
Ivan Rogić
Anka Mišetić
Ratimir Zimmermann

ZAKLJUČCI I PREPORUKE

Složenicom *povremeno stanovanje* u ovom je istraživanju obuhvaćeno više skupina stambenih sklopova. Korijen njihova razlikovanja jest u klasifikaciji statističkog popisa stanovništva i stanova. U „povremene” stambene sklopove ubrojani su, dakle, **privremeno nenastanjeni stanovi; napušteni stanovi; stanovi za odmor; stanovi gdje se obavlja djelatnost; turistički sklopovi**. Zajedničko obilježje, što dopušta predočiti ih kao homogenu cjelinu, može se odrediti **negativno**. Sukladno tomu, to su stambeni sklopovi **gdje nema stalnog/redovitog stanovanja**. Na drugoj strani, takvi su sklopovi „potrošači” prostora baš kao i stambeni sklopovi za redovito stanovanje. Na toj podlozi, dakle, moguće je obrazložiti **šire značenje** složenice *povremeno stanovanje*.

Analiza pokazuje da se spomenute skupine međusobno bitno razlikuju.

(a) **Napušteni stanovi** su, po veličini, rubna skupina, koja obuhvaća 2,3% nacionalnog stambenog fonda. Posrijedi su, po pravilu, stanovi napušteni u ratnim prilikama ili iseljivanjem sa zapuštenih područja. Njihova obnova, dakle, racionalno se uklapa u obnovu ratom oštećenih područja ili u obnovu zapuštenih hrvatskih krajeva.

(b) **Privremeno nenastanjeni stanovi** skupina su koja obuhvaća 10,5% nacionalnog stambenog fonda. No posrijedi je **heterogena** skupina koja obuhvaća: još neuseljene stanove; stanove bez stanara radi građevinskih radova; stanove bez stanara jer se prodaju; „druge” stanove kućanstva **u istom naselju**, koji se ne rabe i ne iznajmljuju. Vidljivo je da u takvoj skupini mogu biti i stanovi za stalno stanovanje koji se uređuju i stanovi za stalno stanovanje koji se prodaju te **stanovi za odmor, ali u istom naselju**. Zato ovu skupinu stanova ne držimo mjerodavnom skupinom stambenih sklopova za povremeno stanovanje. Ona je, naprotiv, statistički artefakt.

(c) **Stanovi gdje se obavlja djelatnost**, u osnovi, nisu

stanovi za povremeno stanovanje nego su stalno zauzeti drugom vrstom uporabe. Oni obuhvaćaju 1,4% nacionalnog stambenog fonda. Njihova brojnost pokazateljem je, uglavnom, veličine premještanja raznolikih djelatnosti u stambene sklopove koji izvorno nisu bili planirani za takvu uporabu. Stoga i nisu relevantni za ciljeve ovoga istraživanja.

(d) **Turistički sklopovi** su, dakako, stambeni sklopovi koji se rabe povremeno. No njihova povremena uporaba organizirana je kao specifična industrija iskustva, gdje je stambena uporaba uklopljena u širi poduzetnički okvir ugošćivanja i prometa turista. Udobno ali povremeno/priremeno stanovanje samo je sastavnicom cjelovitije usluge iskustva. Takvih sklopova (apartmani, hoteli, kampovi, moteli, odmarališta) na hrvatskom je teritoriju približno 900. U njima su 403 543 kreveta. Dakako, turistička je industrija vrlo snažan potrošač prostora. Stoga je i ona samostalnim izvorom opasnosti od „betonizacije”.

Prisutnost turističkih sklopova izravno potiče izgrađivanje drugih stambenih sklopova za povremeno stanovanje, posebno stanova za odmor. Dva su poticaja izrazitija od drugih. Prvo, prisutnost turističkih sklopova, po pravilu, utječe na bolju opremljenost infrastrukturom i šireg lokalnog područja; ono stoga postaje privlačnijim i graditeljima stanova za odmor. Drugo, turistički sklopovi izvorom su privlačenja turista i stvaranja lokalnog turističkog tržišta. Zato se na istom području pojavljuju i graditelji koji formalno grade kuće za odmor a zbiljski stambene sklopove za iznajmljivanje turistima. Zbog toga se, premda turistički sklopovi nisu, u strogom smislu riječi, sklopovi samo za stambenu uporabu, ne mogu analitički odvojiti od izgrađivanja konvencionalnih tvorevina za povremeno stanovanje. No, ne mogu se, očito, s njim ni izjednačiti.

(e) **Stanovi za odmor.** U toj je skupini 190 931 jedinica. Skupina obuhvaća 10,2% nacionalnog stambenog fonda (ukupno 1 877 126 jedinica). Socijalni korijen graditeljskih poticaja nije jedinstven, koliko sam naslov sugerira. U osnovi, naslovom se samo određuje da je posrijedi stambena jedinica gdje se ne stanuje stalno, a nema ni drugih djelatnosti u njoj, i **koja se nalazi u drugom naselju.** Općenita etiketa „odmor” drži se dostatnom za sabiranje svih tih jedinica u jednu skupinu. No analize pokazuju da su zbiljski graditeljski poticaji puno raznolikiji. Među njima su, primjerice, vrlo važni i ovi: zarada od iznajmljivanja turistima; obnova obiteljske baštine; štednja ulaganjem u nekretninu; planiranje za „treću dob”, kada se graditelj namjerava „povući”; razvitak druge djelatnosti (bilo u „fušu” bilo u obliku obiteljskog poduzetništva). Nedvojbeno je

kako je idealizacija stambene autonomije, na koju ukazuje i složenica „kuća za odmor”, važnim poticajem. Posrijedi je snažan vrijednosni sklop, posebno važan u industrijalizmu, kao uporište alternativnih oblika života, makar reduciranih samo na povremena/privremena razdoblja. No analiza pokazuje da se on **ne može** praktično odvojiti od drugih, spomenutih, poticaja.

Za razliku od drugih, prije spomenutih skupina, ova skupina povremenih stambenih sklopova jest, po kriterijima klasifikacije, dostatno homogena, premda sam statistički naziv „kuće za odmor” ili „stan za odmor”, kako je naznačeno, ne upućuje precizno na socijalnu i vrijednosnu osnovu nastanka. Zacijelo bi bilo jasnije zvati ih **drugim stanom/kućom u drugom naselju** (sekundarno stanovanje). U tom slučaju, strukturno im je simetričan **drugi stan u prvom/stalnom naselju boravka**, „sakriven”, vidjelo se, u skupini: privremeno nenastanjeni stanovi.

