

## References

- Anderson, R. E., Babin, B. J., Black, W. C., Hair, J. F. (2010). *Multivariate data Analysis – A Global Perspective*. 7<sup>th</sup> ed., Upper Saddle River: Pearson Prentice Hall.
- Blancas, F. J., Gonzalez, M., Lozano-Oyola, M., Perez, F. (2010). The Assessment of Sustainable Tourism: Application to Spanish Coastal Destinations. *Ecological Indicators*, 10(2): 484-492.
- Corak, S., Hendija, Z., Ivandic, N., Marusic, Z. (2008). Stavovi i potrošnja turista u Hrvatskoj – TOMAS LJETO 2007., Zagreb: Institut za turizam Zagreb.
- Croatian Bureau of Statistics (2010). Statistički Ljetopis Republike Hrvatske 2010. Zagreb: Croatian Bureau of Statistics.
- European Environment Agency (1999). Environmental Indicators: Typology and Overview, Technical report No. 25. Copenhagen: European Environment Agency.
- EUROSTAT (2006a). Methodological Work on Measuring the Sustainable Development of Tourism, Part 1: Technical Report. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- EUROSTAT (2006b). Methodological Work on Measuring the Sustainable Development of Tourism, Part 2: Manual on Sustainable Development Indicators of Tourism. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Kozic, I., Mikulic, J. (2011). Implementing an Indicator-System for Evaluating and Monitoring the Sustainability of Tourism in the Republic of Croatia. *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 21(127): 51-81.
- Nardo, M., Saisana, M., Saltelli, A., Tarantola, S. (2005). Tools for Composite Indicators Building. Ispra: European Commission Joint Research Center.
- Organization for Economic Co-operation and Development (2008). Handbook on Constructing Composite Indicators: Methodology and User Guide. Paris: OECD.
- Saisana, M., Tarantola, S. (2002). State-of-the-art Report on Current Methodologies and Practices for Composite Indicator Development. Ispra: European Commission Joint Research Center.
- Tourism Sustainability Group (2007). Action for More Sustainable European Tourism. Bruxelles, Luxembourg: Tourism Sustainability Group.
- United Nations World Tourism Organization (1996). What Tourism Managers Need to Know: A Practical Guide to the Development and Use of Indicators of Sustainable Tourism. Madrid: World Tourism Organization.
- United Nations World Tourism Organization (2004). Indicators of Sustainable Development for Tourism Destinations: A Guidebook. Madrid: World Tourism Organization.
- World Commission on Environment and Development (1987). Our Common Future. Oxford: Oxford University Press.

MAJA ŠTAMBUK  
JASENKA KRANJČEVIĆ  
MARICA MARINOVIĆ GOLUBIĆ

## UTJECAJ PLANIRANIH OBALNIH NASELJA SEKUNDARNOG ŠTANOVANJA NA SOCIJALNI I PRIRODNI OKOLIŠ – PRIMJERI S OTOKA PAGA

### Uvod

Planirana naselja na području Hrvatske, osobito njihov utjecaj na socijalni i prirodni okoliš, relativno su slabo istražen fenomen, iako njihov broj nije zanemariv, kao ni njihov ukupni društveni i gospodarski značaj. Više od desetak planiranih naselja svakako su pokazatelji obilježja pojedinih razdoblja modernizacije, što se prije svega ogleda u namjeni pojedinih planiranih naselja.

Tako se na prostoru Hrvatske između dva svjetska rata planiraju i grade naselja za potrebe industrije (Borovo 1931./38., Uble 1931./36., Raša 1935./37., Podlabin 1940./42., Turopolje 1942.) ili za potrebe unapređivanja stambenih i higijenskih prilika (Mandre 1936./1937., Brezovac Žumberački 1937./1938., Kolarec 1938./1941., itd.).

Također, u tom razdoblju (između dva svjetska rata) izrađuju se planovi za izgradnju naselja za potrebe turizma, bilo kao skupine hotela, bilo kao naselja sa vilama, jer je turizam sve više imao tendenciju k ekonomskoj isplativosti. Tako npr. u Hrvatskoj Jadranska straža<sup>1</sup> 1932. godine raspisuje arhitektonski natječaj za izgradnju naselja (kolonije) vila za odmor<sup>2</sup> u Strožancu kraj Splita (Paladino, 2011, Premerl, 2002), a u Italiji arhitekti Gio Ponti i Bernard Rudofsky 1938.<sup>3</sup> projektiraju hotel San Michele u obliku malog naselja (sela) na otoku Capriju.

Nakon Drugoga svjetskog rata turizam je na europskoj i svjetskoj razini dobio novi zamah te su uslijedili brojni projekti i realizacije odmorišnih naselja. Le Corbusier 1949. projektira naselje Cap Martin (Roquebrune) s malim kućama, a 1950-tih Club Méditerranée nudio je smještaj u drvenim kućicama sa slamnatim krovom (bungalovi). Za potrebe turizma u Francuskoj se na državnoj razini izrađuju prostorni planovi, pa je od 1963. do 1982. realizirano šest naselja na području Languedoc-Roussillona. U obliku ribarskog sela gradi se turističko naselje Port Grimaud, 1969., prema projektu arhitekta Francois Sperry'sa.

