikuliranju odnosa spomenutih objekata, ponajprije utjecajem na namjene, komunikacije te režime uređenja i korištenja prostora. Upravo tim režimima ili uvjetima gradnje i uređenja prostora (zone, parcele) može se odrediti sve ono što je poželjno, spriječiti nepoželjno u prostoru susreta dviju ili više funkcija, pogotovo kada se one isprepleću i miješaju. Na žalost, neodređena definicija „**mješovita namjena**” **omogućuje različite interpretacije.**

Planerski problem otpočinje već time što **zoning, po Pravilniku o sadržaju planova, nije uvijek nuždan.** U PPUO/G, koji je dovoljan ako se (tim planom ili zakonom) ne propiše obveza izradbe detaljnijih planova (spomenička, povijesna cjelina, središta grada), zapravo nema *zoninga* nego je samo građevinsko područje. U planu doduše postoji poglavlje koje određuje uvjete za gradnju stambenih, gospodarskih i drugih sadržaja. Ako, dakle, nema urbanizma (GUP, UPU, DPU), a za sva manja mjesta i periferne zone to i nije obvezatno, neće biti definiran ni prostorno-funkcionalni odnos hotela, kampa i stanova/kuća za odmor. Tako su i nastale ružne i „nemoguće” strukture; a hotelski prostori i kvaliteta ambijenta na mnogo mjesta ugroženi su pritiskom rubne izgradnje.

No neki su problemi i konflikti riješeni Uredbom o zaštiti obalnog područja, premda samo u određenoj mjeri i na određenom mjestu. Jer **odredbe Uredbe bitno razlikuju dopustive zahvate u naselju i izvan naselja.** Tako namjene u izdvojenim zonama mogu biti samo turističke (ne i stambene); obvezatan je udio zelenila; izgradnja je pomaknuta na 100 m od obale; marine mogu biti samo u građevinskom području itd. Time su sužene mogućnosti „pridruživanja” privatnih stanova takvim sadržajima pa graditelji teže „na svoj način” smanjiti fizičku udalje-

nost stana od zone. Tako se (već je to iz pojedinih planova vidljivo) **turističke zone i građevinska područja naselja nastoje približiti**, čak spojiti; ili se, pak, turistička zona tretira kao izdvojeno građevinsko područje, ali i kao dio građevinskog područja naselja (ako tako nekom odgovara). U građevinskom pak području naselja, osobito ako je ono još i s više od 50% stalno naseljenih stanova, može se, praktično, graditi sve. Doduše, Uredba i ovdje (na skupnoj razini, ne pojedinačno) propisuje da površine za turizam u naselju ne mogu zauzeti više od 20% površine područja, a hotel u mješovitoj zoni može imati najviše 80 ležajeva. Time su, ipak, mogući sukobi unutar naseljske strukture svedeni na manju mjeru. Ali ono što time nije niti osporeno (osim ograničenjem dimenzioniranja građevinskih područja), jest činjenica da **gradnja stanova u naselju može neograničeno evoluirati u gradnju stanova za povremeno stanovanje**, a da se to nigdje ne vidi prije prijave mjesta prebivališta stanara, dakle **tek prilikom korištenja, a ne građenja**.

Nadalje, po Uredbi, planirane zone izgradnje moraju biti detaljnije razrađene za neizgrađeni dio građevinskog područja (UPU-om, DPU-om). No kako taj uvjet ne vrijedi za izgrađeni dio građevinskog područja, **druga važna zadaća teritorijalnih planova jest odrediti jasne propozicije za gradnju na prostoru koji neće biti pokriven UPU-om**.

Ostaje, dakle, otvoreno pitanje mogu li se sanirati nastale konfliktne situacije i kada odnos stanova i hotela u urbanoj strukturi postaje neprihvatljiv. Ono što se može sačuvati i što je interes turizma, jest **harmoničan odnos hotelskih kompleksa s kvalitetnim okolišem** (osobito onih s jakim imenom poput Laguna u Poreču, Katora u Umagu, Croatije u Cavtatu itd.). Može se spriječiti da im se (neželjeno) približi izgradnja kuća za odmor/povremeno stanovanje ili apartmanska izgradnja za tržište, kao najnoviji i najagresivniji oblik pritiska na prostor. (To vrijedi i unatoč činjenici da se takva gradnja sve više planira i izvodi s dosta visokim standardom, pa čak i s ambijentalnim ambicijama, odgovarajućim parkingom, bazenima itd.)

Individualna, obiteljska gradnja kuća, premda dominira perifernim strukturama, teško će prodirati do vrednijih lokaliteta, ali ne toliko zbog poštivanja propisa, koliko zbog toga što je konkurencija takva da je gotovo nemoguće izigrati – ne toliko pravila, koliko druge, isto tako jake ili jače aktere u tim igrama. Kako je vidljivo, procesi već idu u tom smjeru da se **izgrađene strukture (vlasnici, ma tko oni bili) štite od širenja** jer im se time gubi vrijednost (prenapučenost, opterećenje infrastrukture itd.). Investi-