Skicirana osnova pokazuje da je posrijedi „autentična” skupina stanova/kuća za povremeno stanovanje. Veličina i obilježja te skupine određuju **uže značenje** složenice: povremeno stanovanje. U ovom istraživanju ta je skupina jedinica stvarnim predmetom analize.

2. Teritorijalna razdioba

Teritorijalna razdioba stanova i kuća za odmor pokazuje da se one nalaze na svim odsječcima nacionalnog teritorija. No vidljivo je kako je uvjerljivo veći broj takvih jedinica na **jadranskom pročelju**. Posebno je velika koncentracija na području Primorsko–goranske županije (28.419 jedinica); Zadarske županije (25.485 jedinica); Splitsko–dalmatinske županije (23.143 jedinice). Budući da je proces urbane preobrazbe hrvatske jadranske obale izrazito reduciran na preobrazbu obalne crte i uskog poteza uz nju, na tom se području javljaju i najveće koncentracije kuća za odmor.

Na hrvatskom **kontinentalnom** području brojnost kuća za odmor je manja. Ali je vidljivo kako je na pojedinim područjima proces toliko ojačao da je razložno uspoređivati ga s procesom na pojedinim dijelovima hrvatske jadranske obale. Najveći je broj jedinica u Zagrebačkoj županiji (17.369 jedinica) i Krapinsko–zagorskoj županiji (10.249).

Područje gdje je izgrađivanje kuća za odmor, kao oblik zauzimanja prostora, **zanemarivo**, jesu Požeško–slavonska županija (452 jedinice); Vukovarsko–srijemska županija (1.187 jedinica); Virovitičko–podravska županija (683

jedinice); Brodsko–posavska županija (1.194 jedinice).

Graditeljima kuća za odmor privlačna su, dakako, **manja naselja**. Međutim, pogrešno bi bilo vjerovati kako kuća ili stanova za odmor nema i u **velikim gradovima**. Primjerice, u gradu Zagrebu zabilježene su 4.944 jedinice za odmor. Veći i veliki gradovi nisu samo radna područja nego i viševrsni izvori doživljaja i privlačnosti. Zato je nužno računati s činjenicom da i u njima djeluju graditelji i investitori kojima je cilj jedinica za odmor.

3. Tipologije i klasifikacije

Osnovna klasifikacija stanova i kuća za odmor mora biti dvovrsna. Prva klasifikacijska shema pokazuje **kakva se naselja oblikuju** pod utjecajem građenja kuća/stanova za odmor. Druga klasifikacija pokazuje **kakvi se graditeljski sklopovi oblikuju** takvim građenjem.

Naseljska klasifikacija pokazuje da je nužno razlikovati tvorevine koje su se oblikovale neovisno o ideji o naselju, dakle, kao **mehaničke tvorevine**, i one koje su nastale pod izravnim utjecajem ideje o naselju, neovisno o tomu koliki je fizički udio kuća/stanova za odmor u naselju.

Razlikujemo tri tipa mehaničkih (nenaseljskih) tvorevina.

Točkasta konfiguracija ili „maglica” tvorevina je s početnim stupnjem koncentracije kuća/stanova za odmor. Vidljiva je na području Gorskog kotara, Velebita, Hrvatskog zagorja, Požeške kotline.

Kaotična aglomeracija jest tvorevina s izrazitijim brojem i koncentracijom kuća za odmor. U njoj je nadmoć privatnog graditelja i parcele monopolna. Posebno su uočljive na obalnom području na otoku Viru i oko naselja Vodice, Rogoznica, Peroj, Umag, Novigrad (Zadar), Pirovac, Seline, Ugljan (i druga).

Koridor ili potez podsjeća na „ušoreno” naselje, ali s većim udjelom nereda. Najpoznatiji su na otoku Kornatu, u podvelebitskom primorju, makarskom primorju itd. Obrisi koridora vidljivi su i u Hrvatskom zagorju.

Naselja gdje su prisutni sklopovi i graditelji „za odmor” dijele se na pet osnovnih tipova, ovisno o tome koliki udio stambenog fonda naselja pripada povremenim sklopovima.

U prvom su tipu naselja **s rubnim utjecajem kuća/stanova za odmor**. U njihovu sastavu je do 20% povremenih stambenih sklopova. Po pravilu, takva su naselja veća od 300 stanova (primjerice Poreč, Rovinj, Opatija, Mali Lošinj, Biograd na Moru). U tu skupinu treba ubrojiti i veće i velike gradove.

U drugom su tipu naselja **s umjerenim utjecajem** kuća i stanova za odmor (udio 20,1-40%). U skupini je određen broj malih gradova (primjerice, Crikvenica, Vrsar, Nin, Hvar); važnija naselja po otocima (primjerice, Vis, Vrbnik, Cres, Novalja, Vela Luka); te prigradska naselja s „mješovitim” ambijentom (primjerice, Bibinje, Pakoštane, Barbat, Sukošan, Brodarica).

U trećem su tipu naselja gdje su kuće za odmor **snažan čimbenik transformacije** (udio 40,1-60%). I u ovoj su skupini mali i manji gradovi (Malinska, Karlobag, Primošten, Novi Vinodolski itd.) te, uglavnom, sela, posebno sela na morskoj obali (Tribunj, Kruševo, Petrčani, Tisno itd.).

U četvrtom su tipu naselja gdje su kuće i stanovi za odmor **glavni čimbenik transformacije** (udio 60,1-80%). Pretežno su to prijelazna, mješovita naselja (primjerice, Perroj, Milčetići, Klenovica, Nerezine, Zlarin, Pisak, Stomorska itd.).

U petom su tipu naselja gdje je izgrađivanje kuća za odmor **monopolnim čimbenikom preobrazbe** (udio 80,1-100%). U skupini su nekadašnja sela; planirana nova naselja; nezakonita naselja; obnovljena, prije napuštena, naselja; (primjerice, Miholašćica, Stinica, Cesarica, Červar, Gajac, Maređa, Vir).

Na morfolozijskoj ljestvici razlikuju se četiri osnovna tipa.

Prvi tip je sklop **s naglašenom gospodarskom jezgrom** i rubnim sobama za boravak (klijet, konoba, ribarsko spremište na Kornatu).

