

Mario Vukelić

# ZAŠTITA PROSTORA KAO NAJVREDNIJEG RESURSA ZA RAZVOJ KVALITETNIJEG TURIZMA

## Uvod

U ovom se izlaganju ukazuje na potrebu kvalitetnijega pristupa gospodarenju prostorom u Gradu Crikvenici i šire, s ciljem održivog dugoročnog razvoja i unapređenja kvalitete turizma. Temi gradnje na obali posvećen je i nedavni prvi kongres hrvatskih arhitekata u Zadru, gdje je struka ukazala na devastaciju obale izgradnjom apartmana. Prostorno planiranje na svim razinama ima veliki utjecaj na turistički razvoj i očuvanje prostora za kvalitetan život. U Gradu Crikvenici je potreban koncenzus svih struktura oko zaštite prostora i ciljeva gospodarskog i turističkog razvoja, koji treba prevesti u planske dokumente, kako bi se dugoročno odredilo gospodarenje prostorom i turistički razvoj destinacije. Dioničko društvo za hotelijerstvo Jadran Crikvenica, nosioc turizma na Crikveničkoj rivijeri, očekuje kvalitetnu sanaciju i restrukturiranje uz pomoć države, jer samo veliki i organizirani poslovni sustav, sa značajnom tržišnom pozicijom može jamčiti stabilnost u poslovanju i kvalitetan razvoj hotelijerske djelatnosti, te otvaranje većeg broja radnih mjesta za lokalno stanovništvo.

## 1. Prvi kongres hrvatskih arhitekata u Zadru posvećen gradnji na obali

U listopadu 2004. godine održan je u Zadru prvi kongres hrvatskih arhitekata u organizaciji krovnih strukovnih udruga, Udruženja hrvatskih arhitekata

i Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, a posvećen je aktualnoj temi gradnje na obali. Na trodnevnom skupu doneseno je niz konkretnih zaključaka što bi trebali unaprijediti kulturu građenja i spriječiti daljnju devastaciju obale divljom i apartmanskom izgradnjom domaćih i stranih investitora. Struka je, uz sumnjive investitore i institucije vlasti, prema mišljenju nekih sudionika skupa, također odgovorna za stvaranje današnjeg urbanističkog kaosa i nereda u prostoru.

Sudionici skupa su istaknuli da je kultura građenja u RH na vrlo niskoj razini, a prosječna vrijednost arhitekture zaslužuje nisku ocjenu. Krivci za takvo stanje su prema njihovom mišljenju svi koji grade, projektiraju, planiraju i odlučuju, ali nisu svi na istom stupnju odgovornosti. Zbog loše zakonske regulative, te neuvažavanja struke i propisa, što rezultira stvaranjem nereda u prostoru, najveću krivnju za današnje stanje snose prema mišljenju arhitekata političke strukture.

U 2004. godini osnovan je Savjet za prostorno uređenje pri Vladi RH koja je u rujnu 2004. godine donijela "Uredbu o uređenju i zaštiti obalnog područja" i druge mjere kojima pokušava zaštititi obalno područje te pokrenula akcije rušenja bespravne izgradnje, što je pozitivan primjer uvođenja reda u gradnju na obalnom području. Zaštićeno obalno područje obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1.000 m i pojas mora u širini od 300 m. Smisao Uredbe je generalno obrađen u trećem članku koji objašnjava da će se u zaštićenom obalnom području uređivanje prostora temeljiti na očuvanju prirodno-kulturne vrijednosti, zaštiti prirode, planskom razvoju, očuvanju neizgrađenosti otoka, prirodnih plaža i šuma.

Država nije do sada dovoljno ulagala u sustav planiranja i prepustila ga je tržištu koje cijeni jedino profit, što se odrazilo u kvaliteti prostornih planova, u koje se, prema mišljenju arhitekata na skupu, nije ulagalo dovoljno sredstava, a planerske su tvrtke postale ovisne o narudžbama investitora. Veliki problem bio je i pravi labirint zakonskih propisa vezan za izdavanje građevinskih dozvola čije se dobivanje u optimalnoj situaciji znalo odužiti na dvije do tri godine, uz nepostojanje instrumenata provedbe donesenih prostornih planova.

