

program
ske
i
metodo
loške
pretposta
vke
u

prostor noj koncept ciji jadran skog područja

nastojanja da se izgradnja usmjeri u pozadinu ostala su bez uspjeha, individualni investitor zainteresiran je za parcele neposredno uz more, posljedica je zagrađivanje i privatizacija cijelih poteza obale, na slici:
niz vikendica u blizini umaga



Složeni procesi kojima je zahvaćeno jadransko područje i koji se posljednjih godina intenziviraju zabrinjavajućom progresijom, mijenjajući postepeno njegovu društvenu, ekonomsku pa i etničku strukturu, odvijaju se uglavnom u dva osnovna pravca. Prvi je izražen pritiskom što ga na obalni pojas vrši višemilijunsko zaleđe u smislu konstantne ljudske i investicione penetracije, a u prirodnoj težnji prema općenito povoljnijim uvjetima života i privređivanja. Iako taj pritisak kao izraz širih migracionih tendencija u pravcu obale seže u najdalju prošlost i prema tome je historijska konstanta odnosa obala — zaleđe, ipak on u suvremenim uvjetima dobiva neke bitno nove kvalitete. One su prvenstveno određene ritmom i karakteristikom promjena koje izazivaju planski i investicioni zahvati na obalnom području. Pod ritmom razumijevamo koncentraciju sredstava, koja snažnim impulsima razara dojučerašnju povezanost i spontanu interaktivnost društvenih procesa, a pod karakterom tržišnu orijentaciju, što će reći tendenciju sagledavanja, pa otuda i rješavanja isključivo ekonomskih aspekata ulaganja na obali (turizam). Iz tih konstatacija proizlaze neke osnovne značajke pritiska što ga zaleđe vrši u ovome času. On je u suštini silovit, pa stoga neravnomjeran i nekontroliran podjednako vremenski — postižući maksimalan intenzitet u ljetnim mjesecima, i prostorno — usmjeravajući se na one tačke u kojima je obala već »načeta« s tendencijom prema jakim koncentracijama. Ipak u zbirnoj slici stanja na obali taj se pritisak iskazuje kao jedinstven, pa ga kao takvog u ovom času i promatramo. Svojim konstantnim pojačavanjem iz godine u godinu on zadire sve dublje, dopire do sve udaljenijih mjesta i time na vrlo širokom području inicira promjene kojih konsekvence, one realizirane kao i one potencijalne, još nisu u potpunosti sagledane.

Drugi je pravac zapravo reakcija na prethodno opisani pritisak. On se manifestira sve većom aktivizacijom same obale, te svjesnim nastojanjem da se postojeći pritisak preuzme i iskoristi. Obala prestaje biti pasivni primalac kapitala koji se spontano prema njoj usmjeruje, i javlja se kao aktivno ekonomsko područje koje želi privući i kanalizirati ulaganja prema vlastitim potrebama i interesima. Na širokom jugoslavenskom, pa i svjetskom tržištu kapitala, konstantna p o n u d a koju vrši obala počinje rezultirati sve jačim prilivom investicija, koje u vrlo konjunktornim uvjetima nalaze toliko potreban odušak nasuprot zasićenosti proizvodnog tržišta. Razumije se da taj nastup nije jedinstven ni koordiniran, i da često odlučnu ulogu pri tom igranju motivi zadovoljavanja interesa i ambicija koji bez mogućnosti šireg sagledavanja društvene, a posebno prostorne, problematike guraju u prvi plan one akcije koje osiguravaju najpotpunije iskorištavanje prednosti momentane konjunktura. Licitira se odmah s onim što je najvrednije, zlatna groznica zahvatila je mnoge komune, a ljudi poslovnog

