

Primljen: 25.11.2025.
Prihvaćen: 18.12.2025.

Stručni rad
UDK: 338.48-6:502.131.1

KAMP „GLAMPING VILA TRILOGY“ - PRIMJER ODRŽIVOGA KONTINENTALNOG TURIZMA U MEĐIMURSKOJ ŽUPANIJI

JASMINA OVČAR, mag. ing. arh.i urb.

Međimursko veleučilište u Čakovcu, Ulica bana J.Jelačića 22A,
Čakovec, Hrvatska
e-mail: jovcar@mev.hr

DORA OVČAR, mag. iur.

Odvjetnica Dora Ovčar,
Čakovec, Stjepana Radića 2, Hrvatska
e-mail: odvjetnica.dora.ovcar@gmail.com

SAŽETAK:

Početak ozbiljnoga komercijalnog pristupa ulaganju u kontinentalni turizam u Republici Hrvatskoj datira tek unatrag nekoliko desetljeća. Očigledan je veliki potencijal u osebujnim autohtonim lokalitetima, netaknutoj prirodi i specifičnostima podneblja koji sve više privlače turiste, posebno avanturiste i ljubitelje jednostavnosti, skromnosti i povezanosti s prirodom – što su upravo i obilježja održivoga turizma. S obzirom da nije poprimio razmjere masovnoga turizma, upravo je kontinentalni turizam potencijal za održivo planiranje i projektiranje koje će spriječiti nekontroliranu izgradnju i ponudu koja bi vodila u konzumerizam.

Svrha rada prikazati je uspješan primjer investiranja u kontinentalni turizam u Međimurskoj županiji, u naselju Štrigova, s fantastičnim pogledom s visoravni na okolne “štrigovske brege”. Vizijom i entuzijazmom vlasnika te u skladu s njihovim istančanim osjećajem za jednostavno i prirodno, stvoren je glamping-kamp trenutačnoga smještajnog kapaciteta osam osoba uz mogućnost razvoja do maksimalnoga kapaciteta do dvadeset osoba, uz prateće sadržaje - otvorena vatra, bazen, sunčalište, jacuzzi, kuhinja s blagovaonicom i dr.

Projekt predviđa sve komponente održivosti; imperativ zadržavanja postojećih objekata, minimalno financijsko ulaganje, maksimalno poštovanje ambijentalnih vrijednosti, osiguranje privatnosti gostiju uz princip optimalnoga kapacitiranja kampa i dr.

Poseban izazov pri realiziranju pionirskih projekata jest usklađivanje sa zakonskom regulativom. Prikazom primjera iz prakse otvara se problematično pitanje postizanja legalnosti jednostavnih građevina namijenjenih turizmu zbog neusklađenosti građevinske regulative s onom koja uređuje daljnje pitanje - izdavanje dozvole za rad te kategorizacije turističkih objekata.

Ključne riječi: kategorizacija turističkih objekata, kontinentalni turizam, glamping-kamp, građevinska regulativa, održivi turizam