<sup>1</sup> Jadranska straža je udruga utemeljena 1922. u Splitu sa svrhom "čuvanja nacionalnog obilježja i tradicije jugoslavenskog mora i primorja". Bila je ustrojena centralistički tako da su organizacije nižih razina bile odgovorne organizacijama viših razina i izvršavale su njihove odluke.

<sup>2</sup> Vile su trebale biti izvedene od kamena oblikovane u dalmatinskom slogu, opskrbljene vodom i električnom rasvjetom. U sredini naselja trebala je biti izgrađena trgovina te kućica za domara.

<sup>3</sup> Projekt je nastao kao odraz divljenja tradicijskoj arhitekturi ali i za potrebe odmora u malim zajednicama okružene prirodom (zelenilom) (Keck, 2007:1).

Tijekom 60-ih godina dvadesetog stoljeća u Hrvatskoj se turizam ubrzano razvija, osobito uz obalu Jadrana, zahvaljujući promjenama socijalno-ekonomskih i kulturnih okvira koji su omogućili planiranje i gradnju hotela te turističko-stambenih naselja (sekundarnog stanovanja)<sup>4</sup>. Uz jadransku obalu, od 60-ih do 90-ih godina, za potrebe turizma planiraju se rekonstrukcije postojećih naselja (Malo Grabje na Hvaru) ili izgradnja novih prema provedbenim urbanističkim planovima koji se izrađuju na temelju studija o podobnosti lokacija. Tada se rade urbanistički planovi i brojni projekti za nova naselja: Červar – Porat (1971.), Mareda (1981.), Barbariga – Mandriol (1983.), Gajac (1987.) itd. Ova detaljno planirana turističko-stambena naselja ujedinjavala su u sebi ideju turizma, stanovanja, odmora i rekreacije a planirana su na pretežito nenaseljenim područjima uvijek u blizini postojećih turističkih mjesta (Poreč, Novigrad Istarski, Novalja). Osim Barbarige-Mandriol, čiji je plan izrađen u poduzeću URBIS-Pula, svi ostali nastali su u Urbanističkom institutu Hrvatske. Svako naselje je zamišljeno kao samostalna i zatvorena multifunkcionalna cjelina, oblikovana u skladu s lokalnim tradicijskim i prepoznatljivim graditeljskim elementima ili motivima. Ova turističko-stambena naselja su specifične urbane aglomeracije, i to bez obzira na njihovu veličinu, već prvenstveno s obzirom na neka druga obilježja: morfologiju, strukturu, namjenu, sastav sezonskih stanovnika, sezonalnost društva itd.

Zbog atraktivnosti ova su naselja pobudila veliki interes i stoga mnoštvo zahtjeva za novom gradnjom unutar ili oko izgrađenih naselja, bez obzira što prema urbanističkom planu nije bilo više prostora. Tada počinju problemi i sve snažniji pritisci za proširenjem građevinskog područja naselja, a time i izgradnjom novih apartmana. U pravilu, pristaje se na «novu» gradnju, ali bez osmišljenog odnosa prema postojećoj strukturi planskih naselja. Gradi se uglavnom neplanski: ne uvažava se cjelovitost naselja, ne uvažava se ni postojeća matrica naselja, preopterećuju se kapaciteti komunalne infrastrukture. Kako naselje stari, primjećuje se sve više neadekvatnih detalja u obnovi pojedinih dijelova objekta; prilikom rekonstrukcije građevina (dogradnja, nadogradnja) ne poštuju se oblici tipske gradnje (proporcije, boja, oblik i sl.). Planirane zelene površine koje su u vlasništvu općine prenamjenjuju se bez plana i bez konzultacija s vlasnicima apartmana te autorima prostornih planova. Kako bi se spriječila daljnja degradacija planiranih „sezonskih naselja“ neki autori predlažu i njihovu zaštitu kao kulturnog dobra posebne urbanističke vrijednosti (Haničar Buljan, 2008, Milas, 2011).

<sup>4</sup> „Pod pojmom sekundarnog stanovanja Čaldarović (1989:105) razumijeva „sve oblike „nepri-marnog stanovanja“ odnosno sve one oblike koji se realiziraju u „drugom stanu“, „drugoj kući“, ne u mjestu stalnog boravka, i ne za stalno nego za povremeno stanovanje.“ Referirajući se na francusku i englesku tradiciju, Alfier (1987:241) navodi niz imena kojima se označuje kuća za sekundarno stanovanje, među kojima su neki nazivi preuzeti u izvornom jeziku: „sekundarne rezidencije, privremene rezidencije, ladanjske kuće, dokoličarske rezidencije, ljetne kuće, bungalow, chalet, cabane, mobilne kuće, flotantne rezidencije.“ Sekundarno stanovanje Rogić (1990:150) opisuje kao „traganje/oblikovanja druge stambene/urbane scene“, koju naziva „scenom zadovoljstva, užitka“, nasuprot organiziranoj urbanoj svakodnevici u središtu koje je rad“ (Mišetić, 2006:29).