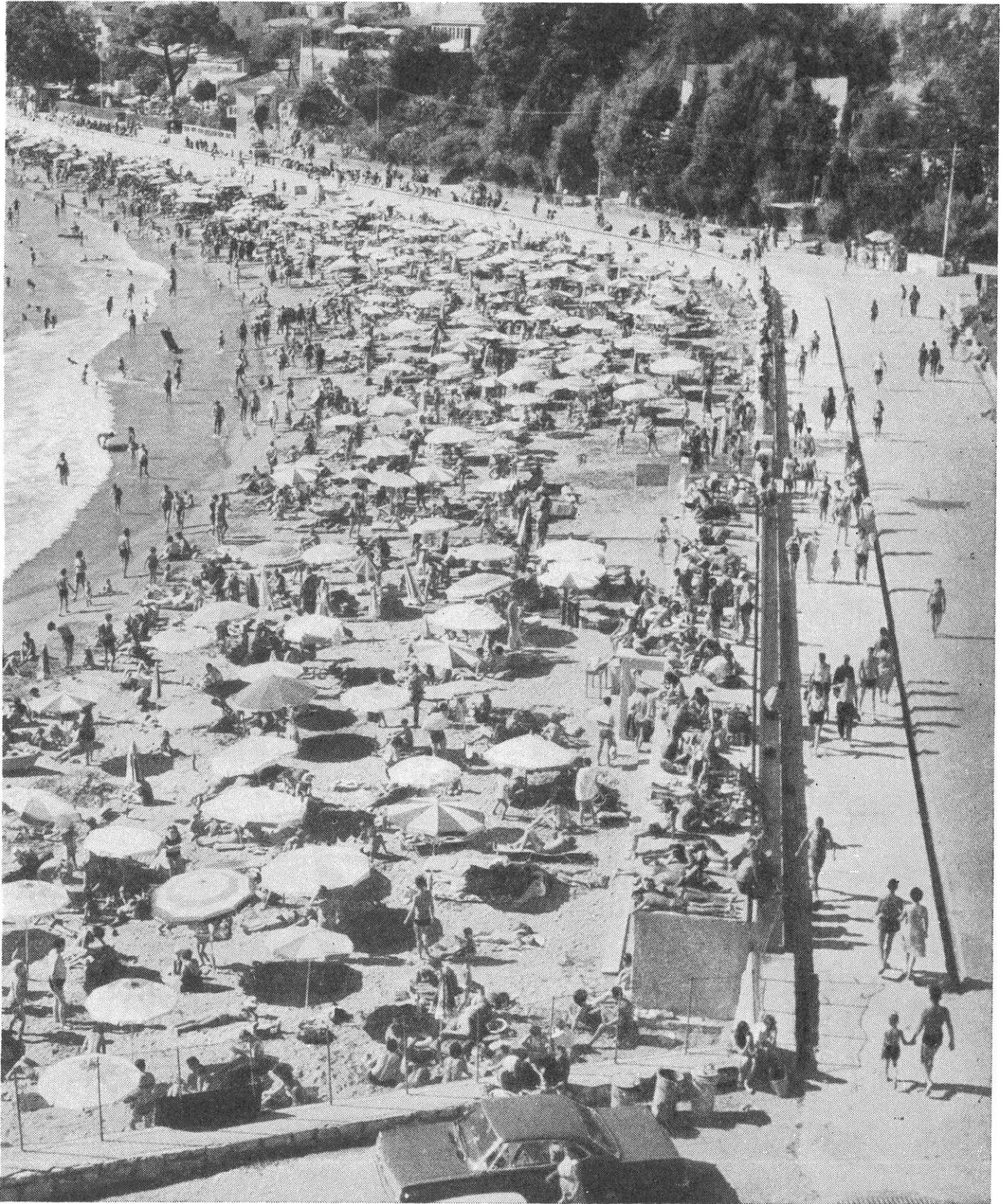
duha proračunavaju koliko godišnje odbacuje svaka plaža, svaka šumica, svaki rt. Pred očima mnogih komunalaca lebdi slika obećanog turističkog raja u kojemu će svi problemi komune biti riješeni kao dodirnom čarobne zlatne palice. Potrebno je samo malo dosjetljivosti i poslovne okretnosti pa da se »mrtvi kapital« obale, koji je stoljećima ležao neiskorišten, pretvori u pravi devizni rudnik. Nije teško shvatiti zbog čega su mnogi komunalci, zaslijepljeni takvim perspektivama, bili vrlo susretljivi prema investitorima, ni kakve je to teške posljedice ostavilo u prostoru. U ovom času želimo samo naglasiti da ta »glad« za investicijama označuje drugi značajan moment koji određuje karakter novih društvenih procesa na obalnom području.

Oba ta pravca koja smo pokušali razlučiti da bismo jasnije naznačili interaktivnu dinamičnost gibanja i sila što iniciraju procese, projicirana na prostorni plan, imaju jedinstven učinak: javljaju se kao nosioci sve jače potražnje vrlo vrijednih lokacija uz morsku obalu. Obalni pojas, i to cijelom svojom dužinom, postao je veliko potencijalno gradilište, a rentabilitet investicija na određenoj parceli izražava se u neposrednoj ovisnosti o njenoj udaljenosti od linije obale. U općoj nesigurnosti pred sutrašnjicom i želji da prvenstvom gradnje osigura prednosti povoljnije lokacije, investicioni pohod na obalu usmjerio se svom žestinom upravo na tu prvu, obalnu liniju, i sva nastojanja da se ona sačuva a izgradnja usmjeri u dubinu ostala su, bar dosad, bez značajnijih rezultata. Posljedica toga bila je, u prostornom smislu — **z a g r a đ i v a n j e** cijelih poteza obale, a u društvenom — njena **p r i v a t i z a c i j a**. Time su određene prostorne premise (koje su uostalom došle do izražaja već prije, npr. u trasiranju jadranske magistrale) dovedene do svojih krajnjih negativnih konzekvenca imajući za posljedicu razbijanje prirodne povezanosti obale i zaleđa koja je bitna pretpostavka organske cjelovitosti šireg obalnog područja. Iako se u osnovi iskazuje pozitivnom namjerom u smislu revitalizacije donedavno ekonomski pasivnog područja, takvom se politikom u prostornom, sociološkom, pa i ekonomskom smislu (o oblikovnom u ovom času ne govorimo) dovodi do neprekidne **d e g r a d a c i j e** obale.