1. UVOD

Donedavno, pojam „hrvatski turizam“ vezao se isključivo uz more, priobalje i otoke Jadranskoga mora te je, istovremeno, obzirom na klimatske uvjete i ponudu morskih destinacija, turizam obuhvaćao maksimalno četiri ljetna mjeseca. Međutim, kako bliska prošlost bilježi turbulentne promjene u svemu (komunikaciji, prometu, obrazovanju, gospodarstvu, industriji i dr.) tako trend napretka i promjene nije zaobišao niti turističku granu. Za morske destinacije to znači produljavanje sezone - pa čak do cjelogodišnje - putem zdravstvenoga turizma, poslovnih kongresa i slično, ali i promjene u potrazi za novim načinima smještaja, koji se više ne oslanjaju samo na hotelski i apartmanski, već je prirodno okruženje postalo imperativ za sve veći postotak gostiju koji traže jednostavniji i individualizirani smještaj uz mogućnost konzumiranja prirodnih ljepota i netaknutoga mira. Takav trend se već više godina nastavlja i ubrzava. U tom kontekstu, u središte pozornosti dolaze manja naseljena mjesta u priobalju, udaljeniji i turistima nenapučeni otoci, pa čak i nenaseljena mjesta, koja putem prostornih planova dobivaju obilježja turističkih zona koje garantiraju ekskluzivnost boravka u miru i tišini, okruženi tek istomišljenicima. Sociološki i psihološki segment takvih promjena zapravo je potpuno jasan – zasićenost gradskom bukom i gužvom, mnogoljudnim interakcijama i temama, konzumiranje društvenih mreža, dugotrajni sati dolaska i odlaska na posao i drugo, jednostavno je učinilo svoje. Razdoblje epidemije korona virusa samo je dodatno ubrzalo taj proces i ukazalo čovjeku da je potrebna promjena i

da je spreman za taj proces.

Istovremeno, upravo zbog navedenih novih prioriteta vrijednosti koje si postavljaju turisti u odabiru destinacije i načina boravka, rađaju se neke nove destinacije te vrlo brzo pronalaze put do svojih korisnika kao što su Gorski kotar, Lika, slavonska sela, Zagorje, Podravina ili Međimurje. Preinaka nekadašnjih vikendica za vlastite potrebe u turističke kuće, u navedenim je predjelima utrla put turizmu u cijeloj Republici Hrvatskoj. Ovaj put možda opreznije i mudrije, pazeći da ne dođe do masovnoga turizma, pitoreskni krajevi kontinentalne Hrvatske nude upravo ono što se traži. Pri tom se, barem za sada, pomno čuva i štiti lokalno stanovništvo od bilo kakvoga pokušaja nametanja većih turističkih sustava. I u tome je potrebno sačuvati mjeru i mudro gospodariti ponuđenim resursima, jer u protivnom će destinacije izgubiti sve ono zbog čega se danas nazivaju „poželjnima“.

2. KONTINENTALNI TURIZAM SJEVEROZAPADNE HRVATSKE

Međimurska županija može se pohvaliti da ne zaostaje za trendom, čak štoviše, Međimurje je 2022. godine proglašeno destinacijom godine u kategoriji najuspješnije destinacije održivoga turizma (inovativna i pametna destinacija), što je još jedna potvrda dobrog promišljanja i strategije turizma, ali i odlične suradnje svih dionika u turističkom i uslužnom sektoru. Sve to govori koliko je Međimurje i u tom segmentu daleko napredovalo jer održivost turizma podrazumijeva ulaganje u kulturnu baštinu, prirodne ljepote, enogastronomiju, zaštitu okoliša, gospodarenje otpadom i postotak odvajanja (Lokalni.hr, 2022).

Međimurskoj županiji u ožujku 2023. godine dodijeljena je prestižna nagrada Green Destination na najvećem sajmu turizma u Berlinu. Međimurje je prva regija u Hrvatskoj te četvrta u svijetu koja je pristupila certificiranju te ispunila uvjete za dobivanje renomirane nagrade za održivi turizam (Međimurska županija, 2023).

Održivost se u Međimurju ne doživljava samo kao turistički trend i ne provode se aktivnosti vezane za održivost zato što je to “in”. Kroz mnogobrojne segmente zaista se želi postići dugoročni održiv razvoj koji je izvor atraktivnosti i kvalitete (Danas.hr, 2023).