Uz nabrojane slabosti sustava, kontinuirano je prisutan veliki pritisak kapitala koji je rušio sve prepreke pred sobom, te je došlo do ogromne devastacije obalnog prostora. Arhitekti na skupu ističu da sadašnje ograničavanje gradnje mjerama Vlade RH, na obalnom pojasu može značiti i djelomično zaustavljanje razvoja gospodarstva i investicija na tom području. Slabim interesom države za prostorno planiranje i investicije, prostor su oblikovali interesi privatnih investitora koji u pravilu ne prelaze granice njihovih projekata, te oni ne vode dovoljno računa o infrastrukturi, komunalnim i javnim sadržajima, a o javnom se prostoru više nitko ne brine.

Arhitekti naglašavaju da svim naseljima izgrađenima u zadnjih desetak godina nedostaju javni prostori i društveni sadržaji, u čemu se divlja i legalna gradnja razlikuju. Jedno od glavnih obilježja divlje gradnje je izostanak javnih površina, postoje samo privatne kuće i praznine u prostoru. Tako sagrađena naselja zadovoljavaju turističke i stambene potrebe, ali ljudi u njima ne mogu ostvariti svoju društvenu funkciju, koju preuzimaju ulice ili šoping centri.

Prema mišljenju javnosti i arhitekata najveću odgovornost za bespravnu gradnju snose investitori radova, te politika i političari koji se smatraju najodgovornijima za aktualni izgled gradova. Arhitekti smatraju da divlja gradnja ima i svoje socijalne uzroke, jer ako su svi ekonomski resursi potrošeni, lokalno stanovništvo, osim turizma, praktički nema niti jedan drugi siguran izvor zarade. Uz devastaciju poljoprivrede, svi dosadašnji tradicionalni načini zarađivanja, osim sezonskog turizma koji nije dostatan izvor prihoda domaćeg stanovništva su presahnuli, a socijalna nesigurnost, jedan je od uzroka rasprodaje obalnog prostora.

Arhitekti na skupu ističu, da ako se izgradnja obalnog prostora nastavi dosadašnjim tempom, ako se ostvari sve što prostorni planovi predviđaju, izgradit će se 66% pristupačne obale. Budućim će generacijama ostati samo 34% najvrednijeg dijela nacionalnog teritorija, što je klasičan primjer neodrživog razvoja. Nekontroliranu izgradnju obalnog prostora treba što prije zaustaviti, a jedan od načina je da se na razini države organizira fond za otkup slobodnog neizgrađenog zemljišta i tako se sačuva najkvalitetniji prostor, kao što čine razvijene zemlje poput Velike Britanije i Francuske.

Prema mišljenju arhitekata, prostor je nešto što nama svima pripada, ali je potrošan, nije neograničeno dobro, niti se obnavlja i stoga je jako bitno kako njime gospodarimo. Jednom izgrađeno obalno područje ostati će takvo zauvijek i ako ga devastiramo ono je izgubljeno za današnje, a posebno buduće generacije. Svaki pojedinac u državi ima pravo na kvalitetu života uz ekološke standarde održivog razvoja i skladno uređen prostor po mjeri čovjeka, koji nitko nema pravo uništavati, naglašavaju hrvatski arhitekti.

## **2. Betonizacija obale šteti razvoju kvalitetnog turizma i obiteljskom smještaju**

Prostor je najznačajniji resurs u turizmu Republike Hrvatske. Njegovom prodajom, prenamjenom, betonizacijom i apartmanizacijom obale nestaju lokacije za gradnju hotela, a u nepovrat se uništava glavni kapital hrvatske obale, mediteranski ambijent.