Tablica 1: Usporedba površine, broja kreveta i stalnog stanovništva u naseljima Červar-Porat, Mareda, Gajac

Naselje	Planirano /iz-građeno godine	Površina (ha)	Broj kreveta	Stalno stanovništvo 2001.
Červar-Porat	1972./73.-1974./1981.	36	6.500	593
Mareda	1981.	34.2	4.500	389
Gajac	1987.-1987./97.	46.7	5.500	56 Gajac 16 Kolanjski Gajac

Izvori: Provedbeni urbanistički plan Gajac, 1997. (Urbanistički institut Hrvatske); Državni zavod za statistiku - Popis stanovništva 2001., Haničar Buljan, 2008.

Tablica 2: Usporedni pregled turističkih kapaciteta šest planiranih naselja Languedoc-Roussillona

Naselje	Izgrađeno godine	Površina (ha)	Broj kreveta	Broj plovila	Stalno stanovništvo
Port Camargue	1970.	120	25.000	4.300	1.000
La Grande Motte	1967.	1.000	43.000	1.300	6.400
Cap d'Agde	1970.	600	60.000	1.400	9.000
Gruissan	1974.	1.600	21.000	270	400
Port Leucate	1968.	300	16.000	444	300
Port Barcarès	1968.	300	31.000	203	300

Izvor: Sanguin, 2001:74

Brojni su elementi koji problematiku turističko-stambenih naselja čine kompleksnom i koji «prizivaju» interdisciplinarni pristup. U ovom radu udružili su se sociolozi i arhitekt. Kao primjeri prikazuju se dva planirana naselja s otoka Paga: Mandre i Gajac. Korisno je naglasiti da na ovom otoku postoji tradicija planske izgradnje: zabilježeno je da je u 15. stoljeću grad Pag uspješno „premješten“ na novu, povoljniju lokaciju. Stoga nije neočekivano da je u 20. st. lako prošla ideja o gradnji još dvaju novih, planiranih naselja<sup>5</sup> – Mandre i Gajac.

### Planirano naselje Mandre (1936./37.)

Kraljevska banska uprava 1936./37. godine uz pomoć Škole narodnog zdravlja pokrenula je postupak izgradnje novog naselja Mandre na otoku Pagu, prema uzorima iz inozemstva (Italija, Austrija, Nizozemska) (Kranjčević, 2005:174-175). Razlozi za izradu regulatorne osnove bili su: slabi stambeni, gospodarski i higijenski uvjeti života (otežan izvoz pašskog sira, malarija oko Kolanskog blata). U novo naselje trebali su se preseliti stanovnici sela Kolan, koji bi u novoizgrađenom naselju mogli zadovoljiti sve tada suvremene potrebe života i rada. Naselje je regulirano po zonama koje su međusobno odvojene različitim kategorijama prometnica (glavna cesta je širine 5,5 m koja je gotovo paralelna s konturom morske obale, dok su sporedne ceste širine 3,0 m). Građevinske čestice položene su okomito na cestu najčešće s poluotvorenim načinom

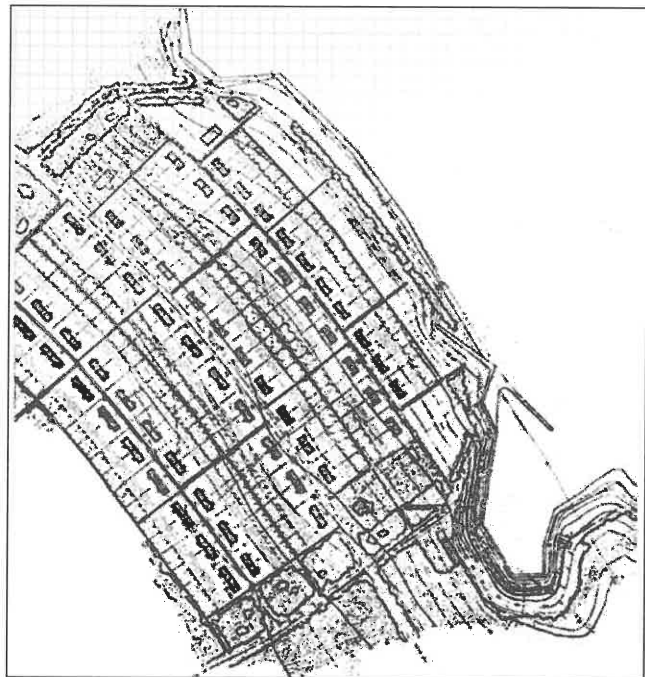
<sup>5</sup> Osim Paga, i Ston je, 1333./34. izgrađen oko kompleksa solana. Također, i na otoku Lastovu nalazimo primjer planske izgradnje novog naselja Uble, ali za vrijeme talijanske okupacije 1933.-1936. (Karač i sur., 2009).

izgradnje (dvojne građevine), a uz obalu planirano je nekoliko čestica s otvorenim načinom gradnje i kućama u nizu. U dnu luke predviđena je izgradnja skladišta u nizu. Za potrebe stanovanja planirana su 4 tipa čestica i isto toliko tipova kuća s mogućnošću dogradnje. Površina građevinskih čestica za kuće varira od 750 do 1000 m<sup>2</sup>. Osim stambene zone u novom naselju predviđene su i građevine javnoga sadržaja: škola, crkva, dom kulture i luka. Zanimljivo je da je 20 čestica bilo namijenjeno za prodaju na tržištu, i to za hotel, ljetnikovce, dućane, poslovne prostore za slobodne profesije i obrtničke radnje, skladišta i slično.