Aktualno, u studenom 2025. godine, na Danima hrvatskoga turizma u Dubrovniku, Međimurje je proglašeno dobitnikom nagrade “Održivi turizam 2025”, u kategoriji

najuspješnije kontinentalne destinacije održivoga turizma, što je nagrada koja se ove godine dodijeljivala po prvi put, a ukazuje kako je Međimurje sredina koja živi ono što drugi tek **planiraju napraviti.**

Jedan od primjera održivoga planiranja i pružanja turističke usluge na održiv način nalazi se u Štrigovi, naselju smještenom na sjeverozapadu Hrvatske, manje od sat i pol vožnje od Zagreba (slika 1.), uz samu slovensku granicu, gdje „Glamping Vila Trilogy“ predstavlja primjer održivoga privatnog investiranja u novi oblik turističke ponude na području Međimurske županije – glamping turizam – spoj glamura i kampinga.

Slika 1. Geografski i prometni položaj Štrigove – udaljenost od glavnoga grada Zagreba



Izvor: GoogleMaps; [udaljenost zagreb - štrigova - Pretraži](#)

„Štrigova je tamo gdje se zemlja zaljubila u nebo pa ga svojim vrhuncima cjeliva, a ono joj uzvraća najboljim što ima. Suncem i kišom kad ih treba, snijegom i maglom kad zaštitu traži. I s ljudima je tako. Oslonjeni jedni na druge, dušom i umom čisti, još uvijek su opušteni u maniri starinskih navada koje su nenametljivo intonirale život u harmoniji s prirodom. Sve što je moderan svijet gotovo zaboravio, u Štrigovi i njezinu kraju još uvijek živi. Rajski je to kutak, kažu. Tamo su zelenozlatni brijazi ukrašeni vinogradima čiji urod daje božansko piće, šume čiste zrak, skriveni zemljani putevi jačaju tijelo, a udoline griju obiteljski domovi. Štrigova je tamo gdje se zemlja i nebo sljubljuju. Ona je tamo gdje je svatko kao doma, a dom je taj kojem se opet i opet vraćate.“ (Turistička zajednica Općine Štrigova, 2023)

Održivi turizam pretpostavlja upravo ovakav tip naselja – malo, osebujno, s velikom ponudom okolnih sadržaja koji su također specifičnoga lokalnog karaktera, jednako zanimljivo i lijepo i ljeti i zimi (slika 2.)

Slika 2. Ljeto i zima u Štrigovi



Izvor: [Općina Štrigova | Službene web stranice općine Štrigova.](#)

Okolni “štrigovski bregi“ nude poznatu Vinsku cestu. U srcu Štrigove se nalazi crkva sv. Marije Magdalene, građena u 17. st., a tu je i crkva sv. Jeronima iz 18. st., građena na temeljima bazilike iz najranijih kršćanskih vremena, spomenik kulture nulte kategorije, u neposrednoj blizini kompleksa bivšega pavlinskog samostana. Prema predaji, prvu vinovu lozu su na brežuljcima štrigovskog kraja posadili stari Rimljani. Prirodno je stoga da je simbolički zaštitni znak toga predjela danas Međimurska vinska cesta – najbolji originalni turistički proizvod kontinentalne Hrvatske 2007. godine. Na njoj desetci vinara uspijevaju ponuditi najbolje od uroda vlastitih vinograda. Tridesetak kušaonica i vinskih podruma uklopljenih u pejzaž briježnoga dijela Međimurja svakodnevno su ciljna točka brojnih posjetitelja iz zemlje i svijeta, mjesto privatnih i poslovnih okupljanja (Turistička zajednica Općine Štrigova, 2023).

3. ZATEČENO STANJE LOKALITETA U ŠTRIGOVI

Na kat.čest. 2760, 2761, 2762 i 2763 k.o. Štrigova smještena je obiteljska kuća s okućnicom, livadom i voćnjakom, bazen te dvije pomoćne građevine; nekadašnji štagalj i zgrada-spremište. S jugozapadne strane pruža se romantičan pogled na štrigovske brege, na središte Štrigove s dva crkvena tornja te u daljini vidikovac Mađerkin breg. Relaksirajući pogledi prikazani slikom 3., u daljinu zelenih šuma i plavoga neba, kao i na pitoreskno mjesto Štrigova, nikoga ne ostavlja ravnodušnim. Sa sjeverne strane, najudaljenije ponad naselja, iza štaglja, nalazi se travnati plato koji također krasi isti pogled, a sa sjeverne strane omeđen je prirodnom šumom.