Nesumnjivo je da međuovisnost privredne i prostorne politike kao i potreba njihovog usaglašavanja nije ni u jednoj društvenoj djelatnosti tako jasno naznačena kao upravo u turizmu. Turizam traži prvenstveno **kvalitetno oblikovan prostor**, a rentabilitet turističkog poslovanja ovisi neposredno o stupnju očuvanosti pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti prostora. Sačuvan i kvalitetno kreiran prostor ona je »ekonomska baza« koja se pojavljuje kao neizbježna konstanta svake turističke kalkulacije. Ipak, često smo suočeni s činjenicom da se prostorno planiranje u turizmu ne shvaća kao ekonomska nužnost već

ima li smisla govoriti o minimalnoj kvadraturi po kupacu kad sve naše veće plaže već danas ovako izgledaju. kako će tek izgledati u perspektivi od 2 000 000 kreveta koja je zacrtana u programu i znači mnogostruko povećanje sadašnjeg smještajnog kapaciteta. na slici:
plaža u ulcinju





kao estetski zahtjev kojemu iz obzira prema javnom interesu treba udovoljiti, dakako sredstvima koja preostanu nakon pokrića osnovne investicije. Tako se prostorna degradacija obale izravno odražuje i u ekonomskoj sferi, a značajna sredstva uložena u turistifikaciju prijete da uzvrate negativnim efektima (što se u nizu slučajeva zapravo već dogodilo) ne samo po organizaciju života određenoga kraja u širem smislu, nego i po vrijednost, odnosno rentabilitet investicije.

Naznačeno dvostruko značenje prostornih konsekvencija koje se podjednako manifestiraju i na ekonomskom i na širem društvenom planu, kao i silovitost procesa kojima su one izazvane, nužno nalaže da se sagleda uvjetna povezanost i dalekosežna važnost svakog zahvata na obalnom području. U tom smislu potrebno je naglasiti neophodnost centralnog planiranja, to jest svjesne usmjerenosti i koordinacije svih akcija iz jednoga planskog centra. Samo ona akcija koja je vođena iz središta jakog u stručnom i kadrovskom pogledu kadra je da savlada mnoge proturječnosti u prostornoj politici obalnog područja, koje izviru iz autarkičnih tendencija pojedinih komuna, te da postavlja i rješava problem turističke izgradnje unutar šire, nacionalne privredne politike. Nesumnjivo je da potrebna hijerarhičnost planerskog rada nužno dolazi, a dolazit će i u budućnosti, u sukob s općom tendencijom prema decentralizaciji upravnih kompetencija, i da će se na toj liniji vršiti i ubuduće »korekcije«, koje svojim neposrednim efektima stavljaju pod znak pitanja sam smisao prostornog planiranja. Krivudavi put od zamisli do realizacije projekta vodi kroz tolike administrativne tjesnace da zahtijeva i odviše elastičnosti, drugačije vrste od one stručne, da bi se uopće stiglo do cilja. Zato se problem prostornog planiranja (kako se ono kod nas još uvijek prakticira) i odgovornosti za njegovo uspješno provođenje ne iscrpljuje na razini stručnih projektantskih organizacija već dobiva mnogo šire društveno značenje i zadire duboko u organizacionu strukturu upravnih i izvršnih organa.