Drugi tip je, ujedno, i najčešći. To je **jednostambena obiteljska kuća**. Približno tek u 10% slučajeva ona je nastala rekonstrukcijom (obiteljske) graditeljske baštine. Ostalo su novogradnje.

Treći je tip jedinični stan.

Četvrti je tip višestambena „kolektivka”, bilo obiteljska bilo viševlasnička. Najveći udio takvih „kolektivka” (s apartmanima) nalazi se na područjima Istarske, Primorsko-goranske i Ličko-senjske županije.

4. Komunalna opremljenost

Analiza podataka o komunalnoj opremljenosti stanova za odmor pokazuje kako su **na nacionalnoj razini** stanovi za odmor opremljeni **slabije** od stanova za stalno stanovanje. Slabiji su i po pomoćnim prostorijama u stanu (kuhinja, zahod, kupaonica). No diferencirana teritorijalna analiza pokazuje da je **na području jadranskih županija**

razlika između stanova za stalno stanovanje i stanova za odmor po stupnju komunalne opremljenosti **zanemariva**. Drugačije rečeno, stanovi za odmor na području jadranskih županija, po kakvoći komunalne opremljenosti, bitno se **ne razlikuju** od stanova za stalno stanovanje. Na kontinentalnom području, naprotiv, razlika je znatna. Tamo se stanovi za odmor, po stupnju komunalne opremljenosti, izrazito razlikuju od stanova za stalno stanovanje: opremljeni su uočljivo slabije od stanova za stalno stanovanje. Zbog toga i ukupna nacionalna slika pokazuje kako su stanovi za odmor slabije opremljeni. Zato je zasnovano, rabi li se kriterij komunalne opremljenosti, razlikovati **dvije skupine** stanova za odmor: **skupinu na jadranskom proćelju**, koja se po kakvoći opremljenosti ne razlikuje od stanova za stalno stanovanje; i **kontinentalnu skupinu**, koja je znatno slabije komunalno opremljena od stanova za stalno stanovanje.

Skicirana razdioba podataka poklapa se s prije opisanom shemom teritorijalne razdiobe stanova za odmor. Vidjelo se, oni su brojniji na području jadranskih županija. Podatci pokazuju i da je njihovo izgrađivanje čvršće svezano s dinamikom naselja. Tamo pak, gdje se izgrađivanje ne orijentira idejom o naselju, pretežno su na djelu međunaseljske kaotične aglomeracije. U razdiobi prostora u njima je javni interes uglavnom ruban. Ali je, na drugoj strani, pristupačnost komunalnim mrežama ostala, približno, jednaka onoj kakva je u naseljima. Stoga je kakvoća opremljenosti, uglavnom, na istoj razini. Veće su razlike uočljivije između skupina stanova na pojedinim teritorijalnim odsječcima. Najbolje su opremljeni stanovi na obalnom potezu (oko 1 km), neovisno o tomu jesu li za stalno ili povremeno stanovanje. Koliko se dublje napreduje u kontinentalno zaleđe, toliko je vjerojatnije da će stanovi biti slabije opremljeni, neovisno o tomu jesu li za stalno ili povremeno stanovanje. Ukratko, razdioba po shemi: središte-periferija izravnije otkriva osnovu razlikovanja stanova po stupnju komunalne opremljenosti na području jadranskih županija negoli razdioba po shemi: stalno – povremeno stanovanje. (Pri tomu, dakako, središnje je područje obalna crta.) Na kontinentalnom području te se dvije sheme višestruko prepleću pa je i jasnija razlika po kakvoći komunalne opremljenosti između stanova za stalno i stanova za povremeno stanovanje.

Analize, dodatno, pokazuju da se na području jadranskih županija (kao ni drugdje u Hrvatskoj) **nije primjenjivala posebna politika komunalnog opremanja stanova za odmor**, različita od politike komunalnog opremanja stanova za stalno stanovanje. Lokalni planovi i predlošci

komunalnog gospodarenja stanove za odmor drže **konvencionalnom sastavnicom** lokalnog stambenog fonda. Zbog toga nisu razvijeni ni posebni načini vrednovanja njihove uloge u lokalnoj zbilji kao ni posebni uvjeti i fondovi njihova opremanja. Na drugoj strani, množenje stanova za odmor višekratno povećava korisnički tlak u komunalnim mrežama, u rasponu od lokalne cestovne mreže do kanalizacijske ili vodovodne. Lokalna samouprava, po pravilu, primjere takvih opterećenja koristi kao dokaze opće lokalne zapuštenosti, zahtijevajući razvojne potpore i subvencije sa županijske ili nacionalne razine. Na taj se način interesi korisnika stanova za odmor **prometuju u strukturnu sastavnicu** lokalnih javnih interesa, premda oni to mogu biti samo u posebnim okolnostima; jer lokalni javni interes može autentično definirati samo lokalna zajednica **stalnih** stanovnika.

5. Vlasnici stanova za odmor

Podatci o vlasnicima stanova za odmor nisu sustavno uređeni. Po shematizmu što se rabi pri nacionalnom popisu stanovništva i stanova, čvršće veze između stanova za odmor i obilježja njihovih vlasnika – nema. „Alternativni” pak izvor podataka jest Porezna uprava. No, koliko je vidljivo, nema jedinstvene baze s podacima o vlasnicima stanova za odmor. K tomu, podatci nisu javno raspoloživi zbog zakonske zaštite tajnosti osobnih podataka. Ukratko, „tvrde” statističke dokumentacije o vlasnicima stanova za odmor, pogodne za primjerenu analizu, i javno pristupačne, **nema**. Na drugoj strani, i zbog brojnosti kuća za odmor, i zbog činjenice da vlasnici kuća i stanova za odmor u mnogim naseljima izravno utječu na oblikovanje lokalnih interesa, bilo bi i više nego korisno takvom dokumentacijom raspolagati.

Podatci dobiveni anketiranjem na (prigodnom) uzorku pokazuju, pak, da su vlasnici stanova i kuća za odmor pretežno rođeni u Hrvatskoj (88%) i da u Hrvatskoj imaju i stalno prebivalište (86%). Natprosječne su naobrazbe: više od polovice završilo je višu školu ili fakultet. U predodžbi njihovih susjeda, koji žive u stanovima za stalno stanovanje, oni su **bogatiji** od stalnih stanovnika naselja u kojem imaju stan ili kuću za odmor te s većim društvenim utjecajem (ili barem jednakim utjecaju stalnih stanovnika naselja). U skupini su najbrojniji ljudi sa stalnim zaposlenjem; umirovljenici su uvjerljiva manjina.