Hrvatska se nalazi pred povijesnom dvojbom: hoće li onemogućiti neplansku gradnju apartmana i stanova za tržište na obalnom prostoru i sačuvati imidž

ekološki očuvane države i prirode, te postati vodeća turistička destinacija na Mediteranu, ili se prepustiti stihiji betonizacije i u roku nekoliko godina postati betonska džungla, turistima antipatična, na kojoj će profitirati samo građevinska poduzeća i prodavači apartmana i stanova.

Hrvatska se nalazi na turističkoj prekretnici, tamo gdje se španjolska pokrajina Katalonija nalazila prije nekoliko desetljeća. Katalonija ima 387.108 privatnih apartmana s više od 1,6 milijuna kreveta i samo 2.570 hotela s 235.000 kreveta. Prema španjolskim iskustvima, gdje su shvatili štetnost apartmanizacije, zemljišta oko zgrada s privatnim apartmanima zauzimaju 17 puta više prostora nego oko hotela. Što se radnih mjesta tiče, apartmanska naselja zapošljavaju 20 puta manje radnika od hotela, dok je za ukupni turizam multiplikativni efekt apartmana 25 puta manji od hotelskog. U Španjolskoj se pojavio problem koji prijete i Hrvatskoj: višak turističkih kapaciteta, posebno u privatnom smještaju. Prema nekim istraživanjima samo 15 posto viška turističkih kapaciteta, u odnosu na potražnju, uništava turističku destinaciju.

Masovna izgradnja apartmana i stanova za prodaju na najatraktivnijim dijelovima naše obale posebno šteti obiteljskom smještaju i razvoju kvalitetnoga turizma, što je već došlo do izražaja u turističkoj sezoni 2004. g. Pretpostavlja se da oko 380 000 kreveta u obiteljskom smještaju ima nelojalnu konkurenciju koja ne plaća porez na dohodak ni boravišnu pristojbu, a raspolaže s 600 000 kreveta, pa se tako nekontrolirano odlijeva sve veći postotak turističkog prometa. S tom nelojalnom konkurencijom gube država, lokalna samouprava, privatni iznajmljivači i hrvatski turizam.

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva je institucija s velikim utjecajem na razvoj hrvatskog turizma, jer ono odlučuje o planiranju budućeg razvoja i definira koliki je hrvatski turistički potencijal i kapacitet. To bi ministarstvo trebalo težiti izradi nacionalnoga turističkog prostornog plana.

Županije mogu utjecati na razvoj turizma na svom području kroz svoje odjele za prostorno planiranje i županijske prostorne planove. Jedinice lokalne samouprave putem svojih prostornih planova koje donose Gradska vijeća imaju najveći utjecaj na razvoj turizma na svom području. Gradovi i općine kroz prostorne planove koje same donose, mogu definirati gospodarski razvoj na svojem području, definiraju hotelskim tvrtkama kako će se razvijati i mogu biti u funkciji razvoja privatnog sektora. Suradnjom javnog i privatnog sektora turistička destinacija može razvijati kvalitetan turizam, u skladu s interesima domicilnog stanovništva. Na drugoj razini utjecaj gradova i općina na razvoj turističkog proizvoda je kroz razvoj infrastrukture, cesta, parkirališta, parkova, kanalizacije, odvoza smeća i sl., što izravno utječe na razvoj turističke destinacije. Gradovi i općine s hotelima s pet i četiri zvjezdice moraju imati i svoju komunalnu infrastrukturu na istoj razini.

### **3. Gospodarenje prostorom na području Grada Crikvenice u razdoblju 1998. - 2004.**

Grad Crikvenica je smješten na uskom obalnom pojasu od Jadranova do naselja Zagori. Taj pojas je dug oko 23 km i širok oko 1 km.

Priobalni prostor je najvredniji resurs Grada Crikvenice koji treba racionalno i planski iskorištavati. Na tom obalnom prostoru smješteni su gotovo svi hotelski, trgovinski i ostali gospodarski objekti, uz mnoštvo izgrađenih vikendica i stanova za tržište. Tim obalnim prostorom se do sada neracionalno upravljalo i gospodarilo, a još se uvijek grade nove stambene zgrade sa stanovima za tržište, koje najviše štete razvoju kvalitetnog turizma, budući da postoji mogućnost da se apartmani iznajmljuju gostima bez plaćanja boravišne pristojbe i obaveza prema državi.

