

UVODNA RIJEČ

Vrijeme za nove perspektive

Potaknut temom broja, nedavno sam opet pogledao nekoliko kratkih dokumentarnih i igranih filmova iz baze podataka Digitalnog arhiva stambene arhitekture u Hrvatskoj, zanimljivog i neobično korisnog projekta Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu. Bilo je to iznova dojmljivo iskustvo. Filmovi prikazuju rast i razvoj Zagreba u šezdesetim godinama dvadesetog stoljeća, u doba kada se južno od Save događa intenzivna izgradnja novog dijela grada. Osim pothvata izgradnje Novog Zagreba, prezentiraju se daljnji planirani koraci razvoja i njihov utjecaj na kontekst socijalne i gospodarske strukture grada. Filmovi, naravno, imaju i propagandno-političku ulogu, karakterističnu za to vrijeme. Kao potka šalje se poruka o snažnom društvu s vizijom, koje se brine o budućnosti i životnim uvjetima svojih građana.

ROMANO DUIĆ Zanemarimo li agitpropovski dirigitirani optimizam i oduševljenje novim, intrigira neosporna činjenica da gledamo stvarne procese u stvarnom vremenu i da su obim pothvata i načini realizacije vrlo upečatljivi, čak i iz današnje perspektive u kojoj smo skloni sveobuhvatnoj, ciničnoj relativizaciji svega što nas okružuje. Pogotovo se čudnim čini ozračje gotovo naivnog povjerenja u moć stručnog djelovanja i opći napredak, koji su imanentni porukama većine ovih filmova. U filmu *Raste grad (Zagreb 63 – 67)* producenškog tandema Vunak – Markić neodoljiva je fascinacija urbanizmom kao nezamjenjivim alatom provedbe planiranog razvoja. Kadrovi urbanističkih maketa i planova Novog Zagreba transcendiraju snagu ideja i entuzijazam stvaranja novog uime cilja za koji se drži da je neupitna opća dobrobit. Zapravo se naslućuju procesi razmišljanja, analiza i odlučivanja, koji za današnje, često točkasto i izvankontekstualno djelovanje, izgledaju nestvarno ozbiljni i cjeloviti. Slična se poruka, samo scenarijski dotjeranija, može iščitati i iz filma redatelja Branka Majera i scenarista Slavka Goldsteina *Koraci grada*. Ovdje je naglasak

na kontrastiranju slike petrificiranog, usponenog i lošijeg starog sa slikom dinamičnog, obećavajućeg i boljeg novog. Nižu se slike velikih modernih stambenih zgrada i novih avenija u još neuređenom okolišu i uz bok trošnog suburbija koji se povlači i odmiče dalje, izvan granica novog grada. Tranzicija se odvija ovdje i sada, i gotovo je futuristički i metafizički nezaustavljiva i moćna. U antologijskom kratkometražnom prvijencu Zvonimira Berkovića *Moj stan* novo doba promatra se pak s dozom subverzivnog ironičnog odmaka. U pozadini pripovijesti djevojčice, koja kroz formu sastavka iz hrvatskog jezika priča o preseljenju svoje obitelji iz podstanarske sobe Donjeg grada u novi stan u jednoj od



ULICA GRADA VUKOVARA NA RASKRIŽJU SA SAVSKOM CESTOM, 1958.,
FOTOGRAF: MILAN PAVIĆ; IZVOR: MUZEJ GRADA ZAGREBA

novogradnji u Novom Zagrebu, naslućuju se i natruhe društvenih nepravdi i suptilno preispituju modeli socijalne stanogradnje. Obitelj, naime, preseljava u novi, ali jako mali stan, bez balkona i sa skromnom kuhinjskom nišom. Očito je da im se životni uvjeti, unatoč prvotnom oduševljenju promjenom, nisu osobito popravili. U novom naselju nema trgovina, sve je još u izgradnji, a Berković nas tjera da gotovo nehotice svjedočimo i o mogućnostima nove, tihe alijencije unutar tek useljenih zgrada.