Uočiti je, također, da više od polovice anketiranih vlasnika kuće ili stana za odmor (57%) tvrdi kako ima

više od jedne kuće ili stana za povremenu uporabu. Pretežno su to stanovi po većim hrvatskim gradovima; manjina, ne veća od 7%, tvrdi kako takve stanove ili kuće ima i u inozemstvu.

Pređočeni su podatci, dakako, ograničene, orijentacijske, kakvoće. Za pouzdanu analizu tipova i obilježja vlasnika **nužno je** na nacionalnoj razini oblikovati pouzdanu dokumentacijsku osnovu. Praksa pokazuje da je u tom pogledu najučinkovitija uspostava **temeljnih registara.**

6. Ocjena mještana

Ocjene stalnih stanovnika, članova lokalne zajednice u naseljima gdje su prisutni i sklopovi za povremeno stanovanje, pokazuju da anketirani drže kako se pod utjecajem takva izgrađivanja njihovo naselje **znatno promijenilo.** Manjinski dio ističe kako promjena nije bilo. Ukratko, izgrađivanje kuća za odmor, kako je naznačeno, bilo je snažnim čimbenikom lokalne transformacije. Izgrađene kuće, po ocjeni anketiranih, ili su slične kućama stalnih stanovnika ili su **veće, bolje građene i ljepše.** Zanimarivi je broj anketiranih koji tvrde kako su nove kuće poružnile ili pogoršale prilike u naselju. No, isti proces, a s njim svezano i naseljivanje, utjecali su **negativno** na kakvoću okoliša u naselju, na tradicionalan način života te na fizički izgled naselja u cjelini.

No unatoč takvoj bilanci anketirano lokalno stanovništvo ne doživljava taj proces konfliktnim. Zahvaljujući izgrađivanju kuća za odmor, naselje se širi, povećava, **a jača i njegov socijalni kapital.** Time se, makar načelno, povećavaju i mogućnosti utjecaja na politiku komunalnog opremanja, skrbi za uvjete života i na ostale sastavnice svakodnevice.

Anketirani posebno ističu dva obilježja novih povremenih stanovnika/vlasnika: **bogatstvo i sebičnost,** točnije, snažnu skrb o vlastitim interesima u naselju. No ukazuju i na njihov društveni utjecaj i poduzetničke sklonosti te činjenicu da donose u naselje i mnoge postupke i običaje koji ugrožavaju lokalnu tradiciju. U cjelini, međutim, nove povremene stanovnike/vlasnike lokalna zajednica ne doživljava konfliktno. Priznaje se prisutnost nove skupine i ističu obilježja koja je, kao skupinu, razlikuju. Ali s članovima te skupine sklapaju se raznoliki praktični savezi. U osnovi, lokalni stanovnici skupinu drže pragmatičnom, koja je u naselje došla privučena prirodnim okolišem, na pose **morem, te turističkim tržištem.**

Sukladno tomu, anketirani ocjenjuju kako su najveću

korist od širenja naselja izgrađivanjem kuća i stanova za odmor izvukli sami vlasnici kuća te prodavači zemljišta i graditeljski poduzetnici. Samo naselje i stanovnici naselja imali su **zanemarive koristi**. Između tih dviju skupina: dobitnika i gubitnika, nalazi se lokalna vlast. Ona nije izrazitim dobitnikom, ali nije ni adresom bez ikakvih koristi, kao naselje i njegovi stalni stanovnici.

Naslonjeni na skiciranu osnovu ocjenjivanja, anketirani su podijeljeni u pogledu na daljnju lokalnu politiku spram kuća za odmor. Većinska skupina, s 44,5% anketiranih stalnih stanovnika, drži kako njihovo daljnje izgrađivanje u naseljima gdje žive **treba zabraniti**. Skupina s 21,1% drži, naprotiv, da treba i dalje prakticirati dosadašnji stav, dakle, da treba dopustiti daljnje izgrađivanje.

Skupina s 20,9% anketiranih drži da **treba dopustiti** daljnje izgrađivanje, ali **pod određenim uvjetima**. Premda većina anketiranih ne određuje posve precizno te uvjete, ističu se: **izgrađivanje po urbanističkom planu; osjetljivost na prirodni okoliš; sukladnost s tradicionalnom lokalnom arhitekturom; građenje dalje od morske obale; obveza gradnje manjih zgrada**. Sažeto rečeno, anketirani ističu potrebu za primjerenom pravnom regulacijom i nadzorom te potrebu da se graditelji orijentiraju određenim skupom vrijednosti kroz koje se potvrđuje i afirmira kakvoća lokalnog okoliša i lokalni kulturni identitet.

Načelo obzirnosti, ekolozijske i kulturne, te potrebu za urbanističkim planiranjem i regulacijom ističu i u odnosu spram daljnjeg razvitka turističkih zona.

Stav spram izgrađivanja apartmana sličan je stavu spram izgrađivanja kuća za odmor. No uočljivo je da se većina anketiranih slaže kako apartmane **ne treba graditi u zonama stalnog stanovanja**.

7. Stavovi lokalnih dužnosnika

Približno polovica anketiranih **dužnosnika lokalne samouprave** ocjenjuje kako su kuće za odmor i njihovi vlasnici pozitivno utjecali na lokalni razvitak u naseljima gdje su izgrađene. Druga polovica zastupa ocjenu kako je, naprotiv, taj utjecaj bio negativan. Ukratko, dužnosnici lokalne samouprave nemaju jedinstven i učvršćen stav u pogledu na utjecaj i učinke lokalnog razvitka što se oblikovao pod utjecajem graditelja i kuća za odmor. Na popisu prigovora, koji se češće ističu, četiri su važnija. Anketirani prigovaraju kako su vlasnici kuća za odmor **glavnim lokalnim organizatorima turizma „na crno“**. Na drugom

je mjestu prigovor kako vlasnici kuća za odmor vode računa **isključivo o svojim interesima**, a ne i o interesima naselja; s tim je svezana i ocjena kako upravo ta skupina izbjegava plaćanje lokalnih poreza više od drugih. Treći prigovor podsjeća kako se gomilanjem kuća za odmor u naselju stvara **većinska „mrtva” struktura**, koju je teško održavati jer nema stalnih stanovnika te koja je izvorom posebnih pritisaka na infrastrukturu. Četvrtim se prigovorom podsjeća kako novi sklopovi dugoročno **mijenjaju naselja i potiskuju njihova izvorna lokalna obilježja**.