Slika 3. Pogled na lokaciju glamping kampa s južne i sa zapadne strane



Izvor: zbirka fotografija vlasnika

Ideja je vlasnika/investitora da se na tom području organizira malo kamp-naselje s glamping šatorima i vanjskim ognjištem te popratnim sadržajima kao što su sauna, bazen, društvena prostorija-blagovaonica i zajednička prostrana kuhinja. Ladanjska atmosfera i zatečeno graditeljsko nasljeđe elementi su koje vlasnici prilikom formiranja nove kamp-zone nikako ne žele izgubiti, a održivost u korištenju i investiranju predstavlja imperativ. Cijela je turistička priča osmišljena oko središnjega glamping platoa, prikazano slikom 4 – tako malo, a tako mnogo; prirodni okoliš uređen ljudskom rukom daje i više nego dovoljno za opuštanje i ugodan boravak.

Slika 4. Pogled na glamping središnji plato



Izvor:
autora

zbirka fotografija

Postojeći

štagalj prikazan

na slici 5. predstavlja potencijal za organiziranje društveno-socijalne zone, uz uvjet da se zadrže sve postojeće karakteristike izgradnje te se minimaliziraju suvremeni materijali (neophodni uglavnom u opremi kuhinje) u korist tradicionalnoga korištenja drva iz lokalnih šuma uz obradu lokalnih majstora oblikovanja. Prostor neodržavanoga bazena i okolice potrebno je očistiti i privesti ponovno u funkciju uz stvaranje novih komunikacijskih veza između svih sadržaja projektiranoga kampa.

Slika 5. Postojeći štagalj - pogled na drvenu konstrukciju i pogled izvana



Izvor: zbirka fotografija autora

Najveću prepreku ostvarenju zacrtanoga cilja predstavlja izmjena i dopuna prostornoga plana kojom je potrebno uvesti novu, turističku namjenu ovom prostoru, a što u stvarnosti često predstavlja vrlo otegotnu okolnost zbog dugotrajnoga procesa izrade i ozakonjenja. U tu svrhu pravodobno je podnosjen zahtjev za uvrštavanje izmjene i dopune za predmetne čestice, te se putem javne rasprave usvaja predložena izmjena, uz podršku lokalnu zajednicu koja pokazuje zanimanje za razvoj nove vrste turizma. Prostorni plan uređenja Općine Štrigova (Službeni glasnik Međimurske županije 14/05., 9/16., 13/17. i 22/21.) s usvojenom III. izmjenom i dopunom, osnovni je dokument koji otvara vrata investiciji i legitimitetu planiranoga zahvata u prostoru, što je od preliminarne važnosti za legalnost građevinskoga ulaganja te kategoriziranje turističke ponude.

4. REKONSTRUKCIJA I RESTAURACIJA

Na temelju Lokacijske informacije iz srpnja 2020. god. te Mišljenja o mogućnosti izvođenja planiranoga zahvata u prostoru na k.č.br.2760, 2761, 2762 i 2763 k.o. Štrigova iz kolovoza 2020. god., ishođenih kod Upravnoga odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Međimurske županije, nadležnoga tijela za prostorno planiranje i gradnju Međimurske županije, te u skladu s izmjenom namjene za predmetne katastarske čestice u skladu s dokumentom III. izmjene i dopune Prostornoga plana uređenja Općine Štrigova iz 2021. god., pristupa se izradi projektne dokumentacije (glavnoga projekta) za rekonstrukciju postojećih pomoćnih građevina, ozakonjenje popratnih sportskih sadržaja te lociranje smještajnih jedinica – šatora. Prvotno zamišljeno kao tip robinzonskoga turizma, u skladu sa zakonskom regulativom iz područja graditeljstva i turizma, projekt se dalje razvija u smjeru zadovoljavanja

uvjeta za obavljanje turističke djelatnosti u okviru domaćinstva, čime se radi kompromis između dva zakona, a sa svrhom konačne usklađenosti i postizanja legalnosti i omogućavanju zadovoljavanja svih zakonskih obrazaca potrebnih za uporabu građevina.