Okolni prostor još je prazan i zapušten, a u susjedstvu novih zgrada ostatci su polururalnog siromašnog predgrađa kojem predstoji rušenje. Prizori ambijenta donjogradskog bloka, u kojem su prije stanovali, trebali bi dočarati pomalo kaotične i loše životne uvjete. Međutim, ne mogu se otići dojmu da su zapravo šarmantniji i topliji od nove okoline. Zapitao sam se ima li tu još neke dublje redateljske nakane. Naime, zagrebački Donji grad rezultat je dvaju izvanrednih urbanističkih

dokumenata Prve i Druge regulatorne osnove iz 1865. i 1887., kojima se stvara impresivni model urbanizacije i reprezentativni okvir perivoja i trgova Donjeg grada. Ovaj pothvat, kojim je Zagreb postao mala srednjoeuropska metropola uljuđenih prostora, čednog mjerila i izvanredne arhitekture, jedno je od najvećih urbanističkih dostignuća na hrvatskim prostorima. Radi li se ovdje doista o suptilnoj Berkovićevoj relativizaciji novog i prikrivenoj nostalgiji za građanskim šarmom historicističkog grada ili je riječ samo o usputnoj, nehotičnoj asocijaciji gledatelja? U konačnici posve je nevažno. Ostaje samo činjenica da su izgradnja zagrebačkog Donjeg grada i izgradnja Novog Zagreba velika postignuća urbanističke i arhitektonske struke temeljena na najvišim stručnim i znanstvenim dosezima svog vremena i uz punu podršku vrlo osviještenih gradskih uprava. (Pitam se usput zaslužuje li ključni tvorac koncepcije Donjeg grada, veliki inženjer, arhitekt i urbanist Milan Lenuci, dostojno spomen-obilježje od strane Grada Zagreba. Naime, postojeću spomen-ploču na kuću u kojoj je živio postavilo je Društvo Karlovcana).

ZAGREB JUŽNO OD ŽELJEZNIČKE PRUGE, 1958.,
FOTOGRAF: MILAN PAVIĆ; IZVOR: MUZEJ GRADA ZAGREBA



Navodim sve ovo da bismo, bez obzira na određene sumnjičavosti i oprezna intelektualna distanciranja, postali svjesni razlika i drugačije perspektive određenih povijesnih razdoblja. Bez ideologiziranja, na općoj stručno-znanstvenoj razini tadašnjeg vremena. Jer dok se slojeviti povijesni grad generira u dugom vremenu, organično, kroz cijeli niz fizičkih i socijalnih mijena, a struktura mu se zrcali i u kompleksnim društvenim podjelama i hijerarhijama, novim vremenima potreban je brz, racionalan i ekonomičan pristup, univerzalno primjenjiv i dovoljno socijalno osjetljiv, pogotovo u doba nakon ekstremnih razaranja koja mogu donijeti potres ili rat. U godinama iza Drugog svjetskog rata htijenja su donekle slična i na istoku i na zapadu, jer aktualna kretanja unutar moderne kao imanentnu paradigmu nose želju da se kroz puristički, racionalan i funkcionalistički pristup arhitektonskom i prostornom planiranju stvaraju i novi društveni odnosi i pridonosi demokratičnosti korištenja i većoj društvenoj pravdi. U tom je svjetlu zanimljiva tzv. *kuhinjska debata* između američkog potpredsjednika Richarda Nixona i sovjetskog premi-

jera Nikite Hruščova na otvaranju američke nacionalne izložbe na Moskovskom vele-sajmu 1959. god. Susret je počeo kao protokolarni, a ubrzo se izrodio u oštroumnu i vrckavu debatu koju je uživo snimila televizija. Osim nezaobilaznih ideoloških prijevora, teme u debati bile su i dostupnost kvalitetnog stambe-

nog prostora, tehnički napredak i njegova refleksija na životni standard građana. Nixon se hvali da za 14 000 dolara, uz vrlo povoljne uvjete otplate, svi Amerikanci mogu imati lijepu i dobro opremljenu ku-