Takva pretjerana izgradnja na području Grada Crikvenice dovela je do preopterećenosti prometnog, komunalnog sustava na obalnom pojasu i devastacije izvornog primorskog pejzaža, kvalitete obale i mora, ljetnih prometnih gužvi, buke i zagađenja okoliša, posebno mora.

Na obalnom pojasu Grada Crikvenice ostalo je još malo neizgrađenog prostora te bi njegovo buduće korištenje trebala strogo kontrolirati lokalna samouprava kroz izradu UPU, odnosno detaljnih prostornih planova. Nužno je i preispitati i određene parametre iz prostornih planova vezano za građevinska područja, te svim mjerama porezne i urbanističke politike destimulirati daljnju višestambenu izgradnju, posebno apartmana i stanova za tržište.

Prema popisu iz 2001. godine na području grada Crikvenice živi ukupno 11.332 stalna stanovnika, a ima ukupno 10.096 stanova, od čega se 52% koristi za stalno stanovanje, 40,2% za vikend stanovanje, a 7,8 % za obavljanje poslovne djelatnosti. Pretpostavlja se da se u ljetnim mjesecima zbog dolaska turista i korisnika vikendica broj stanovnika poveća 3-5 puta, što čini veliki pritisak na komunalni sustav, prometnice, obalnu crtu i plažne kapacitete te premašuje prihvatni potencijal destinacije, uz veliki broj neregistriranih turista.

Na Crikveničkoj rivijeri trebalo bi težiti izgradnji kvalitetnih turističkih kapaciteta s 3, 4 i 5 zvjezdica s pripadajućim sadržajima za cjelogodišnji, zdravstveni, sportski, kongresni turizam (hoteli, turistička naselja, kampovi) koji čine bazu gospodarske djelatnosti u Gradu Crikvenici. Takav način gospodarenja prostorom, koji bi zaštitio turističku djelatnost od prijeteće betonizacije i apartmanizacije, treba provesti s odgovarajućim prostornim planovima, urbanističkim planovima uređenja, te detaljnim planovima uređenja prostora koje donosi lokalna samouprava, odnosno Gradsko vijeće Grada Crikvenice.

Važno je uočiti bitnu podjelu uloga i nadležnosti između državne uprave koju zastupa crikvenička ispostava Službe za prostorno uređenje, zaštitu oko-

liša, graditeljstvo Ureda državne uprave pri PGŽ i lokalne samouprave, koju predstavlja Gradsko vijeće i Poglavarstvo Grada Crikvenice.

Budući da lokalne prostorne planove naručuje i donosi lokalna samouprava (Gradsko vijeće Grada Crikvenice), Ured državne uprave u PGŽ, ispostava Crikvenica samo provodi i primjenjuje prostorne planove tako kako su napravljeni. Putem urbanističkih planova uređenja, te detaljnih planova uređenja prostora lokalna samouprava, odnosno Gradsko vijeće Grada Crikvenice može voditi prostornu politiku koja će omogućiti održivi razvoj, te kontrolirati detaljno korištenje prostora, odnosno zaštititi razvoj kvalitetnog turizma na Crikveničkoj rivijeri uz uvažavanje svih komunalnih, ekonomskih i ekoloških standarda održivog razvoja.

Na Crikveničkoj rivijeri, na obalnom pojasu trebala bi biti dominantna gradnja turističkih kapaciteta, hotela, turističkih naselja i kampova koji čine bazu najvažnije gospodarske djelatnosti u Gradu.

Prostorni plan bivše Općine Crikvenica bio je na snazi od 1988. do 01. 11. 2003. godine, a donesen je da napravi više reda u prostoru, omogući kvalitetno upravljanje razvojem putem prostorne politike i spriječi nekontroliranu izgradnju, posebno vikendica, stanova i apartmana za tržište. Uži zaštitni obalni pojas donošenjem toga plana dobio je zaštitu, što je značilo da unutar toga pojasa nema utvrđivanja uvjeta uređenja prostora bez donošenja provedbenih planova.