Slika 6. Pogled iz bazena prema Štrigovi



Izvor: zbirka fotografija autora

Slika 7. Ponuda domaćina – lokalna hrana



Izvor: zbirka fotografija autora

Planirani zahvat u stvarnosti obuhvaća čišćenje zatečenih objekata, izvedbu tek nekoliko gips-kartonskih nenasivih pregradnih stijena za formiranje mokroga čvora kamp-naselja, jednostavne radove za privođenje pojedinih prostora novoj namjeni (postavljanje vanjskih podnih obloga – umjetne trave oko bazena, ličenje, postavljanje keramičkih pločica i deckinga u kuhinji i blagovaonici, opremanje kuhinjskim elementima), postavljanje decking-podesta za četiri smještajne jedinice na travnatom području, nabavu i postavljanje atestiranih glamping-šatora te formiranje vanjskoga ložišta kao mjesta okupljanja i druženja, isključivo u razini terena, od materijala zatečenoga na lokaciji – opeke i drvene grede.

Prema zakonskoj regulativi, upravo zbog promjene namjene iz stambene u turističku, a bez obzira na jednostavne radove koji se izvode, planirani zahvat mora proći kompletnu obradu tehničke dokumentacije za dobivanje građevinske dozvole – snimanje postojećega stanja svih građevina (koje su Rješenjem o izvedenom stanju proglašene legalnim), izrada arhitektonskih podloga, arhitektonskoga projekta s definiranim situacijskim planom koji obuhvaća točnu poziciju šatora, parkirališni prostor te izmjene unutar postojećih građevina, a koje nikako ne

zadiru u statičku stabilnost postojećih objekata, izrada instalacijskih projekata (hidroinstalacije i elektroinstalacije), a sve kako bi se ishodila građevinska dozvola. S obzirom da uvjeti za postavljanje šatora prema postojećem stanju zadovoljavaju kriterije za robinzonski turizam, prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16, 69/17), čl. 29 i prilog IV, namjera je vlasnika/investitora da u skladu s tim uvjetima ishodi turističku kategorizaciju te dozvolu za rad. Međutim, na tom putu kao prepreka se pojavljuje upravo daljnja, a neusklađena regulativa iz područja turističke djelatnosti, koja prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN 54/16, 68/19, 120/19) ne pronalazi mogućnost takve vrste turističke ponude za kampove. Prilog 1, tj. Uvjeti za kategorizaciju kampa (NN 120/19), određuju najmanje 10 smještajnih jedinica, što znači da četiri planirana glamping-šatora nikako ne mogu postići svoju legalnost i željenu turističku kategorizaciju. Stoga je donesena odluka da se planirani zahvat organizira u dvije faze; prvu koja podrazumijeva postavu šatora te kategorizaciju robinzonskoga turizma prema kategoriji „u domaćinstvu“, te drugu u kojoj se dodatno oblikuje okolni prostor i izvode jednostavni radovi na postojećim objektima, prema neophodnoj građevinskoj dozvoli. Na taj način se s obzirom na faznost u građenju postigla uporabna dozvola za I. fazu - robinzonski turizam, uvjeti su zadovoljeni, dok se uporabna dozvola za II. fazu, odnosno cijeli projekt na temelju kojeg je ishođena građevinska dozvola provodi naknadno, čime se usklađuju svi uvjeti – kako graditeljski tako i turistički, za registraciju cijeloga kompleksa kao turističke ponude iz kategorije kampova.