NEOSPORNA JE ČINJENICA DA SU SE FIZIČKI PROCESI KAO REZULTAT SOCIJALNIH POTREBA U SOCIJALISTIČKOM PORAĆU ODVIJALI UGLAVNOM NA TEMELJU PAŽLJIVIH PROMIŠLJANJA I UNAPRIJED DEFINIRANIH STRATEGIJA

Nixon Hruščovu ponosno pokazuje modernu, potpuno opremljenu kuhinju koju si može priuštiti gotovo svako američko domaćinstvo i koja će život napraviti lakšim, a Hruščov ističe nevjerojatnu brzinu rasta standarda sovjetskih građana nakon kataklizmičkih razaranja u ratu. Pravo na stan, tehnologija stanovanja i što demokratičnije korištenje stambenih resursa očito su u to vrijeme važne teme, čak i u odnosima dviju supersila.¹

Osvajanje novih prostora nakon Drugog svjetskog rata i nove stambene politike na našim prostorima popratila je i opća nacionalizacija. S jedne strane ona donosi nove nepravde i osjećaj gorčine za one kojima se u bescjenje oduzima, a s druge strane mogućnost da se prostorne potrebe raspoređuju bez opterećenja

i građevinska industrija dobro zarađuje i osigurava nova radna mjesta. Hruščov kontrira činjenicom da je u njihovoj zemlji stanovanje besplatno, tj. da je dovoljno biti rođen u SSSR-u da bi se ostvarilo pravo na stan.

vlasničkom strukturom. Iako je na ovaj način došlo do obezvređivanja stvarne vrijednosti zemljišta, revaloriziran je pojam javnog prostora kao općeg dobra koje se formira prema strukom određenim potrebama i u izobilju kakvo je danas nezamislivo. Doduše, civilizirane gradske uprave i u prethodnim vremenima i u drugačijem vlasničkom okviru uspjevale su pojam javnog valorizirati na primjeren način, naravno, onda kada je postojala integralna slika željenog i usuglašeni opći cilj. Čini li se mogućim danas, u interesno premeštenom, rigidnom i sebičnom poimanju vlasničkih prava, ostvariti javni prostor poput zagrebačke Zelene potkove? A suština današnjeg imovinsko-pravnog okvira identična je onom iz 19. stoljeća.

Artikulacija prostora u socijalističkom poraću provodi se prije na dihotomiji individualno-opće, nego na dihotomiji privatno-javno (općinsko ili državno). Posljedica navedenog principa jest rast uloge urbanističke struke na čijim se znanstvenim i strukovnim postavkama formiraju okviri i relevantni algoritmi za mogućnosti rasta, definiranje potreba, disperziju funkcija i demokratični pristup javnom i općem. To je vrijeme velikog strukovnog entuzijazma iz kojeg proizlaze i snažne ideje, uglavnom kao posljedica sistemskog i interdisciplinarnog razmišljanja i kontinuiranih procesa pažljivog planiranja i investiranja: Novi Zagreb za 250 000 stanovnika, Split 3 za 40 000 stanovnika ili dubrovački lokalni zahvati, diskretni i pristojni u tadašnjim rubnim gradskim područjima, poput naselja TUP ili stambenih poteza na Batali i Lapadu krajem 60-ih godina. Te šezdesete i sedamdesete godine prošlog stoljeća zasigurno su jedno od najproduktiv-

¹ <https://teachingamericanhistory.org/library/document/the-kitchen-debate/> (pristupljeno 1.8.2020.).

nijih razdoblja u promišljanju i realizaciji strateških urbanističkih projekata, posebice u segmentu stanogradnje i stambenih politika. Uz sustavne urbanističke analize pisalo se i diskutiralo o načinima standardizacije i ekonomične proizvodnje građevinskih elemenata, o tehnologijama gradnje, o najprimjerenijim arhitektonskim tipologijama, o strukturnim društvenim potrebama i sociološkim refleksijama. Opće proklamirano načelo *prava na stan* i sredstva provedbe ovog načela bila su istovremeno i čimbenici individualne i opće društvene emancipacije. Doduše, u pogledu individualne emancipacije bilo je poželjno pripadati orvelovski *jednakijima*. Jer bez obzira na iste potrebe, ideološki blagoslov pomicao je građane prema vrhu lista čekanja i prema boljim stanovima. Kako u Berkovićevu filmu, u naizgled naivnoj *voice-over* naraciji primjećuje prostodušna djevojčica: *Postoje kuće s velikim balkonima, širokim prozorima i bijelim kuhinjama i one druge, poput naše.*