Nedonošenjem odgovarajućih provedbenih i detaljnih planova došlo je do nekontrolirane prekomjerne kolektivne gradnje stanova za tržište. Prema nekim mišljenjima, u radu nadležnog državnog ureda u razdoblju 1988.-2003. javilo se niz propusta, vezano za zaštitu prostora i suradnju s Gradom Crikvenica, a uzroci takvog stanja mogu biti u nezainteresiranosti državne uprave za uređenje i zaštitu prostora i neažurnost Grada Crikvenice za izradu prostornih planova i dopunu postojećih planova.

Gradsko vijeće Grada Crikvenice donijelo je 13.10.2003. godine Prostorni plan uređenja Grada Crikvenice, temeljni dokument koji definira stanje u prostoru i daljnji razvoj, a počeo se primjenjivati studenog 2003. g. Prema Prostornom planu Grada Crikvenice definirani su ciljevi budućeg razvoja turizma: produženje turističke sezone, racionalno korištenje obalnog prostora u korist kvalitetnog turizma, usporavanje i zabrana gradnje vikendica, stanova i apartmana, davanje prednosti gradnji hotela više kategorije, što bi sve trebalo poboljšati kvalitetu turističkog proizvoda turističke destinacije koji bi trebalo oplemeniti sportsko-rekreativnim, kulturno-zabavnim i ostalim pratećim sadržajima.

Za novi Prostorni plan ključna će biti opredijeljenost politike i struke da se on provede, što nije u cijelosti bio slučaj s ostvarivanjem ciljeva Prostornog plana iz 1988. godine.

#### 4. Zaštita zemljišta i objekata, odnosno temeljnog kapitala hotelijerskog dioničkog društva Jadran Crikvenica za budući razvoj kvalitetnog turizma na Crikveničkoj rivijeri

Dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam Jadran Crikvenica koje ima preko 100 godina tradicije, najveći je gospodarski subjekt i nosioc je turizma u Gradu Crikvenici. Jadran d.d. zapošljava u prosjeku sa sezonskom radnom snagom oko 500 radnika, tvrtka je u većinskom državnom vlasništvu (HFP i HZMO imaju ukupno 81,18%), a dospjela je u višegodišnju krizu koja je rezultat nebrige većinskog vlasnika, zaduživanja kod banaka i financijskih institucija s visokim zelenoškim kamatama u toku i nakon domovinskog rata, nekvalitetnog korporativnog upravljanja Uprava i Nadzornih odbora od 1990. godine do danas, te direktnih i indirektnih ratnih šteta koje se procjenjuju na 40 mil. eura.

U izvješću o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije Jadran Holdinga Crikvenica (sadašnji Jadran d.d. Crikvenica) koju je obavio Državni ured za reviziju u studenome 2003. godine na stranici 7. u točki 3.1.4. Elaborat o procjeni poduzeća iz 1992. godine stoji:

*“...Procijenjena vrijednost Poduzeća odnosi se na zemljište u iznosu 17.095.180 DEM, građevinske objekte u iznosu 104.307.108 DEM, opremu u iznosu 5.087.120 DEM, zalihe u iznosu 1.800.937 DEM, potraživanja u iznosu 2.931.359 DEM, te na drugu imovinu u iznosu 3.411.738 DEM... Elaboratom je tržišna vrijednost zemljišta površine 392.388,82 m<sup>2</sup> procijenjena u iznosu 17.095.180 DEM. Za procjenu vrijednosti zemljišta korišteni su podaci općinskih organa o prometnoj vrijednosti građevinskog zemljišta. Zbroj pripadajućih zemljišta po objektima daje ukupnu površinu zemljišta pojedinog hotelsko turističkog poduzeća....”*