Na toj podlozi oblikovao se i odgovor anketiranih na pitanje: ima li u naseljima gdje žive previše ili premalo kuća za odmor. Uočiti je da izrazita manjina anketiranih ocjenjuje kako ih ima premalo. Nasuprot tomu, najbrojnija je skupina koja tvrdi **kako ih ima previše**. Manja je, ali također izrazita, i skupina koja ocjenjuje kako ih ima **koliko treba**.

Po ocjeni dužnosnika lokalne samouprave **buduća politika** lokalne samouprave spram kuća za odmor trebala bi se čvršće orijentirati s pomoću nekoliko uporišta. (i) Oblikovanje posebne porezne politike spram kuća za odmor; takvu politiku treba razviti i prema vlasnicima/inozemnim državljanima. (ii) U prostornom planiranju treba učvrstiti autoritet zaštićenih područja, i smanjiti građevinske zone. (iii) Treba postrožiti izdavanje građevinskih dozvola kao i nadzor građenja. (iv) Prioritetna mjesta građenja novih kuća za odmor trebaju biti stara naselja i zapuštena naselja. (v) Treba ograničiti veličinu kuća.

Na taj način bi se, drže anketirani, uspješnije pomirio interes lokalne zajednice i interes graditelja i vlasnika kuća za odmor. Na sličnom je tragu i stav spram budućih turističkih sklopova i zona. Većina anketiranih drži kako ih treba graditi, ali u sustavu planiranja i nadzora koji neće dopustiti njihovu preobrazbu u nove izvore rizika i uništavanja okoliša i lokalne baštine.

Izneseni podatci pokazuju da dužnosnici lokalne samouprave (više) **nemaju povjerenja u izgrađivanje kuća za odmor kao efikasno sredstvo ublaživanja lokalnih razvojnih teškoća**. Pokušaj da se (pretežno u socijalističkom razdoblju, ali i poslije) lokalne razvojne teškoće ublažuju osloncem na novu veličinu naselja, stvorenu mehaničkim širenjem, te na pomoć novih graditelja i vlasnika kuća za odmor, **uglavnom se iscrpio**. Na to su već upozorili i podatci o stavovima anketiranog lokalnog stanovništva. Odgovori dužnosnika lokalne samouprave u tom su pogledu još jasniji. Pod utjecajem izgrađivanja kuća za odmor mnoga su naselja ugrozila temeljne ekolozijske vrijednosti i lokalni identitet. I, k tomu, vidljivo je, na lokalnom turi-

stičkom tržištu lokalno stanovništvo dobilo je i nelojalnog konkurenta u liku vlasnika kuće za odmor. Zbog toga je **nužno** – a i prije izneseni podatci o stavovima lokalnog stanovništva na to upućuju – oblikovati novi predložak lokalne politike spram gradnje kuća za odmor i ostalih povremenih sklopova. On mora biti, u tom je pogledu vidljiva izrazita sloga između anketiranih, zasnovan na čvršćoj zaštiti prirodnih i kulturnih vrijednosti lokalnog društva; na efikasnijem nadzoru prakse građenja; i na posebno oblikovanoj poreznoj praksi.

8. Ocjena mladih

I u ocjenama mlađeg lokalnog stanovništva vidljivi su tragovi odnosa spram vlasnika kuća za odmor i samih kuća, slični onima dobivenim anketiranjem lokalne populacije i dužnosnika lokalne samouprave. Na prigodnu popisnu nekoliko načina na koje, po ocjeni mladih, povremeni stanovnici utječu na lokalne prilike i na život u obalnim naseljima, **najviše je negativnih**; pozitivni su učinci uočljivo manjinski. Najčešći pozitivni učinak na koji mladi ukazuju jest financijska korist što je od povremenih stanovnika ima domaće stanovništvo. U skupini negativnih najčešće se ističu neprimjereno izgrađivanje; zagađivanje; ljetne gužve; sklonost kršenju lokalnih pravila i propisa; turizam „na crno” (dakle, ilegalno iznajmljivanje kuća i soba turistima).

Uspoređujući privlačnost ljetnog i zimskog ciklusa lokalnog života, anketirani ističu veću privlačnost ljetnog ciklusa. U okvirima ljetnog turističkog lokalnog spektakla osjećaju se bolje, s više su poticaja i mogućnosti. Premda su u tom razdoblju i povremeni stanovnici aktivniji i prisutniji u lokalnim događajima, a kadšto imaju i vrlo važne uloge u njima, ta činjenica, koliko je vidljivo, ne utječe presudno ne poboljšavanje ocjena anketirane mladeži. Nije netočno ustvrditi kako je na strukturnoj razini prisutna očita **sukladnost** stavova spram vlasnika i kuća za odmor između mladeži, odraslog stanovništva i dužnosnika lokalne samouprave u lokalnoj zajednici. Priznaje se njihova, premda ograničena, povoljna uloga u svladavanju lokalnih razvojnih teškoća. Ali je ta lokalna „dobit” posve natkriljena narativnim posljedicama koje u lokalnom poretku izazivlju vlasnici kuća za odmor. Zato, kako je prije naznačeno, lokalna zajednica traga/teži bitno drugačijem predlošku upravljanja i nadzora izgrađivanja povremenih stambenih sklopova na vlastitom teritoriju.

9. Stavovi vlasnika kuća za odmor

Stavovi anketiranih **vlasnika kuća za odmor**, predvidljivo je, razlikuju se od prije opisanih stavova. Prva razlika vidljiva je u ocjenjivanju broja kuća za odmor u lokalnoj zajednici. Više od polovice broja anketiranih stalnih stanovnika (53,8%) tvrdi kako ih ima previše. U takvoj je skupini **anketiranih povremenih stanovnika znatno manje: 37,2%**. (Postotna razlika je 16,6%.) Već ovaj nalaz implicira kako odnos povremenih stanovnika spram kuća za odmor i drugih sklopova za povremeno stanovanje nije toliko odlučan i prožet negativnim odrednicama kao odnos stalnih stanovnika.