Ako u konačnici odijelimo socijalne i ekonomske aspekte kriterija raspodjele stambenog prostora od njegova fizičkog strukturiranja u prostoru, neosporna je činjenica da su se fizički procesi kao rezultat socijalnih potreba odvijali uglavnom na temelju pažljivih promišljanja i unaprijed definiranih strategija. Kako bi se zadovoljile narasle stambene potrebe, gradovi su se širili po utvrđenim urbanističkim koncepcijama na temelju stručnih multidisciplinarnih analiza. Gradnja je bila relativno kvalitetna, tlocrti su unutar zadanih standarda karakterističnog vremena bili uglavnom funkcionalno jasni, stanovi su imali dovoljno svjetla, primjerenu insolaciju, dobre mogućnosti prozračivanja, često i lijepi pogled, a okruživali su ih ugodni, ozelenjeni javni prostori

namijenjeni svima. Naravno da je devijacija bilo i naravno da nije dugo trebalo da i unutar strogo nadzirane i planirane ekonomije počnu građevinske špekulacije, ali ukupna su dostignuća upečatljiva. Upečatljivost, koja plijeni iz današnje perspektive, posljedica je odluke da se struci prepusti artikulacija i provedba jednog društvenog cilja. I tu prestaje svako ideologiziranje. Usprkos kasnijim postmodernističkim analizama, koje su bile sklone ovim novim dijelovima gradova pripisati sivilo anonimnosti, nemogućnost identifikacije, nedostatak sadržaja i pomanjkanje prijeko potrebne metaforičnosti, mislim da danas sa svojevrsnom zavišću gledamo na onodobne prostorne ansamble, uspoređujući ih s recentnim postignućima, jer su u mnogočemu superiorni i nadživljuju kritike. Možda upravo iz razloga što su produkt smišljenog i pomnog ulaganja u struku i kadrove.

Tragični i neočekivani rez događa se početkom Domovinskog rata. Velika razaranja fizičkih, demografskih i socijalnih struktura nameću sasvim druge prioritete. Dok država ulaže velike financijske i stručne resurse u procese obnove teško stradalog stambenog fonda i infrastrukture, stvara se i novi (stari) okvir socijalnih i ekonomskih odnosa. Činilo se da je prekid s ustaljenim procesima artikulacije prostora nužan i da sve treba izvrnuti naopako u ime novog ikoničkog pojma – svetinje privatnog vlasništva. Zaživjela je teza kako je planiranje gotovo nepotrebno jer tržište regulira sve, pa i prostor. *Država je nakon 1991. god. omogućila otkup društvenih stanova, tako da je došlo do velike promjene u stambenim stausima. 1991. bilo je 24,9% društvenih stanova, da bi poslije deset godina ostalo samo 2,86% zaštićenih najmoprimaca.*

Promjena stambenih statusa značilo je da će se država sve manje javljati kao nositelj inicijativa gradnje socijalnih stanova.²

Istovremeno je započeo proces povrata oduzete imovine bivšim vlasnicima. U novonastalim okolnostima inicijativu će preuzimati građevinski špekulanti kako bi popunili ispražnjeni prostor na nekretninskom tržištu.