Opisana kronologija djeluje poprilično komplicirano i dugotrajno, a investitorima s razlogom zvuči nelogično, nepotrebno te vremenski i financijski opterećujuće, dok je rad na tehničkoj dokumentaciji i usklađivanju sa zakonskom regulativom iscrpljujući budući da je potrebno „tehnički obraditi“ sve što je svakom oku jasno, i sve što inače na svojim zgradama investitor već posjeduje te radi, i smije raditi, samostalno, bez građevinske dozvole i bez glavnoga projekta, u skladu s Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22).

Dakle, jedino je uvjet turističke struke da je, kako bi se ishodila dozvola za rad robinzonskoga tipa smještaja, potrebna uporabna dozvola, a koja se može izdati tek na temelju građevinske dozvole, a ne lokacijske dozvole, činjenica koja otežava cijeli postupak. Radi li se o omašci, nerazumijevanju ili svjesnom prerigoroznom stavu, mišljenja su različita. Sa strane graditeljske struke, potpuno zadovoljavajuće bilo bi tumačiti predmetni zahvat

prema Zakonu o gradnji (NN 125/19) kao složeni zahvat u prostoru, prema čl. 3. pod 42.: „zahvat u prostoru koji se sastoji od jedne ili više građevina i jednog ili više zahvata u prostoru koji se prema propisima o gradnji ne smatraju građenjem (npr. kampovi)“ te bi u tom slučaju bilo dovoljno ishoditi lokacijsku dozvolu, prema Zakonu o prostornom uređenju (NN [153/13](#), [65/17](#), [114/18](#), [39/19](#), [98/19](#), [67/23](#)), čl. 125, st.1. , t. 5. „zahvati u prostoru koji se prema posebnim propisima kojima se uređuje gradnja ne smatraju građenjem“, t. 6. „etapno i/ili fazno građenje građevine“ te t. 7. „složeni zahvat u prostoru“ - a što je tim propisima vrlo dobro regulirano - te obveznim ishodaženjem uporabne dozvole na temelju izvedenoga stanja u skladu s tom dozvolom. Još jedna mogućnost, koja proizlazi iz čl. 151. Zakona o gradnji koji tumači da se „promjena namjene postojeće građevine i/ili drugog lokacijskog uvjeta, odnosno njezine samostalne uporabne cjeline u čiju svrhu nije potrebno izvođenje građevinskih radova za koje je potrebna građevinska dozvola odobrava dozvolom za promjenu namjene u uporabu građevine“, mogla bi ponuditi brži i efikasniji pristup jednostavnim radovima i građevinama koje iziskuju uporabnu dozvolu kao preduvjet za izdavanje dozvole za rad te kategorizaciju turističkih objekata.

Projektom obnove i prenamjene postojećih pomoćnih zgrada na privatnom posjedu, namjenjenom turizmu (prikazano slikom 8.), vlasnici/investitori ulažu minimalna financijska sredstva uz maksimalan vlastiti angažman na čišćenju i uređenju okoliša zgrada te zgrade bivšega štaglja - koju prenamjenjuju u sanitarne čvorove (po jedan za svaku smještajnu jedinicu), prostor recepcije, te središnji prostor blagovaonice s velikom kuhinjom, kao središnjim mjestom okupljanja „pod krovom“. Na zelenom platou iznad zgrade smještena su četiri glamping šatora, tri za dvije osobe i jedan za četiri osobe (obiteljski). Ostvaren je efekt zeleno-plavoga pogleda u daljinu štrigovskih brega te pogled na naselje Štrigova, kao i otvoreni prostor okupljanja oko ognjišta, koji u toplim ljetnim večerima nudi poseban ugođaj druženja.