Od 1992. g. do 2004. g. iz Elaborata o procjeni vrijednosti poduzeća Jadran Holding vidi se da su zemljišta Jadrana procijenjena po tadašnjim, relativno niskim (1992.) cijenama Općine Crikvenica, nisu značajno promijenjene (niti u tzv. “Programu financijske konsolidacije” Jadran d.d.) do 2004. godine, iako su službene cijene nekretnina Grada Crikvenice u međuvremenu porasle nekoliko puta (po objavi u SN PGŽ br. 27/1995. cijena kvadratnog metra terena u prvoj zoni uz more iznosi 148 DEM, preračunato 76 EUR). Stvarne tržišne cijene nekretnina u Gradu Crikvenici su realno porasle 5-10 puta i za zemljišta uz more kreću se od 250-350 EUR-a po m<sup>2</sup>, tako da 400.000 kv. metara Jadrانovog zemljišta na atraktivnim pozicijama uz more doseže ukupno tržišnu cijenu možda i do 100 milijuna EUR-a, koja se može i povećati ulaskom Republike Hrvatske u Europsku Uniju.

Programom financijske konsolidacije i restrukturiranja Jadran d.d. koji se provodio od rujna 2002. godine do kraja 2004.g., praktično nije ostvaren niti jedan njegov strateški cilj: deblokada žiro računa koji je blokiran neprekidno od 1995. godine, smanjenje stope i koeficijenta zaduženosti, bez obzira na izvršenu prodaju 5 objekta s podcijenjenim vrijednostima zemljišta (prodaja jedne trećine hotelskih kapaciteta Jadran d.d.), kupcima nepoznatima u hotelijerstvu za koje nije sigurno da će zadržati i unaprijediti hotelijersku djelatnost.

Naime, kroz "Program financijske konsolidacije i restrukturiranja Jadrana d.d." od 2002.g. do 2004.g. nije ostvaren značajan reprogram i dokapitalizacija dugova vjerovnika, već se sveo isključivo na pojedinačnu prodaju objekata Jadrana, od kojih ih je do sada prodano osam (hotel Crikvenica, hotel Selce, turističko naselje Jadranka, hotel Rivijera, hotel Therapia i 3 manja poslovna objekta), vrijednih preko 130 milijuna kuna, a da se ukupni dug tvrtke, odnosno koeficijent zaduženosti tvrtke nije značajno smanjio i sada iznosi oko 250 mil. kuna.

Dopunom tzv. "Programa financijske konsolidacije i restrukturiranja Jadran d.d." iz 2003. godine bilo je planirano prodati objekte Jadrana s najvećom zemljišnom površinom (hotel Slaven 25.000, turističko naselje Kačjak s 121.000 i hotel Ad Turres s 100.000, ukupno oko 246.000 kvadratnih metara, koji su prema tzv. "Programu financijske konsolidacije" procijenjeni po 20-30 eura, što je nekoliko puta manje od službene cijene nekretnina Grada Crikvenice u prvoj zoni (oko 76 eura), a tržišna vrijednost im je i desetak puta veća.

Prema mišljenju dijela javnosti, postoje sumnje da je Jadran d.d. Crikvenica od početka 90-tih sve do kraja 2004. služio kao izvor prihoda raznoraznih bankarskih i političkih lobija, te je nebrigom većinskog vlasnika, doveden u dužnički položaj (Jadran je godinama bio najzaduženije hotelsko poduzeće u Republici Hrvatskoj s preko 300 mil. kuna duga), kako bi što lakše postao plijenom različitih interesnih struktura koje su zanimale prvenstveno atraktivne nekretnine i zemljišta Jadrana na najboljim pozicijama uz more na Crikveničkoj rivijeri, a tzv. "Program financijske konsolidacije i restrukturiranja Jadran d.d." koji se provodio od 2002. do 2004.g., sumnja se, bio je samo paravan za rasprodaju najvrednijih nekretnina po podcijenjenim vrijednostima zemljišta, kupcima nepoznatima u hotelijerstvu.