Usporedno s ovim procesima konstantan je zazor

od državnog planiranja koje se nespreno i pogrešno poistovjećuje s odioznom pojmom socijalističke planske privrede. Nije se u dovoljnoj mjeri osvijestila važnost strateških razvojnih planova i neophodnost dugoročnih industrijskih politika u koje, kao dio građevinske industrije, spada i stanogradnja s pratećim sadržajima. To se posredno reflektira i na znatno reduciranje sustavnog ulaganja u daljnji razvoj urbanističke struke. Stariji kadrovi s akumuliranim znanjima na zalazu su svojih profesionalnih karijera, a u mlade se ne ulaže ni sustavno ni dovoljno. Na općoj razini, uz pojedinačne izuzetke, urbanistička struka kao da gubi potencijale strateškog promišljanja i ostaje bez pravog odgovora na temu djelovanja u strukturi novih vlasničkih i socijalnih odnosa. Prostorom se više ne može raspolagati isključivo po potrebama, nego po mogućnostima s nizom striktnih ograničenja, a za takav scenarij nije razrađen primjeren instrumenta-



NIKITA HRUŠČOV I RICHARD NIXON ZA VRIJEME KUHINJSKE DEBATE, 1959.; FOTO: THOMAS J. O'HALLORAN, LIBRARY OF CONGRESS COLLECTION

rij provedbe. Planovi se sve češće svode na evidentiranje postojećeg stanja i prijedloge raznih, uglavnom nepovezanih točkastih intervencija, što samo doprinosi petrifikaciji opće neuređenosti i izostanku vizija. Ne pomaže ni rigidni i nepoticajni sustav javne nabave, koji je temeljna platforma za dodjelu poslova prostornog planiranja. U sustavu, u kojem je cijena glavni eliminacijski kriterij, ne može se očekivati odviše kvalitete i entuzijazma. Kako se prostor može primjereno uređivati ako je vrednovanje složene i multidisciplinarne urbanističke kreacije potpuno neprimjereno? Izradu planova opterećuje i gotovo patološko umnažanje različitih administrativnih procesa koji su često sami sebi svrha, bez učinka na bit konačnog rezultata. Današnji stručnjaci savršeno i do detalja poznaju procedure i sve zamke zamršenog kolopleta postupaka. Oni izvanredno vladaju i formom. Svi će priloziti biti napravljeni baš onako kako je propisano i kako se očekuje: u suvremenim grafičkim softverima, evidencijskim prostornim sustavima i sl. Pitanje je samo hoće

² Bežovan, Gojko. *Standard stanovanja i izazovi razvoja stambene politike u Hrvatskoj*. HGK, Sektor za nekretnine. Devetnaesti forum poslovanja nekretninama. Zagreb.



KAOTIČNI SUDAR ARHITEKTONSKIH TIPOLOGIJA, ODSUSTVO MEHANIZAMA OČUVANJA BAŠTINE I ODSUSTVO MJERILA I MJERE, 2020.; FOTO: ROMANO DUIĆ

li forma doprijeti do srži i hoće li na ovaj način hrvatski prostor postati uređeniji. Pogotovo jer se prostor puno brže troši nego što se planira. U ovakvoj situaciji, izuzeta od državne kontrole i strategijskog planiranja, početkom 2000-ih nastaje eksplozija nove stambene izgradnje vođena prije svega lukrativnim principom. U kratkom vremenu izgrađen je veliki broj stanova, pa se *zna čuti da imamo višak stambenog fonda. To se može zaključiti uspoređujući broj kućanstava i broj stanova. Činjenica je da je broj stanova za stalno stanovanje u Hrvatskoj 2011. za 389.374 veći od broja kućanstava. Međutim, višak stanova*

u iseljenim seoskim područjima ili na otocima nije u stanju nadoknaditi manjak stanova u gradu. Isto tako, dio stanova za stalno stanovanje nenastanjen je, a dio je kupljen od strane imućnijih građana kako bi se očuvala vrijednost kapitala. Procjenjuje se da je u Zagrebu oko 45 tisuća stanova nenastanjeno. Tako i pored velikog broja stanova imamo stvarni manjak stambenog fonda.³

Brzi rast u području stano-gradnje u novim okolnostima često prati i promjena odnosa prema uvriježenim standardima arhitektonskog projektiranja. U ime kvantitete, koja donosi novac, nerijetko se počinje zanemarivati funkcionalna čistoća tlocrta, pojam funkcionalnih zona, orijentacije, prozračivanja i sl. Situaciju će popraviti program POS-a i prateći nor-

mativi, ali nažalost bez pravih socijalnih efekata. Jedna od posljedica nedovoljno kontrolirane špekulantske gradnje je i neprimjerena potrošnja prostornih resursa. Često je omogućena navedenim fragmentarnim i dezintegriranim promjenama i dopunama urbanističkih planova bez adekvatnih analiza i promišljanja šireg konteksta i gotovo u pravilu s elementima pogodovanja.