Slična je razlika vidljiva i u razdiobi odgovora na pitanje o zabrani daljnjeg izgrađivanja kuća za odmor u lokalnom okružju. Sklonost zabrani, vidjelo se, očitovala su 44,5% anketirana stalna stanovnika. Takvih je, međutim, u skupini povremenih stanovnika 26,4% (dakle, 18,1% **manje**). Skupine koje zastupaju stav kako daljnje izgrađivanje treba dopustiti ali pod određenim uvjetima, približno su jednake (20,9% i 23,2%). Jednak je i udio onih koji nisu sposobni odgovoriti na takvo pitanje (13,5% i 13,6%). No po postotnom udjelu onih koji zagovaraju daljnje izgrađivanje bez posebnih ograničenja stalni i povremeni stanovnici uočljivo se razlikuju. Takvih je među stalnim stanovnicima 21,1%, a među povremenim 36,8%. Ukratko, skupina vlasnika kuća za odmor **znatno je sklonija** poduprijeti graditeljske i razvojne prilike u lokalnoj zajednici kakve jesu.

Ta razlika, koliko je vidljivo, ne proteže se i na stav spram daljnje turističke izgradnje. Tek je vidljivo da su povremeni stanovnici **manje skloni** isticanju restriktivnih zahtjeva. Tamo gdje treba proglasiti zahtjev za zabranom ili ograničenjem, njihov je postotni udio, po pravilu, manji od postotnog udjela anketiranog stalnog stanovništva.

No razlika se jasno pokazuje u odnosu spram daljnjeg izgrađivanja apartmana. Premda 33,3% anketiranih povremenih stanovnika ističe kako takvu gradnju treba općenito zabraniti u zonama predviđenim za stalno stanovanje, taj je udio, u usporedbi s postotnim udjelom stalnih stanovnika istog stava (46,4%), vidljivo je, **znatno manji**. Na drugoj strani, uočljivo je veći postotni udio povremenih stanovnika koji zagovaraju stav kako takvo izgrađivanje, općenito uzevši, treba dopustiti u zonama predviđenim isključivo za stanovanje (23,2% naspram 16,4%). Razlike pak između stalnih stanovnika i povremenih stanovnika u ocjenjivanju ponuđenih, ostalih, „prijelaznih”, mogućnosti nema.

Analitički podatci pokazuju da su povremeni stanovnici slabije identificirani s lokalnim tradicijama, ekološkim i kulturnim vrijednostima te predlošcima lokalnog identiteta. Na drugoj strani, oni ističu važnost praktičnih inicijativa na poboljšavanju prilika u lokalnom okružju te važnost zadovoljavanja individualnih interesa. Na toj podlozi, generalno promatrano, oblikuje se i njihova **slabija osjetljivost** na poremećaje, napose dugoročne vrste, u lokalnoj zajednici. Sukladno tomu, oni nisu skloni dramatizirati daljnje izgrađivanje povremenih sklopova i daljnje povećavanje broja povremenih stanovnika u lokalnim zajednicama na obali. Nije netočno ustvrditi kako je ishodište njihovih ocjena posve individualizirani interes koji samo uvjetno uzimlje u obzir promjene u lokalnoj zajednici ili u gospodarenju javnim dobrima. Nije, dakako, taj predložak ocjenjivanja i ponašanja konfliktno oblikovan. No, očito je, u potrazi za nužnim promjenama predložaka lokalnog razvitka, pa, dakle, i novih odnosa spram izgrađivanja povremenih sklopova, lokalna zajednica neće imati jedinstvenu potporu povremenih stanovnika. Prije će biti da će je poduprijeti **manjinska** skupina, više osjetljiva na vrijednosti i posebnosti lokalne zajednice.

10. Gospodarski aspekti

Ekonomski aspekti izgrađivanja kuća za odmor nakon godine 1990. ne mogu se odvojiti od **tržišta nekretnina**. Premda je, dakako, i u socijalističkom razdoblju postojala prodaja zemljišta i kuća, tada ne djeluje organizirano tržište nekretnina, kao ni specifični institucionalni mehanizmi s njim strukturno svezani. K tomu, ne djeluje ni međunarodni okvir tržišta nekretnina kakav se od devedesetih godina dalje u Hrvatskoj oblikuje. Vrijednost nekretnine može se definirati kao **sadašnja vrijednost svih budućih koristi (od nepokretnog dobra)**. Zahvaljujući tomu, izgrađivanje kuća za odmor devedesetih godina ulazi u novi gospodarski kontekst. Polaznim ciljevima graditelja, kakvi su izgrađivanje drugačijeg, poželjnim vrijednostima srodnijeg, prebivališta, iznajmljivanje turistima, štednja, planiranje za treću dob i srodni, pridružuju se novi – tržišni. Sukladno tomu, cilj izgrađivanja ne mora nužno biti ni jedna posebna svrha koju graditelj ima na umu, nego **izgrađivanje dobra koje će uspješno konkurirati na tržištu nekretnina**. Takav cilj implicira kako graditelj uopće ne smjera duže boraviti na području pojedine lokalne zajednice. Njegov se interes ograničuje na povoljno vrednovanje pojedinih tržišnih čimbenika, koji djeluju u

određenom razdoblju. U osnovi, između njega i lokalne zajednice uopće se ne mora formirati nikakav lokalni odnos, kao u socijalističkom razdoblju.

Na drugoj strani, glavna pravila djelovanja i postupanja u gospodarenju lokalnim dobrima, u prostornom planiranju i institucionalnom nadzoru građenja, **ostala su zarobljena niskom pravnom i institucionalnom kulturom**. U takvu okviru lokalna je zajednica uspijevala, koristeći brojne pravne i političke dvosmislice, usmjerivati procese građenja kuća za odmor i drugih povremenih sklopova kao **oblik razvojne nadoknade** za razvojno postojanje lokalne zajednice, gubitak vitalnog stanovništva, infrastrukturno zapuštanje seoskih i manjih gradskih naselja itd. I prije predloženi anketni podatci pokazuju da anketirani upućuju na stanovitu važnost povremenih stanovnika kao lokalnog razvojnog čimbenika. Zato je zasnovano položaj **lokalne zajednice, i mnogovrsne procese njezina razvojnog propadanja, držati glavnim izazivačem masovna i slabo nadzirana izgrađivanja kuća za odmor i drugih povremenih sklopova**. Kontinuirana akumulacija posljedica takva, višedecenijskog, procesa, na izmaku devedesetih godina pokazala je kako proces **uopće nije efikasan na glavnoj zadaći**: obuzdavanju razvojnog zaostajanja lokalnih zajednica; te kako je izgrađivanje ugrozilo prostorne, ekološke i kulturne vrijednosti i brojne odrednice lokalnih identiteta. Osnažena oblikovanjem tržišta nekretnina, i tržišnom racionalnošću što je ono implicira, devedesetih godina i u godinama na prijelazu u novo stoljeće takva je praksa evoluirala **u snažan izvor ugrožavanja nacionalnog prostora** i u moćan izvor opasnosti od njegove devastacije.