tori ozbiljnijih objekata (a takvih je, ipak, malo) traže čistinu, otvorenu lokaciju bez opterećenja, sukoba i pritiska izgradnje s boka, ali traže i dobre veze i dobru komunalnu opremu koja će, pak, zasigurno potaknuti i gradnju drugih sadržaja. Primjerice, autocesta i uzao kod Skradina nesumnjivo će pojačati pritisak na posjet NP Krka, ali i aspiracije na gradnju apartmana, pa će sigurno utjecati i na transformaciju samoga gradića. Takvih primjera ima na našoj obali dosta. Nije zanemariva ni cijena zemljišta. Ona će (već jest) toliko porasti da će klasična, dosad najčešća i najnekvalitetnija, izgradnja (uz to i na neopremljenom zemljištu) posustajati, pa i izostati, barem na značajnijim turističkim područjima. Pritisak izgradnje **apartmana za tržište još će trajati ali, može se pretpostaviti, ne i uz vrijedne turističke ambijente**. Ovi se, naime (računajući na više zvjezdica), zbog manjka pratećih sadržaja i površina, moraju ozbiljno pozabaviti svojim pripadajućim prostorom, okolišem i ambijentom gdje se nalaze (Kolovare u Zadru, većina gradskih hotela). Zacijelo će Uredba, koja brani gradnju stambenih i tržišno-apartmanskih objekata (u ZOP-u) izvan naselja i ograničava veličine građevinskog područja i naselja te izdvojenih turističkih zona, osnažiti **porast interesa za gradnjom kao i podići vrijednost nekretnina u naseljima, a posebno postojećih kuća, stanova, s mogućnošću dogradnje i nadogradnje**. Primjerice, u središnjim zonama Dubrovnika i Opatije cijene nekretnina sežu do enormnih iznosa. No već se bilježi i trend zaustavljanja cijena po m² u kućama na obali, a valja misliti i na to da će se trend građenja uopće (ne samo uz ovakve cijene) ipak ublažiti.

Usporedo s navedenim, sve je veći interes i za **stvaranje kompleksnih, na neki način zatvorenih i, svako, od naselja odvojenih, turističkih megastrukture**. Njima se neće moći približiti stambena izgradnja; one će imati sve (kao drugdje u svijetu). Svaki takav kompleks u sastavu ima ili planira određeni broj apartmana, a ponajviše vile. No, realna opasnost jest ova: u planiranoj velikoj cjelini s, primjerice, golfskim terenima i drugim pratećim sadržajima, prije će se **izgraditi apartmani negoli golfsko igralište ili hotel** (on služi samo kao maska – poznati primjer nerealizirane Tustice). Često viđen scenarij teče ovako: delegacija investitora dolazi i raspituje se o mogućnosti gradnje na jednoj od najvrednijih lokacija na Jadranu (nećemo je navesti). Kad dobije informaciju da se ne mogu graditi apartmani nego da tu mora biti hotel, odmah slijedi pitanje: **ako gradimo hotel, možemo li uz njega graditi i apartmane?** Provjera takvih scenarija još nije učinjena jer, kako je već rečeno, nijedan se takav kompleks nije potpuno realizirao.

Uvid u novelirane lokalne prostorne planove upućuje na namjeru koja će možda prerasti i u trend; **sastoji se u tome što se dosadašnje enormne površine za turističku izgradnju smanjuju, uglavnom bez osobite „drame”, a grčevito se brane građevinska područja naselja**, bez obzira na to što je jasno pokazano kako broj stanovnika (stalnih stanara) neće porasti (izraziti su primjeri na otocima). No unatoč tome, mogućnosti gradnje stanova za povremeno stanovanje u kategoriji „stan za vlastiti povremeni boravak i odmor te obitelj” vjerojatno će se smanjiti. Ta će se gradnja pretežno zbijati u preostale neizgrađene dijelove naselja, uz veliku cijenu zemljišta. Važnost hotela i njegovih usluga u takvoj situaciji će porasti, posebno zbog plaža i vezova, no samo onih u naselju. Ta bi veza mogla prerasti i u cjelovitije interesno partnerstvo, pogotovo izvan sezone.

Na ključnim, novim smjerovima kretanja turista (autoceste) može doći do specifične situacije. Nije nevjerovatno da privatni poduzetnici organiziraju pritisak za gradnju prije nego što se planski osmisli koncept korištenja takvih novih atraktivnih lokacija.

Spomenuti primjeri upućuju da sustav prostornog uređenja (ne samo planiranja) treba temeljito preurediti i dograditi jer se **bez sustavnih mjera uređenja prostora na širem planu te prilagodbe instrumenata prostornog uređenja i instrumenata drugih resora ne mogu postići ozbiljniji rezultati u željenom artikuliranju odnosa stanovanja i turizma**. Osim zaštitarski orijentiranih, i znatno restriktivnih, propisa, poput Uredbe, kojom se barem nastoje spriječiti konflikti i spasiti jedan dio prostora, od posebnog su interesa za Republiku Hrvatsku **prostorne i funkcionalne norme i standardi za lociranje građevina i reguliranje građenja**. I, na koncu, **nuždan je povratak urbanizma na javnu scenu**. On je u praksi gotovo nestao (vidjeti generalne, mahom stare, planove na obali), a posebno detaljno urbanističko planiranje; nije riječ o planerskoj praksi za jednu parcelu, nego za **područje** izgradnje i za **cjelovito uređenje** prostora. Samo tim instrumentom mogu se na prihvatljiv način uređivati i međusobni odnosi stanova za povremeni boravak i turističkih objekata (što će i dalje biti prisutna tema).

Popis kratica korištenih u tekstu:

- Uredba – **Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (NN 128/04)**

- Pravilnik o sadržaju planova (skraćeni naziv) – **Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98)**

- PPŽ – **Prostorni plan županije**

- PPUO i PPUG – **Prostorni plan uređenja općine, Prostorni plan uređenja grada**

- GUP – **Generalni urbanistički plan**

- UPU – **Urbanistički plan uređenja**

- DPU – **Detaljni plan uređenja**

- NP – **Nacionalni park (Krka)**

- ZOP – **Zaštićeno obalno područje**