Druga je posljedica utjecaj na strukturu stambenog fonda i na stambene politike općenito. Problem se može detektira-

³ Bežovan, Gojko. *Standard stanovanja i izazovi razvoja stambene politike u Hrvatskoj*. HGK, Sektor za nekretnine. Devetnaesti forum poslovanja nekretninama, Zagreb.

ti i u širem europskom prostoru. Zanimljiv je izvještaj *The State Of Housing In The EU 2019* Europskog opservatorija za stanovanje, koji se izdaje svake dvije godine s ciljem detektiranja trendova i problema u europskoj stanogradnji.⁴

U izvještaju se navodi da je samo od 2013. do 2014. godine investiranje u stambene nekretnine u 100 najprivlačnijih destinacija poraslo s 520 milijardi eura na 870 milijardi eura: u Amsterdamu npr. za 248 %, u Madridu za 180 %. U izvještaju se dalje navodi da jedan dio investitora skriva pravo podrijetlo novca i da pravi vlasnici često ostaju anonimni. U Londonu npr. razne *offshore*-kompanije nejasne vlasničke strukture posjeduju preko 36 000 nekretnina. Stanari ili najmprimci u ovim stanovima žale se na odsustvo bilo kakve socijalne osjetljivosti, iznenadna i česta povećanja stannarina, loše održavanje i nemogućnost da se utvrdi tko je odgovoran za nastale probleme.

Naposljetku, značajan problem, zajednički u širem europskom kontekstu, jest nagli upad turizma u stambene zone. Ovaj fenomen osobito je postao raširen i uočljiv djelovanjem internetskih platformi poput *Bookinga*, *Airbnbja* i sl. Utvrđeno je da se u određenim zonama samo jedno-postotnim povećanjem korištenja ovih posrednika cijene stambenih najмова povećavaju za 0,5 – 1 %, a cijene nekretnina za 1 – 1,8%. Navedene situacije utječu na trend praznjenja stambenih četvrti i na sve veći broj stanova koji ostaju prazni i namijenjeni samo turizmu. Preveliki udio turističkih sadržaja u stambenim zonama remeti prije svega socijalnu i ekonomsku

IZRADU PLANOVA OPTEREĆUJE GOTOVO PATOLOŠKO UMNAŽANJE RAZLIČITIH ADMINISTRATIVNIH PROCESA KOJI SU ČESTO SAMI SEBI SVRHA, BEZ UČINKA NA BIT KONAČNOG REZULTATA

ili postolari. S druge strane, novo profitabilno poslovanje ne doprinosi u dovoljnoj mjeri gradskim ili državnim proračunima. Naime, znatan dio poslovnih aktivnosti u ovoj sferi ostaje ilegalan. Zanimljiv je podatak npr. da u Parizu postoji oko 65 000 turističkih apartmana od kojih je samo 38 % službeno registrirano. Navedene situacije posredno su i udar na socijalne stambene politike jer utječu na konstantan rast cijena zemljišta i nekretnina općenito. Gradovi zato na razne načine pokušavaju uvesti reda u nekretninsko tržište i ograničiti nagli rast turističkih sadržaja u primarnim stambenim zonama. Gradske uprave uvode primjerice ograničavanje razdoblja u kojem stan može biti u turističkoj funkciji. Razdoblja su u različitim gradovima i zemljama različita, najčešće od 30 do 90 dana godišnje. Ograničava se i broj ili postotak nekretnina u određenim zonama, koje se mogu iznajmljivati u turističke svrhe. Drugi su način borbe za primjereno zadovoljavanje stambenih potreba stanovništva i uravnotežene stambene politike instrumenti prostornog planiranja. Tako je bečka gradska uprava, u namjeri da spriječi vrtoglavu spiralu povećanja cijena u

strukturu susjedstva i komunalne zajednice. Zgrade ostaju, obnavljaju se i povećavaju svoje tržišne vrijednosti, ali susjedi nestaju. Relativizira se potreba za mrežom društvenih sadržaja. Turistima ne trebaju škole, knjižnice, trgovine bijele tehnike