Raspoloživi podatci, međutim, pokazuju da se izravni učinci formiranja tržišta nekretnina tek oblikuju. Razlozi tomu su višestruki i nadmašuju okvir ove analize. Korisno je tek uočiti da je, zahvaljujući tomu, **još moguće** oblikovati uspješne mehanizme nadzora i zaštite kako bi se promjene što ih izaziva stabilizacija tržišta nekretnina pozitivno povezale s ciljevima lokalnog razvitka. Glavni mehanizmi leže na područjima na koja su već upozorili i anketirani sudionici lokalnog razvitka. Posrijedi je više skupina novih postupaka, u rasponu od prostornog planiranja do porezne politike, te institucionalna racionalnost koja je u neposrednom odnosu s glavnim ciljevima lokalnog razvitka. No glavna skupina koja utječe na njihovu konkretizaciju jest, treba ponoviti, **stalno stanovništvo**.

Povijesna analiza pokazuje da polazne prakse i tipove sklopova u povremenom stanovanju treba svezati, ponajprije, sa socijalističkim razdobljem. Već je i sama dužina razdoblja važna. K tomu, tada su se oblikovali i učvrstili neki s popisa čimbenika bez kojih se procesi izgrađivanja ne mogu precizno interpretirati. Dva su čimbenika posebno važna. Prvi se očituje u nadmoći generaliziranog razvojnog stava, nastalog u (zastarjelu) industrijskom sektoru, kako je prostor kojim društvo raspolaže zapravo **neograničenim dobrom**. Već i zato nije nužna posebna restriktivna politika radi obrane njegove kakvoće. Drugi se očituje u novom rizičnom položaju na koji su dovele lokalne zajednice izvan većih gradova, favoriziranjem socijalističke urbanizacije/industrijalizacije. Na temelju prvoga stava oblikovala se raznolika praksa ekolozijske neosjetljivosti, nerijetko posve neobzirna spram posebnih prirodnih vrijednosti kakve su na obalnoj crti. Na temelju drugoga čimbenika oblikovalo se specifično razvojno ponašanje lokalnih zajednica ugroženih općim smjerom društvene transformacije. U njemu važnu ulogu ima privlačenje povremenih stanovnika i mehaničko povećavanje stambenog fonda. Cilj i jednog i drugog načina djelovanja jest ublažavanje nastalih razvojnih slabosti i stvaranje nadoknada za izgubljene lokalne mogućnosti.

U takvu kontekstu osnažuju se raznolike graditeljske inicijative kojima je cilj izgrađivanje druge kuće/stana pod označnicom: kuća za odmor/stan za odmor. Razvitak turizma omogućuje mnogim graditeljima prekoračiti granice predložka građenja motiviranog posebnim alternativnim vrijednostima (izvornost, prirodnost i srodne) i povezati građenje s dobitima na tržištu turističkih usluga, ponajprije s dobitima od iznajmljivanja. Osamdesetih godina, zahvaljujući tomu, u građenje kuća za odmor dodatno se usmjeruju i investicije hrvatskih ekonomskih emigranata zaposlenih po ondašnjim zapadnoeuropskim zemljama.

Te se osnovne tendencije nastavljaju i devedesetih godina, po slomu socijalističkog poretka. Premda je promjena modela društvenog i političkog poretka izazvala viševrsne posljedice analiza kojih nadmašuje okvire ovoga rada, na jednu posljedicu treba posebno upozoriti. Riječ je **o obnovi autoriteta privatnog vlasnika i vlasništva**. Zahvaljujući tomu, mogao se, prije oblikovan i stabiliziran proces građenja kuća za odmor, nastaviti novom dinamikom i novim zahtjevima prema prostoru.

U istom se razdoblju uočavaju i dvije nove tendencije.

Prva tendencija vidljiva je u razviku posebnog poduzetništva kojemu je predmet izgrađivanje i prodaja kuća za odmor. Dakle, građenje i razmjena kuća za odmor otpočinje se strukturirati kao **gospodarska grana**. Druga tendencija vidljiva je u težnjama mnogih vlasnika kuća za odmor da jednoj „alternativnoj” adresi dodaju još koju, jednako alternativnu, ili drugu adresu za odmor u većem/velikom gradu. Ukratko, tendencija pokazuje sklonost vlasnika raspolaganju istodobno s više „alternativnih” kuća ili sklopova za odmor. Bipolarni model primarno-sekundarno stanovanje **time se izlaže transformaciji u više-zavičajni, heterotopični model**, gdje vlasnik istodobno rabi više „alternativnih” adresa i – zavičaja. Ta je tendencija dodatno osnažila strukturiranje izgrađivanja i prodaje kuća za odmor kao specifične gospodarske grane.

Te, nove, tendencije koriste i lokalne zajednice, nemoćne bez njih organizirati uspješnije oblike lokalnog razvitka. No u istom razdoblju, na što su upozorili i prije spomenuti analitički podatci, u mnoštvu lokalnih zajednica oblikuje se uvid kako dugoročni kontinuitet takva procesa ne jamči da će lokalna zajednica sačuvati prostor i postići one razvojne ciljeve radi kojih je i organizirala lokalnu potporu građenju kuća za odmor. Zato je dopušteno ustvrditi kako se okončava (oduže) razdoblje ”idilične, suglasnosti između graditelja kuća za odmor i lokalnih vlasti.

No hoće li, i koliko, lokalne zajednice biti uspješne u regulaciji i nadzoru prakse izgrađivanja kuća za odmor, **ne ovisi samo o njima**. Ovisi **izravno** i o dva **nadlokalna** uvjeta.

Prvi je uvjet **institucionalno izgrađivanje** poretka na svim razinama, **navlastito na lokalnoj razini**. Ne može se očekivati od mnoštva razvojno zapuštenih lokalnih zajednica provedba uspješne politike zaštite prostora i nadzora sve dok je to mnoštvo **institucionalno invalidno**, bez potrebnih stručnjaka, fondova i ostalih nužnih uvjeta institucionalne efikasnosti. Samoupravne ovlasti i institucionalne mogućnosti djelovanja lokalnih zajednica morale bi biti sukladne.