Iako s priličnim zakašnjenjem u odnosu prema stanju na terenu, Program dugoročnog razvoja i prostornog plana jadranskog područja javlja se kao prvi sistematski napor da se definiraju stavovi i razrade osnovne metode i kriteriji u prostornoj valorizaciji obalnog područja. U radu na tom programu pristupilo se najprije formuliranju odluka, i kad su ih usvojile općinske skupštine, postale su pravno-tehnički dokument koji privremeno zamjenjuje regionalni prostorni plan. Iako te odluke imaju više restriktivan nego normativan karakter, to jest cilj im je da odredbama o namjeni površina dadu osnovne smjernice prostorne politike i time vrijedna područja zaštite od neadekvatne izgradnje, ipak se u njima u nizu pitanja polazi od načelnih stavova i oslanja

na metodski pristup koji nekim svojim, prvenstveno prostornim, konsekvencama traži detaljniji osvrt. Cilj ovih razmatranja, međutim, nije polemiziranje sa stavovima zauzetim u odlukama, već upozoravanje na neke, po našem mišljenju otvorene, probleme, bez obzira na to kako su oni rješavani i bez obzira na to jesu li u odlukama uopće obuhvaćeni.

značenje metodskog pristupa u određivanju turističkog kapaciteta obale

Jedan od osnovnih metodskih problema bio je postavljen na samom početku rada na programu, i to u vezi s određivanjem maksimalnog broja kreveta koji mogu biti izgrađeni na obali. Činjenica da naša obala uza svu slikovitost i mikrorazvedenost, a time i znatne mogućnosti za razvitak turizma, ne raspolaže plažama većih dimenzija, nametala je potrebu aktiviranja što šireg pojasa u dubini plaže (do 90 metara), i to na principu određivanja minimalne dopuštene kvadrature po kupaču. Ovom, nazovimo je tako, *linearnom* metodom dobivena je za obalni pojas SR Hrvatske brojka od 2,200.000 kupača u jednom danu, čime je određen *turistički kapacitet obale*, odnosno broj kreveta koji se mogu izgraditi uključujući sve kategorije objekata od kampova do hotela. Čak i s naknadnom korekturom ostao je impozantan broj od 2,000.000 kreveta (u nekim elaboratima izvršena je daljnja korektura pa se spominje 1,800.000 kreveta). Razumije se da taj broj treba da posluži samo kao orijentacija i da on ne govori o mogućnostima realizacije već o mogućnosti smještaja. Apstrahirajući dakle tehničko-investiciono pitanje, to jest pitanje hoće li taj broj kreveta biti dosegnut u nekoj doglednoj budućnosti ili je samo utopijska perspektiva, treba ukazati na neke prostorne a zatim, ne s manje razloga, i psihološke konsekvence takvog metodskog pristupa. Prije svega u osnovi toga pristupa sadržano je isključivo uvažavanje fizičkih uvjeta s obzirom na mogućnost smještaja određenog broja kupača, čime se i nesvjesno daje prioritet samo jednome planskom faktoru. Nadalje turizam, iako važan po svom udjelu, nije jedini oblik razvijanja i ekonomskog unapređivanja obalnog područja. Tako je tom metodom dvostruke redukcije cijeli problem parcijaliziran i sveden na mjeru koja sputava prostornu misao (u smislu kompleksnog sagledavanja potreba u prostoru) svodeći je na manje ili više tehničko pitanje distribucije unaprijed pretpostavljenog broja. Očito je da se problem ne može svesti samo na pitanje smještaja određenog broja osoba (kupača) na određeni potez obale, jer se time ispuštaju iz vida ostali važni činioci o kojima treba voditi računa kod određivanja brojčanog kapaciteta

magistrala nije samo zasjekla pejzaž, ona postaje odlučan faktor urbanizacije na obali. disperziona izgradnja popunja prostor između ceste i obale stvarajući amorfnu aglomeraciju »neosjetljivu« za specifične vrijednosti pejzaža. nasuprot gustoj urbanizaciji uz obalu iznad ceste prostire se pustoš. podgora

35



obale, bez obzira na način prostornog rješavanja (promet, opskrba, gustoća naseljenosti, stupanj zagađenosti mora itd.). Čak i nakon izvršene korekture ne može se dobivena brojka neposredno pretvarati u broj kreveta, jer je potrebno sačuvati znatan rezervni prostor za izletnički turizam (iz unutrašnjosti ili iz većih gradova na obali) koji će s porastom motorizacije sezati sve dalje. U modernim turističkim naseljima, kao na primjer onom koje se podiže u blizini Las Palmasa za 100.000 turista, oko 150/0 rezervirano je za turiste koji ne borave neprekidno u naselju, i taj je prostor zaštićen od izgradnje. Jedna jednostavna računica, uzimajući u obzir samo potrebe turizma, daje ove rezultate. Ako se broj od 2.000.000 turista u jednom danu izrazi brojem kreveta, onda bi realizacija toga broja zahtijevala 900.000 novih radnih mjesta (uključujući i tercijarne djelatnosti). Na osnovu prosječnog omjera zaposlenog prema nezaposlenom dijelu stanovništva (1 : 3,5), njegovo stvarno povećanje iznosilo bi oko 3.150.000 ljudi. Pribrojimo li k tome onih 800.000 koji već žive na tom području, zatim 2.000.000 turista, dobivamo fantastičnu brojku od oko 6.000.000 ljudi u jednom danu samo na obalnom pojasu SR Hrvatske! Uz to treba voditi računa i o drugim momentima kao što je prirodan prirast stanovništva, priliv zaposlenih u industriji, pojačana tendencija naseljavanja na obali osobito onih slojeva stanovništva koji nisu ovisni o mjestu rada (penzioneri), a posebno o činjenici da zapaženi trend u svjetskoj industriji prema iskorištavanju prednosti obalnog smještaja možemo u budućnosti očekivati i kod nas (a on se već djelomično i pokazuje), što sve iziskuje daljnju korekciju cifre kojom je definiran turistički kapacitet obale.