⁴ The State Of Housing In The EU 2019. *Changes in Governance – cities facing the housing challenge*. The Housing Europe Observatory.

sferi stanogradnje, donijela odluku da najmanje 50 % svih stanova u novim zonama mora biti namijenjeno socijalnom stanovanju i izgrađeno pod patronatom i nadzorom gradske uprave na principu javno-privatnog partnerstva. Danska je na sličnom tragu donijela promjene u Zakonu o prostornom planiranju po kojima se svim jedinicama lokalne samouprave omogućuje da unutar novih stambenih zona odrede da 25 % ukupno izgrađenog fonda mora

KAD NEMA POTREBA ZA NOVIM VELIKIM REGULACIJAMA, OSTAJE POTREBA DA SE POSVETIMO SLOŽENIM ZAHVATIMA REKONSTRUKCIJA, REVALORIZACIJA, SUSTAVNOG, PAŽLJIVOG I PROMIŠLJENOG INTERVENIRANJA U POSTOJEĆE DA BI POSTALO BOLJE

sa sličnim fenomenima. Zajednički su cijelom hrvatskom jugu i nekim gradovima u unutrašnjosti s propulzivnim turističkim prometom, poput Zagreba npr. Služeći se podacima Popisa stanovništva iz 2011. godine vidljivo je da je 2011. u Gradu Dubrovniku bilo 42 615 stanovnika, a da je ukupan broj stanova 19 896. Od ovog broja za turističku je namjenu tada bilo prijavljeno 560 stanova.⁵ Jednostavnim inter-netskim pretragama utvrdio sam da 2020.

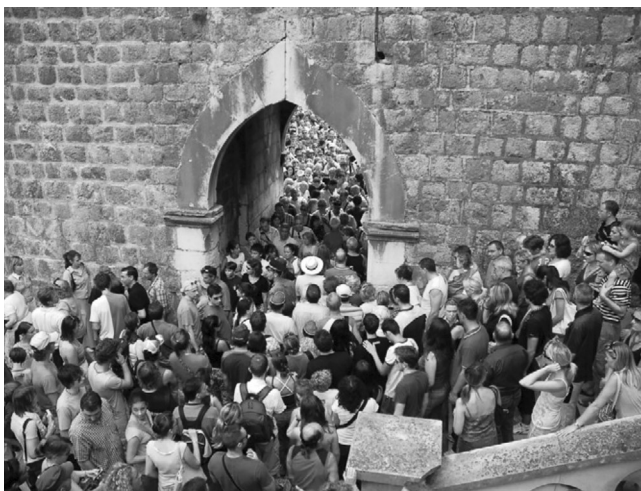
biti za socijalne potrebe. Ovi-me se utječe na stabilizaciju tržišta nekretnina i umanjuje utjecaj bezobzirnog, isključivo špekulantskog pristupa stanogradnji. Europska iskustva bilježe niz sličnih mjera. Ako se na kraju vratimo u lokalnu dubrovačku situaciju, suočit ćemo se

godine u administrativnom obuhvatu Grada Dubrovniku postoji gotovo 3000 pravnih naslova koji se bave turističkim iznajmljivanjem. Svaki od ovih subjekata ima u prosjeku dva do tri apartmana, pa je lako utvrditi da je broj jedinica u turističkoj funkciji više od 10 puta povećan u odnosu na 2011. Istovremeno se broj stanovnika Grada Dubrovniku od 1991. godine neprekidno smanjuje, od 51 597 stanovnika 1991. do 42 615 stanovnika 2011. Manjak je vjerojatno posljedica i nešto drugačijih teritorijalnih ustroja, ali važna je činjenica da nema porasta stanovništva. S druge strane, zanimljiv je i podatak da 2011. godine na 19 896 stanova dolazi samo 15 345 kućanstava. Podatci ukazuju na zanimljivu, već spomenutu kontradikciju. Naizgled postoji višak stambenog fonda, a u stvarnosti egzistira manjak prostora za stanovanje uz veliki broj stanova u funkciji turizma i za povremeno korištenje. Ipak, za razliku od nekih europskih gradova gdje vanjski, često nepoznati ulagači i *offshore*-kompanije raspoložu znatnim vlasničkim udjelima u stambenim zonama, ovdje je još uvijek vlasništvo u znatnoj mjeri u rukama lokalnog stanovništva. Evidentirani višak stambenog, tj. turističkog prostora stvara se uglavnom neprekidnim procesima dograđivanja, nadograđivanja i atomizacije unutarnje strukture domova. Često i bespravno.