Drugi je uvjet **spособnost lokalnih zajednica za oblikovanje lokalno održivog modela razvitka**. Činjenica da množina lokalnih zajednica rabi praksu i politiku izgrađivanja kuća za odmor kao strategijsko razvojno sredstvo, ugrožavajući, po pravilu, i temeljna prirodna i kulturna dobra, pokazuje da je takva sposobnost **vrlo ograničena**. Oblikovanje lokalno održivog modela razvitka, između ostaloga, implicira da je središnji nositelj takvog razvitka stalno stanovništvo, identificirano s lokalnom

zajednicom (uključeno u prakse stvaranja i obogaćivanja lokalnog identiteta), te kojemu je tamo ili stalna životna adresa ili težište životnih inicijativa. U takvim modelima, dakako, koristi se i politika privlačenja graditelja kuća za odmor kao mehanizam ublaživanja razvojnih rizika. Ali sam predložak **gubi kakvoću strategijskog sredstva** i ostaje ograničen na pomoćnu ulogu, korisnu napose kada treba privući skupine ljudi sa specifičnim socijalnim kapitalom. Drugačije rečeno, uspješni nadzor i uspješno upravljanje procesima izgrađivanja kuća za odmor te njihovo obuzdavanje izravno je spojeno sa sposobnošću lokalnih zajednica za lokalno održivi razvitak. Nije nikakvom novošću tvrdnja kako je povećavanje te sposobnosti izravno svezano s izgrađivanjem **nacionalne politike razvojne obnove hrvatske periferije**. Već je dugo poznato da bi to trebao biti nacionalni prioritet.

12. Stavovi urbanista

Nulti stav urbanističkih stručnjaka očituje se u zahtjevu, ali i apelu, za **čvršćom suradnjom urbanističke struke i državne politike**. U tom je kontekstu posebno važno što urbanistička praksa i praksa zaštite prostora **transresorno** „presijeca” različite posebne sektore političkog djelovanja, za koje su odgovorna pojedina ministarstva i uprave. Zbog podcjenjivanja te činjenice mnoge se resorne odluke donose bez dubljeg uvida u posljedice što ih one izazivlju u ponašanju društvenih sudionika spram prostora. Zato nije netočno ustvrditi kako je jedna od adresa gdje se proizvođa kriza – sama mreža upravljačkih institucija. Posebno je to vidljivo u činjenici da mnoge financijske ustanove i komunalna poduzeća podupiru i opremaju graditelje neovisno o tomu je li njihovo djelovanje sukladno zakonskim dokumentima i prostornim planovima te planovima zaštite. Nije netočno upravo takve činjenice koristiti kao argumente kako u upravljačkoj mreži **nema političke volje** za obuzdavanjem i nadzorom praksa ugrožavanja prostora i njegovih vrijednosti.

Izgrađivanje kuća za odmor „prirodnim” je procesom, koji se posve legitimno strukturira kao jedna vrsta gospodarske grane. Dovoditi u pitanje tu činjenicu jednostavno je pogrešno. Međutim, na drugoj strani, takve prakse obvezuju nacionalnu politiku na izgrađivanje različitih razvojnih strategija radi racionalnog usklađivanja zaštitnih, tržišnih i socijalnih zahtjeva. Posebno je u tom kontekstu važno izgrađivanje statusa jadranskog područja kao područja **posebne nacionalne** vrijednosti, gdje mora

biti vidljiv i **posebni nadzor nacionalnih** institucija. U takvu kontekstu štete se mogu smanjiti, a proširiti i povećati korisni i poželjni učinci.

Posebno je važno, po ocjeni anketiranih stručnjaka, u kontekstu što je skiciran u prethodnom ulomku, poticati **modernizaciju pojmovnika urbanističke struke**. Posebno se ističe potreba za razlikovanjem interesa stalnog stanovništva na lokalnom području od interesa raznolikih sudionika koji su zainteresirani za pragmatične i kratkoročne dobiti, a nesporni su obnositi razvojne obveze kao lokalni razvojni sudionici. Na tom tragu korisno je razlikovati i razvojno vrednovati stambene sklopove za stalno stanovanje od stambenih sklopova za povremenu stambenu uporabu, s kućama za odmor ili apartmanima. Posebno je važno razvijati temeljni kulturni stav kako je **prostor ograničenim dobrom** pa zbog toga ne smije/ne može biti izložen hirovitim i kratkoročnim investicijskim zahtjevima, neosjetljivim na posljedice.

Skiciranoj modernizaciji sukladna je, na drugoj strani, i modernizacija porezne politike te politike komunalnog opremanja. Budući da se izgrađivanje povremenih stambenih sklopova uspostavilo kao jedna vrsta gospodarske grane, gdje je osnovno dobro definirano nekretninom, kao aktualnom vrijednošću svih drugih i budućih koristi posve je očito da se, sukladno tomu, treba izgrađivati i porezna politika. U tom kontekstu ističe se kako bi porez na nekretninu na realnu tržišnu vrijednost, mogao biti, u tekućim prilikama, korisnim pomagalom.

Jednako je važno uređivanje politike komunalnog opremanja. Predložak koji je na djelu omogućuje definiranje privatnih interesa graditelja kuća za odmor i apartmana kao – javnih interesa, pa im je, sukladno tomu, i trošak komunalnog opremanja povoljniji. Srž je, naprotiv, u tomu da privatni investitori sami snose i troškove izradbe prostornoplanske dokumentacije i troškove komunalnog opremanja.

Izneseni i srodni prijedlozi anketiranih stručnjaka, po njihovoj ocjeni, ostvarivi su uzme li se u obzir **subsidijska prerasdioba ovlasti i prava lokalnih zajednica na uporabu pojedinih državnih služba**. Pokazalo se da je centralizirani sustav upravljanja, nerijetko, disfunkcionalan u odnosu na lokalne događaje i prilike. Pokazalo se, također, da su i sposobnosti mnogih lokalnih zajednica za uspješnu uporabu takvih služba vrlo ograničene, ako ne i nedostatne. Stoga je potrebno takvu prerasdiobu prakticirati ovisno o razvojnim mogućnostima lokalnih zajednica i u sustavu nadzora gdje je status prostora kao temeljnog nacionalnog dobra neprijeporan.