Nakon što su završeni pripremni radovi (izrađen regulacijski plan, osigurano zemljište) započeli su radovi na parcelaciji građevinskih čestica i prometnica. Naselje je zamišljeno uglavnom za stalno stanovanje (sa ispunjavanjem različitih funkcija: rada, obrazovanja, kulture, trgovine), ali i za povremeno stanovanje (sekundarno stanovanje). Daljnji radovi na izvedbi naselja prekinuti su početkom Drugoga svjetskog rata. Nažalost, neki od planerskih prijedloga poput tipske kuće s velikom okućnicom, sačuvan zeleni pojas pored mora itd., ostali su nerealizirani.

Parcelacija je obavljena u skladu s planom, ali ni jedna izgrađena kuća nije slijedila projekt. Prema popisu stanovništva 2001. u Mandrama živi 276 stanovnika. Iste godine zabilježeno je 10.849 turista i ostvareno 68.238 noćenja. U 2010. zabilježeno je 15.436 turista i 142.651 noćenja.<sup>6</sup>

Glavni razlog brojnih zahtjeva za proširenjem građevinskog područja uvale Mandre je povoljni i atraktivni položaj uz more.



Slika 1: MANDRE, prijedlog regulacije iz 1937. godine; Izvor: Teodorović, B.: Regulacija sela Mandre – otok Pag, u: Tehnički list, br. 11-12, Zagreb, 1939., str. 151-154.

<sup>6</sup> BIST, Institut za turizam.

## Planirano naselje Gajac (1987.)

Turističko-stambeno naselje Gajac<sup>7</sup> drugi je primjer planski izvedenog naselja. Prethodno je, 1968. godine, otok Pag mostom spojen s kopnom.<sup>8</sup> Time se povećala prometna dostupnost, ali i oslobodio put dodatnom naseljavanju i izgradnji. Spomenimo da je danas upravo na premoštenim otocima, Krku, Viru i Pagu<sup>9</sup> najveći broj stanova za odmor i rekreaciju: 1. Krk – 10.212, 2. Vir – 5.960, 3. Pag – 5.572, ... 7. Čiovo – 2.058, 9. Murter – 2.042 (Opačić, 2009:53).

Izgradnja naselja Gajac započela je 1987. godine na osnovi Provedbenog urbanističkog plana (PUP) turističko-stambenog naselja „Gajac“ (Službene novine br. 40/87) kojeg je izradio Urbanistički institut Hrvatske. Na površini od 60 ha planirana je izgradnja 1.200 apartmana za 3.000 korisnika (Urbanistički Institut SR Hrvatske, 1987: dalje UIH). Naselje je planirano tako da bude organizirano u dvije zone: zonu A na prostoru katastarske općine Novalja i zonu B na prostoru katastarske općine Kolan. Zona A sa 1.009 apartmana oblikovana je prema predlošku paške čipke, te je uistinu predstavljala originalno urbanističko rješenje. Zona B trebala je sadržavati još 200 apartmana<sup>10</sup>. Prva izmjena plana PUP-a uslijedila je 1989. kada je općina Pag odlučila dodatno povećati planirane kapacitete naselja (UIH, 1989) te je u izmijenjenoj verziji planirana izgradnja ukupno 1.597 apartmana za 5.230 korisnika u zonama A, B i C. U navedenoj izmjeni i dopuni PUP-a autor plana Dinko Milas bio je svjestan veličine planiranog zahvata jer je otok Pag u to vrijeme imao oko 7.500 stanovnika.<sup>11</sup> Uslijedila je druga izmjena i dopuna PUP-a Gajac krajem 1992. kojom je planirano širenje naselja izgradnjom zabavno i kupališno-sportskog centra, hotelske zone i zone vila (UIH, 1992). U to vrijeme počeli su i sukobi između jedinica lokalne samouprave (Novalja i Pag) na čijim se teritorijima nalazi novo naselje.

<sup>7</sup> O navedenom naselju Eduard Kušen piše: „Gajac kao paraturističko naselje, građen je na kvalitetnoj i kreativnoj urbanističkoj osnovi, te na solidnim arhitektonskim rješenjima bez lažnog sjaja. Za gradnju je korišteno neplodno i rekreacijski neatraktivno zemljište. Nešto udaljenije velike i lijepe plaže, primjerice Zrče na taj su način zaštićene od pritiska izravne gradnje i devastacije. ... Pozitivne novotarije primijenjene u ovom projektu otvaraju i nova pitanja, primjerice, kako u Hrvatskoj upravljati gradom od 1600 stanova u pojedinačnom privatnom vlasništvu, u kojem se odvijaju neskriveni stambeni tranzicijski procesi, prelazak sezonskih turističkih apartmana u stanove za cjelogodišnje korištenje, pretežito za boravak stalnih stanovnika, kada u Hrvatskoj ne postoje iskustva i pravna osnova za osnivanje „kondominija“ čiji se model inače koristi u talijanskim gradovima“ (Kušen, 2001:144).

<sup>8</sup> Radi usporedbe s ostalim većim hrvatskim premoštenim otocima, spomenimo kako je nakon Paškog slijedila izgradnja Virskog mosta (1976. godine), a onda i Krčkog (1980. godine).