Dolazi i do promjene uobičajene tipologije. Na jugu Hrvatske iz arhitektonske prakse gotovo nestaje pojam obiteljske kuće, integralnog stambenog prostora, koji je i dom. Množe se kuće za odmor, apartmani, sobe, a prostor se više ne podređuje i ne prilagođava potrebama obitelji, nego nepoznatom gostu. Dodatni je problem što u strukturi privrede hrvatskog juga turistički monofunkciona-

⁵ Državni zavod za statistiku. *Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. – statistička izvješća.*

lizam uz prostor razara i druge gospodarske potencijale. Infrastruktura je gradova preopterećena, a primarne potrebe stanovništva nisu zadovoljene. Prostorna je refleksija ovih fenomena neuređeni kaotični grad koji ne raspoznaje moguće pravce uravnoteženog razvoja, kao ni socijalno-ekonomsku strukturu koja bi bila podloga druga-



GUŽVE U DUBROVNIKU ZA VRIJEME TURISTIČKE SEZONE, 2006.; FOTO: ŽELJKO TUTNJEVIĆ

čijem prostornom modeliranju. Ne promišljaju se razvojne strategije, nema jasnih stambenih politika. Unutar nastalih nesrazmjera ne valorizira se građanima važan pojam identiteta i tradicionalnih načina korištenja prostora.

Od velike bi važnosti mogle biti i nove porezne politike koje bi realnim oporezivanjem viška nekretnina i njihove eksploatacije pomogle uvesti reda u tržište turističke eksploatacije stambenih prostora.

Možda bi neko vrijeme trebalo potrošiti na ponovnu akumulaciju znanja i analizu tuđih iskustava. Potrebno je sustavnim pristupom reafirmirati urbanizam i prostorno planiranje kao interdisciplinarni način promišljanja ekonomskog, socijalnog i prostornog razvoja. Podsjetiti se spomenutih velikih ideja realiziranih kroz pristojne ansamble primjerenog mjerila i dobre arhitekture, pogotovo jer su realizirani na najvišim dometima struke i s punim povjerenjem tadašnjih javnih uprava. Pa i kad nema potreba za novim velikim regulacijama, ostaje potreba

da se posvetimo složenim zahvatima rekonstrukcija, revalorizacija, sustavnog, pažljivog i promišljenog interveniranja u postojeće da bi postalo bolje. Potrebne su nove perspektive, perspektive raznolikih promjena i preispitivanja, posebno zato da bi projekti poput zagrebačkog *Manhattana*, splitskog Žnjana ili dubrovačkog golfa u začetku bili prepoznati kao očigledni ekscesi, koji pod plaštom društvene koristi donose drsku komercijalizaciju vrijednih prostora uz parazitiranje na postojećoj javnoj infrastrukturi. Ne skrbeći se o važnim i kompleksnim javnim potrebama, ignorantski bi trošili dragocjeni prostor koji je prije svega nasljeđe i zalog za budućnost gradova i njihovih građana, prostor koji treba pažljivo čuvati za dugoročni, neinvazivni i ekološki osviješteni razvoj, za građane i njihove osnovne potrebe, kao što je pravo na stan, pravo na zdrav okoliš, pravo na primjereni javni prostor. Potrebno je da dozriju nove vizije i perspektive, potrebno je znanje i potrebni su ljudi koji će ga primjenjivati. ■