Nedostatnost »linearne« metode koja je primijenjena iskazuje se ipak više u uopćavanju rezultata nego u samoj njenoj primjeni, jer je očito da se mora početi od nekoga fizičkog limita koji će odrediti dopustivi maksimum unutar određene prostorne koncepcije. Bitna je pri tom pretpostavka — postojanje te prostorne koncepcije koja, dakle, mora prethoditi a ne slijediti iz numeričke valorizacije jednog uskog pojasa prikladnog za kupanje (određivanje minimalne kvadrature po kupaču ne može se uzeti kao neka prostorna koncepcija). Daljnja metoda greška nastaje u času kad se jedan prostorni u biti nepromjenljiv i statičan podatak neposredno iskazuje kao ekonomska vrijednost (formula: broj kupača = = broj kreveta), kad se dakle poistovećuju dvije kategorije koje su podjednako različite po svome sadržaju kao i po mnogostrukosti svojih refleksija. Upravo na toj liniji utvrđeni metodski nedostatak reflektira se i na psihološkom planu. Brojka od 2.000.000 kreveta tumači se kao procjena ekonomske vrijednosti obale, kao njen eksploatacioni kapacitet, na način kao da je riječ na primjer o procjeni ležišta nafte. Ali izračunamo li jednom na taj način šta obala može od-

baciti kao rentu, tko će nas i u ime čega zaustaviti da za tim ne posegnemo! Svaka akcija koja bude išla za tim da obuzda izgradnju, morat će se boriti s prigovorima da je protiv unapređenja turizma odnosno naše privrede u cjelini. Sami planeri koji su jednom izišli pred javnost s tom brojkom kao realnim kapacitetom obale ili onim tzv. optimalnim maksimumom teško će odolijevati pritisku investitora koji će s pravom tražiti da im se dopusti realizacija onoga broja kreveta koji su oni sami predvidjeli.

problem razmještaja i gustoće izgradnje

Predviđena brojka od 2.000.000 kreveta vrlo ozbiljno postavlja pitanje prostorne realizacije toga kapaciteta. U osnovi, polazi se od pretpostavke da naša obala sitnom razvedenošću i malim kapacitetom plaža ne dopušta izgradnju mamutskih turističkih naselja od 50, 100 pa čak i 200 hiljada kreveta, kakva se podižu u turistički razvijenijim zemljama i pružaju mogućnost bolje opremljenosti, a time i rentabilnijeg poslovanja. Stoga je općenito prihvaćen princip rasute izgradnje u obliku niza manjih, međusobno povezanih turističkih pogona, koji će se uz to manjim masama lakše uklopiti u pejzaž. Metodski je taj stav samo djelomično ispravan, jer čuvajući panoramske kvalitete krije u sebi opasnost zagrađivanja najvrednijih poteza obale. Ispravna prostorna i plastična valorizacija obale nužno uključuje nastojanje za čuvanjem što većih površina u horizontalnom smislu, što je moguće ostvariti samo jakim prostornim koncentracijama. Iskustva naprednijih zemalja, kao na primjer Italije, gdje već gotovo polovicu cjelokupne obale, oko 4000 km, zauzimaju naselja, ili španjolske Coste Brave, ukazuje na ozbiljnost problema s kojima će se suočiti planeri u ne tako dalekoj budućnosti. Stoga orijentacija na jake turističke ansamble nije samo ekonomska već i prostorna nužnost. Inzistiranje na mikro-razvedenosti naše obale kao prostorna teza teško je održiva i zbog toga što prirodni kapacitet obale ne određuje neposredno i njen turistički kapacitet. S porastom motorizacije raste i mogućnost disperzije turista, a osim toga opremljenost kupališnih pogona može u velikoj mjeri nadoknaditi ograničenost fizičkih uvjeta (dobar primjer za to je Opatija).