<sup>9</sup> Mostovi između Trogira i Čiova, te Murtera (Tisna) i kopna puno su stariji i manji. Faričić (2006) detaljno nabroja otoke koji su tokom vremena postali sastavni dijelovi kopna, najčešće nasipavanjem a to su: Nin, Tribunj, Primošten, Rogoznica, Vranjic, Sv. Andrija (Jadrija) i Sv. Nikola na ulazu u Kanal Sv. Ante kod Šibenika. Za njih preuzima naziv pseudo-otoci jer su „funkcionalno i fizionomijom postali njegovi (kopneni) sastavni dijelovi“. Također navodi kako su neki dijelovi Rovinja, Zadra i Dubrovnika također bili obližnji otoci koji su nasipavanjem postali dio gradske kopnene mase. Danas to nabrajamo kao kuriozitet jer je očito da su izgubili obilježja otoka i funkcioniraju kao dijelovi kopna ili poluotoci (Faričić, 2006).

<sup>10</sup> Izrađivač Provedbenog urbanističkog plana za turističko stambeno naselje Gajac bili su Urbanistički institut Hrvatske iz Zagreba i Interinženjering iz Zagreba. Građevinske radove izvodilo je poduzeće „Vladimir Gortan“.

<sup>11</sup> Prema podacima Popisa stanovništva Pag je 1981. imao 7.437 stanovnika (DSZ, 1981).

Sukob je okončan Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (NN 10/1997) od 30.1.1997. kojim je odlučeno da općina Novalja postaje grad i ostaje u sklopu Ličko-senjske županije, dok općina Pag postaje grad te ulazi u sastav Zadarske županije. Granična tih dvaju gradova (i županija) određena je granicom katastarskih općine Novalja i Kolan koja upravo prolazi naseljem Gajac, tako da je Gajac novim administrativnim ustrojstvom ostao podijeljen na dva dijela – Zona A pripala je Novalji, a zona B i C Pagu (danas općini Kolan). Tako je Pag jedini otok podijeljen između dvije županije. Unatoč sudskim tužbama Popis stanovništva 2001. zabilježio je dva odvojena naselja – Gajac i Kolanjski Gajac. Prema tom popisu naselje Gajac brojilo je 56 stalnih stanovnika, a Kolanjski Gajac 16 stalnih stanovnika (DZS, 2001). Podatci MUP-a iz 2006. govore kako je u Gajcu živio 121 stanovnik.

Turistički promet od 2001. do 2010. bilježi znatan rast. U Gajcu je 2001. boravilo 862 turista i ostvareno je 7.509 noćenja. Devet godina kasnije (2010.) u Gajcu je boravilo 5.791 turista koji su ostvarili 42.677 noćenja.<sup>12</sup> U Kolanjskom Gajcu 2001. zabilježeno je 1.228 turista i 9.830 noćenja, dok je 2010. godine zabilježeno 3.146 turista i 26.310 noćenja.<sup>13</sup>

Porast broja turista u ovim naseljima nije isključivo posljedica novih smještajnih kapaciteta, već se dio može pripisati urednijem i preciznijem bilježenju turističkog prometa.



Slika 2: GAJAC, Snimak iz zraka 2011.; Izvor: Google Maps

<sup>12</sup> Izvor: BIST, Institut za turizam.

<sup>13</sup> Izvor: BIST, Institut za turizam.

## 2.1. Sociološke implikacije projekta Gajac

Tko su stanovnici apartmanskih naselja? Jesu li oni turisti ili nisu? Ako jesu turisti onda su ondje privremeno, vratit će se kući nakon izvjesnog vremena, ondje se ne misle naseliti, vjerojatno rade negdje drugdje, najčešće u mjestu stalnog boravka. Nedovoljno precizno rečeno, privremeni stanovnici ovog naselja su turisti u vlastitim apartmanima.

Dakle, ono što njima daje izvjesna prava i što ih razlikuje od „običnih“ turista jest vlasništvo nad stambenom jedinicom u kojoj borave u vrijeme odmora. Uz ponavljajući dolazak na isto mjesto, lako je zaključiti da se stvara određen osjećaj pripadnosti, da se gradi nova zavičajnost i jedan drugačiji tip identifikacije s prostorom. Je li pri tom razlikovanju od «običnih» turista više presudno vlasništvo ili učestalost dolazaka?