U javnoj raspravi o Glavnom planu razvoja turizma u PGŽ - za "Crikveničko-vinodolsku rivijeru" većina sudionika je ukazala na opasnost od gradnje apartmana za tržište u atraktivnim turističkim zonama uz more u Gradu Crikvenici, te mogućnosti pretvaranja zona za komercijalni turizam, poput TN Jadranka u Selcu i sličnih, u zone za izgradnju apartmana za tržište, čime se može ugroziti osnovna turistička djelatnost. Sudionici rasprave su se složili da obavezno treba urbanistički zaštititi ugrožene atraktivne turističke zone u Gradu Crikvenici, kao što su hotel Slaven, kamp Selce, uvala Slana u Selcu, TN Ad turres

u Crikvenici i TN Kačjak u Dramlju od prijeteće apartmanizacije, a nabrojani hoteli i turistička naselja uglavnom su u sastavu Jadran d.d. Crikvenica. Nastavak dosadašnje netransparentne rasprodaje najvrednijih objekata Jadrana kupcima nepoznatima u hotelijerstvu može dovesti do daljnje betonizacije i apartmanizacije Crikveničke rivijere s katastrofalnim posljedicama.

Država ne može samo rasprodavati tvrtke iz turističkog sektora, već treba u važnijim državnim tvrtkama zadržati minimum kontrole (25% udjela plus 1 dionicu), a potencijalni bi investitori bi trebali uložiti svježi kapital, tehnološka i upravljačka znanja u tvrtke u većinskom državnom vlasništvu. Država bi kroz jasnu strategiju razvoja turizma u Republici Hrvatskoj trebala pomoći toj važnoj gospodarskoj grani, koja je značajan izvoznik, otpisom i reprogramom dugova, poreznom politikom, te povoljnim kreditima i državnim jamstvima.

Lokalna samouprava, Gradsko poglavarstvo i Gradsko vijeće Grada Crikvenice trebali bi kroz odgovarajuću politiku gospodarenja prostorom na lokalitetima Jadran d.d., odnosno na čitavoj Crikveničkoj rivijeri, urbanističke planove uređenja i detaljne prostorne planove zaštititi i omogućiti uvjete za razvoj kvalitetne hotelijerske djelatnosti. Na Crikveničkoj rivijeri ona ima stogodišnju tradiciju pa treba poticati njezino podizanje na viši nivo (hoteli i kampovi s 4 i 5 zvjezdica), sa svim pratećim sadržajima za cjelogodišnji zdravstveni, sportski, kongresni, *wellness* turizam.

Interes sadašnjih i bivših radnika, najvećih vjerovnika Jadrana, lokalne samouprave i poduzetnika, te građana Crikvenice može se ostvariti kroz nove modele sanacije i privatizacije Jadran d.d. Crikvenica u cjelini (javno privatno partnerstvo kao na primjeru tvrtke Sunčani Hvar ili ESOP model na primjeru tvrtke Imperijal, Rab). U privatizaciji tvrtke osim strateških investitora u kvalitetan turizam, obvezno je sudjelovanje sadašnjih i bivših radnika Jadrana, lokalnih poduzetnika i samouprave, te građana Grada Crikvenice.

Samo veliki i moderno organizirani gospodarski subjekt, kakav može ponovno postati Jadran d.d. Crikvenica, ima značajan položaj na tržištu prodaje i nabave, jaku pregovaračku poziciju za potencijalne partnere i financijsku stabilnost koja može omogućiti i veća ulaganja u poslovanje, promociju, znanje i ljude, sa snažnim fokusiranjem na kontinuirano unapređivanje upravljanja proizvodima, kvalitetom usluga i prepoznavanje potreba gostiju.

## 5. Zaključak

Prostornim planom Grada Crikvenice, odnosno lokalnim planovima nižeg reda UPU i DPU, lokalna samouprava može zaštititi prostor Grada za održivi razvoj turizma i poduzetništva uz uvažavanje ekoloških standarda, te time omogućiti kvalitetan život i radna mjesta za buduće generacije.