Drugi argument na koji se poziva ta teza odnosi se na pitanje arhitektonskog oblikovanja. Prihvativši princip rasute izgradnje, što znači pojavu manje ili više izoliranih objekata, prihvaćen je općenito ispravan stav podređivanja gabarita i oblikovnih značajki postojećem pejzažnom okviru. Ali na osnovu onoga što je prije izneseno taj stav zahtijeva korekcije. Stvaranje jakih koncentracija nužno traži drugi odnos prema

dimenzije i diferenciranost pejzaža pružaju značajne mogućnosti urbanističkog rješavanja od iskorištavanja prednosti priobalnih lokacija do aktiviranja starih naselja u pozadini.

na slici : drašnice kraj makarske.

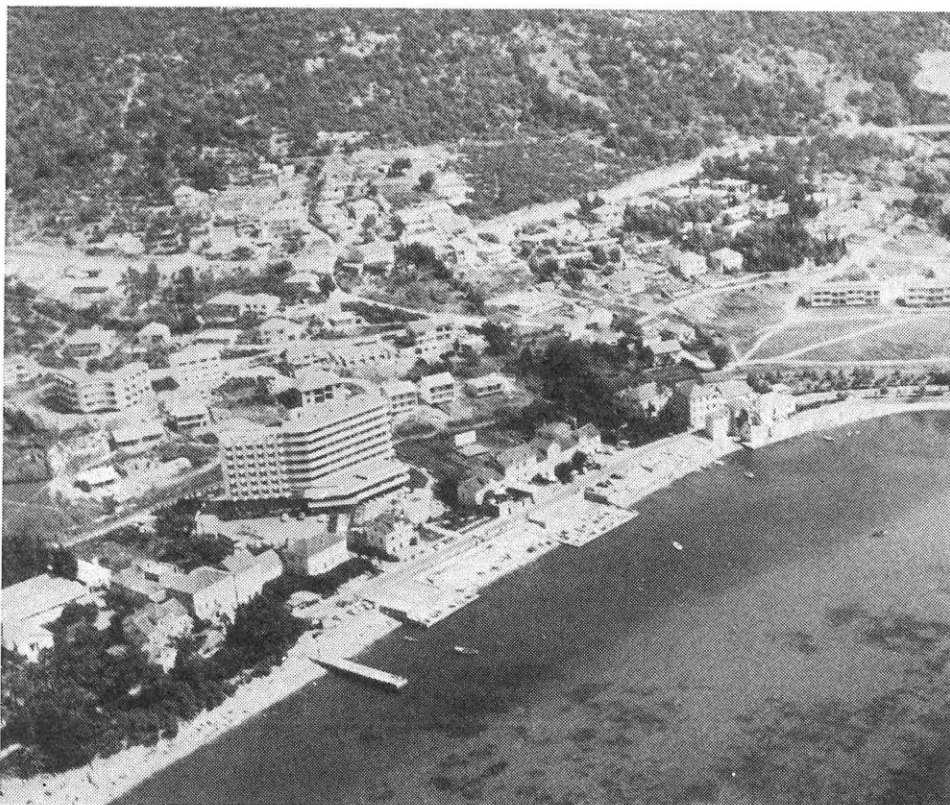
37



primjer nesporazuma u prostornom i oblikovnom pogledu kakav nije teško naći na našoj obali. jedinstvena formacija dvostrukog poluotoka, od kojih je jedan »pokriven« starom aglomeracijom, narušena je agresivnim oblicima konfekcijske arhitekture. na slici: primošten.

na postojeću aglomeraciju koja diskretno markira liniju obale nado-vezuje se suvremena izgradnja, investiciona glad pretvara svaku ras-položivu parcelu u gradilište. stara socijalno-imovinska struktura izražena u individualnom vlasništvu određuje karakter i oblik urba-nizacije. na donjoj slici: igalo.

38



pejzažnom ekranu na kojemu bi pojava nekoliko jakih plastičkih vertikala djelovala vrlo skladno, a osobito na onim potezima koje prate visoki planinski masivi (Biokovo, Velebit, Učka).

Ispravna prostorna i plastička valorizacija obale nužno uključuje maksimum nastojanja za očuvanjem zatečenih pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti, osobito ondje gdje disperzirana izgradnja prijeti degradacijom prostora i poništavanjem autentične ljepote pejzaža. Imajući pred očima sliku pejzaža koji je vizuelno sačuvan a funkcionalno defektan kao moguću konzekvencu određene programske dosljednosti, čini nam se nužnim naglasiti apsolutno prioritarno značenje upravo toga funkcionalnog kriterija uz pretpostavku da se »žrtvovanje« vizuelne cjelovitosti može uspješno kreativno kompenzirati dodajući pejzažu nove arhitektonsko-plastičke vrijednosti.