Već je rečeno kako je to naselje građeno iz ničeg, što znači da je jedina legitimna lokalna interesna zajednica mogla biti upravo zajednica vlasnika stanova za odmor. Iz takve „čiste“ situacije ne bi se očekivao neki značajniji konflikt posebno kada se zna da je „predložak unutrašnje organizacije javnih područja i površina posve (je) planski artikuliran, dakle, mogućnost izbivanja i prakticiranja kaotičnih stanja i mreža svedena je praktično na nulu“ (Rogić, 2005: 90). Međutim, prostor konflikta proširio se na susjedna dva naselja, izmjenama i dopunama prostorno-urbanističkog plana. Prenamjena zemljišta za zajedničke namjene u građevinske parcele i donošenje novih mikro prostorno-urbanističkih planova rezultiralo je organiziranjem vlasnika apartmana i poslovnih prostora Gajca u građansku udrugu čiji su interesi u pogledu daljnje parcelacije suprotni interesima čelnika susjednih lokalnih zajednica. Udruga se bori za „očuvanje izvornog identiteta naselja te promicanje sadržaja i životnih uvjeta koji su u nje-mu planirani“ (web stranice Udruge vlasnika apartmana turističko-stambenog naselja Gajac). Udruga je preuzela ulogu nositelja društvenog života tokom ljetnih mjeseci organiziranjem različitih zajedničkih manifestacija (proslava dana Gajca) i graditelja kolektivnog pamćenja. Čuvajući originalne planove nastanka mjesta, te redovitim reagiranjem na odluke jedinice lokalne samouprave Udruga se pokušava izboriti za što ravnopravniju poziciju u pregovorima čuvajući interese privatnih vlasnika i javnog prostora (sportsko rekreacijske površine, parkovi, i sl.). Čini se da glavni izvor nesporazuma leži u drugačijem shvaćanju prostora – naime, vlasnici postojećih stanova za odmor percipiraju naselje zatvorenim, te prostorno ograničenim, dok se lokalni čelnici prema prostoru odnose kao prema resursu koji još uvijek do kraja nije potrošen i koji je neiscrpiv.

Temeljem analize udjela stanova za odmor u ukupnom stambenom fondu u području jadranskih županija, Rogić (2005) razlikuje pet glavnih skupina naselja:

Naselja s rubnim ili ograničenim utjecajem stanova za odmor (udio u ukupnom broju stanova u naselju ne nadmašuje granicu od 20%). Konfliktne situacije moguće su uslijed iscrpljivanja infrastrukture (tehničke i socijalne), te zbog naglašene sezonalnosti – raznolikih ritmova života „u sezoni“ i izvan nje.

Naselja s umjerenim utjecajem stanova za odmor (vidljiv je u naseljima gdje je postotni udio stanova za odmor između 20,1 i 40%). Poteškoće nastaju zbog iscrpljivanja infrastrukture (tehničke i socijalne), naglašene sezonalnosti, ali i zbog „postupnog slabljenja predodžbe o zavičajnim obilježjima naselja“ (Rogić, 2005:83). U ovoj grupi je i grad Novalja s 28% stanova za odmor u ukupnom stambenom fondu.

Naselja u kojima su stanovi za odmor snažan čimbenik transformacije (udio stanova za odmor u rasponu od 40 do 60%). „Novi partner u svim praktičnim poslovima na razvitku i preobrazbi naselja nije ukorijenjen u naselje – on je translokalan.“ U ovoj skupini naselja smanjuje se broj stalnih stanovnika, ali se u svim urbanističkim planovima „ustrajava na širenju / povećanju stambenih zona u naselju“ (2005:85). A gubitkom stalne lokalne zajednice rastaće se i njen javni interes. (U ovoj grupi naselja nalaze se i općina Poveljana (51,1% stanova za odmor) te, rubno, sam grad Pag (40,8%).)

Naselja u kojima su stanovi za odmor glavni čimbenik naseljske transformacije (udio stanova za odmor u strukturi takvih naselja je između 61 i 80%). Ovdje se zapravo radi o svojevrsnim „novotvorinama“, naime „staro je naselje postalo manjinskim u novom naseljskom sklopu (Rogić, 2006:87). Posebni problem je nekontrolirano širenje granica ovakvih naselja, koje će se zbog dominacije ne-lokalnih aktera vjerojatno i nastaviti. Ovoj grupi naselja pripada i Stara Novalja s 72,2% stanova za odmor.

Naselja gdje su stanovi za odmor monopolni čimbenik naseljskog razvitka. U ovoj skupini Rogić razlikuje još četiri podskupine: „tradicionalna“ naselja s udjelom stanova za odmor preko 80%, zatim nova naselja namijenjena isključivo odmoru i rekreaciji, nova naselja nastala spontano, te izumrla sela. Očito je da u drugu podskupinu spadaju upravo Červar-Porat (88,9% stanova za odmor), Mareda (82%) i, na Pagu, Gajac (96,9%) i Kolanski Gajac (97,7%).

U ovom kontekstu važno je spomenuti jednu činjenicu o procesu otvaranja lokalnih zajednica spram kuća za odmor: naime više autora smatra da su lokalne zajednice, suočene s vlastitim ograničenim demografskim i ekonomskim resursima, vidjele upravo u kućama za odmor strategiju vlastitog održanja. Taj proces Rogić promatra kao „jednu vrst *nelegitimnog* osnaživanja lokalnog razvitka“ (2006:81), a Opačić (2008:129) dvojbu oko očuvanja prirodnog i kulturnog okoliša ili očekivanog pozitivnog ekonomskog učinka opisuje ovako:

„Naime, receptivna vikendaška područja nerijetko su prostori slabijega ekonomskog razvoja, gdje vikendaštvo često dobiva ulogu ekonomske djelatnosti koja daje pozitivne razvojne impulse čitavom kraju. Upravo zato, za razliku od, danas najčešće neželjenih, fizionomskih promjena koje vikendaštvo donosi receptivnim područjima, njegovi pozitivni ekonomski učinci u brojnim su primjerima bili ključan faktor pri donošenju odluka lokalnih političara i prostornih planera za davanje smjernica daljnjeg razvoja prostora, koje se u većoj ili manjoj mjeri temelje i na povećanju brojnosti vikendica“.