Interesi domicilnog stanovništva i lokalne samouprave Grada Crikvenice za kvalitetu budućega gospodarskog i turističkog razvoja crikveničke rivijere mogu se ostvariti kroz donošenje kvalitetnih lokalnih urbanističkih planova javnom raspravom, uz uvažavanje svih ekoloških i gospodarskih standarda održivog razvoja. Vežano za budući razvoj turizma na crikveničkoj rivijeri, u Gradu Crikvenici treba uzeti u obzir i Gospodarski plan razvoja Grada Crikvenice i prijedloge Glavnog plana razvoja turizma PGŽ, uz konzultiranje renomiranih institucija iz turističkog sektora.

Da bi se to ostvarilo potreban je konsenzus svih političkih struktura u Gradskom vijeću, mjesnih odbora, turističkih zajednica, stručnih institucija u turizmu i nevladinih udruga u Gradu Crikvenici oko osnovnih gospodarskih i prostornih ciljeva razvoja grada Crikvenice, te potrebi zaštite prostora kao oskudnog resursa. Usuglašene razvojne ciljeve Grada treba prevesti u gospodarske i prostorne planske dokumente koje treba provoditi lokalna samouprava u dugoročnom razdoblju, a ne samo u četverogodišnjem mandatu, jer je za ostvarenje pojedinih kapitalnih komunalnih projekata i povećanje komunalnog standarda potrebno 10 i više godina.

Kvalitetni Gospodarski plan razvoja Grada Crikvenice, te na njemu temeljeni lokalni Prostorni planovi, uz uvažavanje svih pravila održivog razvoja u Gradu Crikvenici trebali bi zaštititi obalni prostor Crikveničke rivijere od devastacije za buduće generacije, privući investitore i poduzetnike, te omogućiti razvoj kvalitetnog i čistog gospodarstva, posebno cjelogodišnje turističke djelatnosti koja će omogućiti dugoročni održivi razvoj Grada Crikvenice, otvaranje novih radnih mjesta, zadržavanje kvalitetnih mladih školovanih kadrova u gradu i podići ukupnu kvalitetu života građana Grada Crikvenice.

Grad Crikvenica i Crikvenička rivijera se nalaze na turističkoj prekretnici; hoće li će se konsenzusom svih zainteresiranih subjekata u gradu, odnosno stvaranjem javnog mijenja o potrebi održivog razvoja, zaustaviti nekontrolirana stambena izgradnja u Gradu Crikvenici i pristupiti planskom razvoju grada i kvalitetnog cjelogodišnjeg turizma, za što postoje svi klimatski i zemljopisni uvjeti, odnosno sačuvati prostor i radna mjesta za buduće generacije ili će se nastaviti neracionalno trošiti prostor i zauvijek izgubiti šanse za razvoj kvalitetnog turizma i pretvoriti u isključivo vikend destinaciju.

### **Sažetak**

Autor najprije informira o stavovima zadarskog kongresa arhitekata Hrvatske, zatim analizira našu situaciju u pogledu prostora, želeći ukazati na pogrešnu politiku gospodarenja prostorom, koja je dovela do pretjerane betonizacije i narušavanja graditeljskog naslijeđa, te pretjerane izgradnje u novije vrijeme apartmanskih zdanja i naselja. Posebno je ukazao na pogreške gospodarenja prostorom u Gradu Crikvenici, a najzad ukazao na probleme HP Jadran d.o.o., osobito rasprodaji njegovog prostora i čitavih objekata, čije su posljedice za ovaj

kraj velike, između ostalog u porastu broja nezaposlenih i nezadovoljstvu građanstva. Grad Crikvenica je sada na prekretnici, ili će ispraviti svoju pogrešnu politiku ne samo u pogledu prostora nego turizama uopće, zatim u stambenoj izgradnji i izgradnji apartmanskih zdanja i naselja ili će zauvijek izgubiti šansu za svoj gospodarski oporavak i razvoj.

### ***Ključne riječi***

Prostor, betonizacija, pretjerana građevinska djelatnost, apartmanizacija, rasprodaja hotelskog prostora, rast nezaposlenosti, alternativni put

### ***Bilješka o autoru***

Mario Vukelić, dipl.ing., Crikvenica, HP Jadran