pokušaj prostorne diferencijacije obalnog područja

Jedna od bitnih pretpostavki ispravnog pristupa prostornoj problematici jadranskog područja jest pitanje diferenciranja obalnih zona i određivanja adekvatnog tipa izgradnje. Nesumnjivo je da se jadranska obala ne može promatrati kao jedinstveno područje i da se respektiranje njezina poliregionalnog karaktera mora odraziti i u osnovnim postavkama prostorne politike. Ovdje se u prvom redu želi naglasiti nužnost zoniranja obale u uzdužnom pravcu imajući na umu da takva diferencijacija jače utječe na prostorno planiranje nego uže shvaćeni pojam regije. Gledajući općenito, mogu se nesumnjivo razlučiti tri različite obalne zone: uža obalna zona, zona zaleđa i otočna zona. Svaka od njih pokazuje tako jasno izražene osobitosti s obzirom na karakter i funkciju u jadranskom turizmu, da opravdava momentano zanemarivanje specifičnosti u odnosu na uobičajeno definiranje pojma regije.

Uža obalna zona dobrom opskrbljenošću i jedinstvenom uzdužnom povezanošću u prometnom smislu predstavlja ono područje koje će ponijeti najveći teret turističke izgradnje i koje će u pogledu komfora pružati najkvalitetnije usluge. Ti momenti kao i visok stupanj urbanizacije s nizom jakih centara specifičnog urbanog profila u velikoj mjeri određuju karakter izgradnje, a i cjelokupne prostorne politike. Ujedno će značenje te zone u budućnosti sve više rasti s obzirom na povoljne uvjete za lokaciju velikih industrijskih pogona, pa će i uspjeh prostorne realizacije uvelike ovisiti o stupnju usklađenosti privrednog i prostornog planiranja.

Širi obalni pojas označen je kao zona zaleđa koja se proteže u dubinu ovisno o konfiguraciji terena od 20 pa i više kilometara uključujući niz manjih urbanih aglomeracija drugačijih od onih na obali. U širem smislu ta se zona može definirati kao odteretno područje kojemu će trebati posvetiti posebnu pažnju s obzirom na očuvanost autohtonih prostornih i ambijentalnih kvaliteta. Pojedina naselja, pogotovu ona u istarskom zaleđu ili na strmim padinama iznad obale, svojim dominantnim smještajem, širokim panoramskim vizurama i posebnim ugođajem unutarnjih prostora i arhitekture pružaju neusporedive doživljaje čuvajući iskonsku urbanu intimu koja je na obali sve više gažena unificiranim stilom motoriziranog turizma. Ispravnom politikom usmjeravanja investicija, davanja određenih povlastica, izgradnjom infrastrukture i općim podizanjem razine života toga područja omogućit će se postepena revitalizacija naselja u pozadini, a u isti mah smanjiti pritisak na užu obalni pojas.

Nasuprot objema ovim zonama, otoci se iz više razloga, a posebno zbog specifičnih fizičkih uvjeta i time izvanrednog značenja za razvitak rekreativnog turizma, ukazuju kao područje koje će igrati ulogu velikih prirodnih rezervata, pa će u tom smislu zahtijevati i poseban režim zaštite. Dimenzije naših otoka, pa i onih najvećih, takve su da bi njihovo prepuštanje stihiji izgradnje i motorizacije vrlo brzo rezultiralo potpunom prostornom i pejzažnom devastacijom. U definiranju prostorne politike otočnog područja bit će potrebno posebnu pažnju posvetiti zaštiti naseljenih mjesta od kojih su mnoga još sačuvala autohtoni karakter priobalnih ribarskih ili ruralnih naselja i kao takva su privlačne tačke za sve veći broj turista koji žele provesti svoj odmor u uvjetima drugačijim od onih koje nudi komercijalni turizam. Nasuprot obali, gdje turizam za većinu stanovništva ima značaj sekundarnog zanimanja, na otocima je on često glavni izvor prihoda stanovnika, pa će ispravna prostorna i investicijska politika ići za stimuliranjem onih oblika turizma koji će, s obzirom na nedostatak aktivne radne snage, omogućiti aktiviranje i onih kategorija pučanstva koje bi teško našle zaposlenje u komercijalnom turizmu (starosna dob, kvalifikacija).

društveni i pravno-imovinski aspekt turističke izgradnje

Svaki planski zahvat na određenom području prati niz značajnih, a često i korjenitih promjena u imovinskim odnosima. Stoga uspjeh odnosno neuspjeh planerske akcije mnogo ovisi o usklađenosti prostorne i zakonodavne, posebno zemljišne politike. U tom smislu ovo se pitanje, iako prividno pripada pravno-tehničkoj sferi

otoci svojim intimnim mjerilima i uščuvanim prirodnim okvirom pružaju jedinstvene mogućnosti za rekreativni turizam drugačije od onoga koji nudi komercijalno ugostiteljstvo. na slici: krapanj