Iste procese moguće je opaziti i na mnogim drugim otocima, kako hrvatskim tako i stranim. Međutim, u urbanom kontekstu rekreacijsko-turistički segment upotrebe prostora tek je jedan od mogućih obrazaca korištenja prostora dok su na mnogim otocima rekreacija, turizam i kuće za odmor jedini pokretači promjena (Clark i sur., 2007:502). Isti istraživači na primjeru jednog švedskog arhipelaga identificiraju sukob interesa između cjelogodišnjih (trajnih stanovnika) otoka i ljetnih gostiju i to u prvom redu zbog toga što velika potražnja kuća za odmor na inače malom i ograničenom tržištu (istraživani arhipelag ima svega nekoliko naseljenih otoka) rezultira porastom cijena nekretnina i zemljišta uslijed čega domaći stanovnici napuštaju svoje tradicionalne djelatnosti, prodaju nekretnine i zemljišta i odlaze s otoka. U jednoj drugoj, većoj, sistematskoj analizi literature s područja Velike Britanije vezane uz procjenu utjecaja praznih, sekundarnih, te kuća za odmor (u značenju: kuća koja se kratkoročno iznajmljuje za odmor) na održivost ruralnih naselja (naselja s manje od 10.000 stanovnika) grupirani su rezultati 23 studije (Wallace i sur., 2005).

Ključni nalazi studije u pogledu utjecaja praznih, sekundarnih, te kuća za odmor na koheziju lokalne zajednice mogu se sažeti u nekoliko točaka:

Istraživači nisu našli puno dokaza o sukobu vlasnika kuća za odmor i domaćih stanovnika; stavovi prema vlasnicima kuća za odmor razlikuju se ovisno o mjestu pa tako područja u kojima su turizam i rekreacija dominantna pojava bit će tolerantnija spram vlasnika kuća za odmor; profili vlasnika sekundarnih kuća i kuća za odmor pokazuju da su oni uglavnom srednje dobi ili umirovljenici, boljeg imovinskog stanja od nacionalnog prosjeka, (ovaj podatak treba ipak uzeti s oprezom jer se rezultati studije temelje na podacima pojedinih istraživanja koju su stariji od 20 godina). U istoj studiji dalje se zaključuje kako se dobna struktura ruralnih zajednica mijenja uslijed emigracije mladih i doseljavanja starijih osoba. Nalazi studije u pogledu utjecaja praznih, sekundarnih, te kuća za odmor (iznajmljivanje) na održivost lokalne zajednice su sljedeći: vlasnici sekundarnih kuća i kuća za odmor, smatra se, pozitivno doprinose lokalnoj ekonomiji kao dio turističke industrije, međutim razlike u visini doprinosa među različitim lokalitetima onemogućuju generalizaciju; također, premalo je dokaza o utjecaju potrošnje vlasnika sekundarnih kuća i kuća za odmor na lokalne usluge kao što su trgovina i zabava; rezultati nekih radova sugerirali su da je zaposlenost povezana s preuređenjem (ili gradnjom) kuća za odmor i sekundarnih kuća značajna, međutim noviji nalazi upućuju da se radi o poslovima koji su sezonski i slabije plaćeni (Wallace i sur., 2005:ix-x).

### 3. Zaključak

Mandre i Gajac, svaki u svoje vrijeme, planirani su kao moderna naselja u kojima je moguće zadovoljiti više funkcija. U oba slučaja prilikom planiranja korištena su najnovija načela planiranja, gradnje i oblikovanja. Zamjetan je, u početku, i njihov kvalitetan odnos prema okolišu – od odabira lokacije do standardne komunalne opremljenosti (neatraktivno zemljište postalo je atraktivno) te odnosa prema obali, koja je (ostala) dostupna svima. Navedeni primjeri ukazuju kako usprkos planovima zajednica teško može (ili ne želi) kontrolirati njihovo širenje.

Promjenom zakonske regulative vezane uz vlasništvo i prostorno planiranje početkom devedesetih, promijenjen je odnos vlasnika apartmana prema privatnom i javnom (zajedničkom) vlasništvu, što je „omogućilo“ neprimjerene građevinske intervencije vlasnika koje mijenjaju strukturu naselja. Time se gubi prostorna prepoznatljivost naselja što slabi sastavnicu lokalnog identiteta.

U socijalnom smislu nedovoljno je istražen utjecaj novih apartmanskih naselja na promjene socijalne zbilje u malim autohtonim lokalnim društvima u susjedstvu (Miletić, 2011). Također nedostaje sustavnih istraživanja utjecaja planiranih naselja na širi socijalni i prirodni okoliš.

Sva navedeno ukazuje kako realizacija novih naselja predstavlja složenu socijalnu, ekonomsku, kulturnu i političku zadaću, čije posljedice nije uvijek moguće do kraja predvidjeti.