40



ri, ukazuje kao bitna metoda pretpostavka ispravnog rješavanja prostorne problematike. Već je istaknuto kako su neki zakonski akti nedovoljnim respektiranjem mogućih konzekvenca ostavili teško nasljeđe u prostoru (na primjer zakon o nacionalizaciji) i kako je zaostajanje zemljišne za investicionom politikom izazvalo, posebno u obalnom pojasu, ekscese koji izmiču svakoj efikasnoj kontroli i dovode u pitanje sam smisao prostornog planiranja. Dovoljno je za to navesti slučaj Jadranske magistrale; nepostojanje pratećih propisa imalo je za posljedicu da su sva zemljišta uz magistralu preko noći od poljoprivrednih površina postala gradilišta, što znači da im je vrijednost udesetorostručena. Stanovništvo uz obalu nije samo dobilo modernu saobraćajnicu, već se u rukama pojedinaca odjednom našao golemi kapital i stvoreni su uvjeti za krupne spekulacije s nesagledivim prostornim posljedicama. Time se ne želi krivica za takvo stanje pripisati nekim određenim službama ili forumima, nego naprosto utvrditi činjenica da svaka, bilo investicijska bilo prostorna, akcija nužno stavlja društveni i privatni interes u određenu relaciju i da o respektiranju i ispravnom usmjeravanju upravo toga privatnog interesa ovisi i uspjeh planskog pothvata kao društvene akcije. Problem bi se mogao sažeti ovako: na jednom području koje je donedavno bilo prepušteno tradicionalnim imovinskim odnosima, i gdje su pojedinačni interes i inicijativa bili osnovni regulatori procesa, pojavljuje se zajednica kao novi interesent s krupnim kapitalom i širokim ovlaštenjima. Dojučerašnji vlasnik gubi kontrolu nad zemljištem, a njegovu distribuciju preuzima administrativni organ zajednice. Iako demokratičnost našega sistema stavlja određene granice, ipak je u velikom broju slučajeva oduzimanje zemljišta (nacionalizacija, eksproprijacija) imalo oblik izvlaštenja. Vlasnik je oštećen ne samo novčano — time što je naknada za zemljište bila mnogo manja od cijene koju je ono postizalo u kasnijim transakcijama na tržištu — nego je često bio ujedno lišen zemljišnih prihoda koji su činili bazu njegova domaćinstva. Viškom vrijednosti zemljišta koji je ostvaren intervencijom zajednice raspolagao je novi, često opet privatni vlasnik podižući na njemu kuću za ljetovanje, nedjeljni odmor ili za — unosnu prodaju.

Planska turistifikacija obale reflektira se u psihi domaćeg čovjeka kao potencijalna opasnost po njegove interese, pa je razumljiva njegova reakcija koja se često svodi samo na to da u toj društvenoj »razdiobi« pravovremeno osigura i za sebe jedan dio. Kod većine starosjedilačkog stanovništva, suočenog s premoćnim silama, prevladao je stav apatičnog čekanja i nebrige za sve ono što mu ne donosi neposrednu korist. Na vrlo širokom području suočeni smo s jednom socijal-

nom pojavom dalekosežnih posljedica: lišeno odgovornosti za sudbinu vlastitog prostora, starosjedilačko stanovništvo javlja se kao faktor destrukcije onih pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti koje je znalo stoljećima s ljubavlju njegovati kao neprikosnoveno zajedničko dobro.

Značenje jadranskog područja ne samo u prostorno-geografskom smislu već i u njegovoj povijesno-kulturnoj dimenziji nalaže da se prema njemu odnosimo s onom historijskom svijesću koja je adekvatna našim stvarnim materijalnim i misaonim mogućnostima u ovom času. Rješavanje prostorne problematike jadranskog pojasa, s ciljem da se na jednom području koje nosi težak teret negativnoga historijskog nasljeđa izraženog u golemim disproporcijama između pojedinih njegovih dijelova (obala—zaleđe) ostvari uravnoteženi opći porast standarda života, ne ovisi toliko o količini uloženi sredstava koliko o spoznaji da svaki zahvat u živo društveno tkivo izaziva mnogostruke refleksije i lančani niz sekundarnih ekscesa s mogućim mnogim negativnim efektima. U sagledavanju međuovisnosti tih pojava i nastojanju da se ispravnom prostornom intervencijom obuzdaju destruktivni jednosmjerni procesi leži smisao i sudbinska odgovornost prostornog planiranja jadranskog područja.