## Literatura

- Clark, E., Johnson, K., Lundholm, E., Malmberg, G. (2007). "Island Gentrification and Space Wars". U: Baldacchino, G. (ur.), *A World of Islands: An Island Studies Reader*, Malta & Canada: Agenda Academic & Institute of Island Studies.
- Državni zavod za statistiku. Naselja i stanovništvo Republike Hrvatske 1857.-2001. Dostupno na mrežnim stranicama Državnog zavoda za statistiku. <http://www.dzs.hr/Hrv/pxweb2003/Database/Naselja%20i%20stanovništvo%20Republike%20Hrvatske/Naselja%20i%20stanovništvo%20Republike%20Hrvatske.asp>
- Faričić, J. (2006). Hrvatski pseudo-otoci. *Geografija.hr*. <http://www.geografija.hr/clanci/853/hrvatski-pseudo-otoci>
- Haničar Buljan, I. (2008). Črvar-Porat. "Prvo turističko stambeno naselje na istočnoj obali Jadrana, izgrađeno 1974.-1981". *Kvartal: kronika povijesti umjetnosti u Hrvatskoj*, 5(4): 76-80.
- Karač, Z., Jakšić, N., Palinić, N. (2009). "Planirano industrijsko ribarsko naselje Uble na Lastovu iz 1936. godine". *Prostor*, 17(1): 90-111.
- Keck, H. (2007). "Feriendörfer. Institut für Architektur und Etwerfen", *Abteilung e253/2, Wohnbau und entwerfen*, TU Wien.
- Kranjčević, J. (2005). *Obnova sela u Hrvatskoj – povijest, stanje i perspektive*. Doktorska disertacija (str.174-175). Zagreb: Arhitektonski fakultet.
- Kušen, E. (2001). "Hrvatski otoci u deset slika: prilog procjeni utjecaja turizma na razvoj hrvatskih otoka. *Sociologija sela*, 39 (1/4): 109-152.
- Milas, D. (2011). "Novi hrvatski gradovi – preliminarna zaštita (prijedlog). Za zapisnik – Razgovor s Dinkom Milasom". *Čovjek i prostor*, 77 (3-4): 44-45.
- Milas, D. (2011). "Za zapisnik – Razgovor s Dinkom Milasom". *Čovjek i prostor*, 77(5-6): 61-65.
- Milas, M., D. (ur.) (1997). *Okrugli stol Hrvatski prostor – temeljno nacionalno dobro*. Zagreb: Urbanistički institut Hrvatske.
- Miletić, G. - M. (2011). U potrazi za drugim prostorom: sociologijski aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj. Zagreb: Institut društvenih znanosti Ivo Pilar. [http://www.pilar.hr/images/stories/dokumenti/e\\_knjige/sek\\_stanovanje/sek\\_sta\\_knjiga\\_fin.pdf](http://www.pilar.hr/images/stories/dokumenti/e_knjige/sek_stanovanje/sek_sta_knjiga_fin.pdf)
- Mišetić, A. (2005). "Koncept povezanosti s mjestom i sekundarno stanovanje". *Društvena istraživanja*, 15 (1-2): 27-42.
- Opačić, V. T. (2008). "Ekonomsko-geografski utjecaji i posljedice vikendaštva u receptivnim vikendaškim područjima – primjer otoka Krka". *Ekonomski misao i praksa*, 17(2): 127-151.
- Opačić, V. T. (2009). "Recent Characteristics of the Second Home Phenomenon in the Croatian littoral". *Hrvatski geografski glasnik*, 71(1): 33-66.
- Paladino, Z. (2011). "Bilješke iz arhiva arhitekta – Lavoslav Horvat – arhitektonsko djelo 1922. – 1977". izložba i predavanje HAZU Hrvatski muzej arhitekture, 29. 11. 2011.
- Premierl, T. (2002). "Horvat, Lavoslav". *Hrvatski biografski leksikon*, sv. 5, str. 646-647. Zagreb: Leksikografski zavod Miroslav Krleža.
- Provedbeni urbanistički plan Turističko-stambenog naselja „Gajac“. *Službene novine*, br. 40/87.
- Provedbeni urbanistički plan Turističko-stambenog naselja „Gajac“ – prva izmjena i dopuna plana. *Službene novine*, br. 43/89.
- Provedbeni urbanistički plan Turističko-stambenog naselja „Gajac“ – druga izmjena i dopuna plana mj. 1:1000/1:500. *Županijski glasnik Ličko-Senjske županije*, br. 3/93.
- Rogić, I. (2006). "Tipologija naselja i stambenih tvorevina za povremenu uporabu". *Društvena istraživanja*, 15(1-2): 79-96.
- Sanguin, A. (2001). "Novoplanirana ljetovališta na obali Languedoc-Roussillona (Francuska)". *Geoadria*, 6(1): 71-79.

- Teodorović, B. (1939). "Regulacija sela Mandre – otok Pag". *Tehnički list* 21(11-12): 151-154.
- Udruga vlasnika apartmana turističko-stambenog naselja Gajac. [www.gajac.hr](http://www.gajac.hr) (23. 1. 2011.).
- Urbanistički institut SR Hrvatske (1987). Studija podobnosti izvora lokacije sa ocjenom optimalnih smještajnih kapaciteta, opreme naselja i etapnosti izgradnje za Turističko-stambeno naselje Gajac.
- Wallace, A., Bevaň, M., Croucher, K. (2005). *The Impact of Empty, Second and Holiday Homes on the Sustainability of Rural Communities – A Systematic Literature Review*. York: Centre for Housing Policy University of York. <http://www.york.ac.uk/inst/chp/publications/PDF/SecondHomes.pdf> (4. 5. 2011).