Slika 8. Prenamjena i dogradnja kampa „Glamping Vila Trilogy“





Izvor: zbirka fotografija autora

U navođenom primjeru iz prakse, zbog navedenih neusklađenosti i nelogičnosti, put do ishoda građevinske dozvole za predmetnu investiciju bio je izuzetno dug i težak, no stručne službe pronašle su rješenje tako da je ishoda uporabna dozvola za I. fazu prema građevinskoj dozvoli - za taj zahvat bilo je potrebno pune dvije godine - podizanje četiri tipska šatora uz korištenje već postojećih popratnih pomoćnih građevina. I pritom je kao otegotna okolnost činjenica da se radi „samo o četiri šatora“, pa prema kategorizaciji turističkih objekata prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN RH 9/16, 54/16, 61/16, 69/17, 120/19) nije moguće da se takva djelatnost formira u sklopu OPG-a ili registriranoga trgovačkog društva (j.d.o.o. ili d.o.o.), već samo i isključivo „u domaćinstvu“, što je u konkretnom slučaju značilo i dodatnu potrebu prijenosa vlasništva.

Cijeli opisani predmetni slučaj investiranja u održivi turizam dokazuje apsurdnost i neodrživost u pogledu administrativnih zahtjeva. Stoga je cilj ovoga rada otvoriti pitanje zakonskoga reguliranja, ali uz krajnje jednostavan model, u kojem administrativni put neće predstavljati veći vremenski i organizacijski poduhvat negoli samo ulaganje u rekonstrukciju, ili prenamjenu.

Slika 9. Unutarnje uređenje kampa „Glamping Vila Trilogy“ – šator, kuhinja, sauna



Izvor: zbirka fotografija autora

Slikom 9. prikazana je unutrašnjost glamping šatora koji su izuzetno prostrani i komforni s ulaznim podestom za boravak u intimi na otvorenom. Kuhinja je uređena tako da ju istovremeno mogu koristiti svi korisnici kampa, opremljena svim suvremenim aparatima i uređajima. Duh prošloga vremena očitava se u svakoj cigli te drvenoj gredi i stupu, koji su tu stajali generacijama prije nas. Ljepota starih i prirodnih materijala odiše u cjelokupnom uređenju. U drugoj pomoćnoj zgradi nalazi se sauna s kupaonicom, vezana na bezen sa sunčalištem.

5. LEGALIZACIJA I REGISTRACIJA TURISTIČKOGA OBJEKTA

Iako je u gorskoj Hrvatskoj već dobro uhodana turistička ponuda ovakvoga tipa, u Međimurju je ovaj projekt zaživio kao prvi glamping-kamp u Štrigovi. Kao pionirski projekt na tom području, otkrio je sve nelogičnosti i neusklađenosti koje postoje između graditeljskoga i turističkoga zakonodavnog okvira. Nažalost, ovakva situacija često može dovesti do propalih projekata tj. odustajanja investitora od planirane investicije upravo zbog prezahtjevne „papirologije“.

S arhitektonskog gledišta, naravno da je opravdan čvrsti stav kako je potrebno pomno prostorno planiranje, izrada kvalitetne tehničke dokumentacije za ishođenje dozvole za gradnju, ugovaranje registriranoga izvođača, nadzor nad gradnjom te ishođenje uporabne dozvole. Međutim, postoje i zahvati u prostoru koji bi svakako morali podlijegati jednostavnijoj proceduri, a što je uostalom i propisano Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima.

S druge strane, prilikom registriranja turističke djelatnosti te kategorizacije turističkih objekata, potrebno je za sve objekte ishoditi uporabnu dozvolu, što se ne može nikako ishoditi za jednostavne radove i građevine, budući da oni ne podliježu izdavanju uporabne dozvole. Istovremeno, ne postoji mogućnost da se na temelju lokacijske dozvole ishodi dozvola za uporabu, što u pogledu turističke djelatnosti znači ujedno i preduvjet za izdavanje dozvole za rad. I na taj način svaki, pa i najmanji, zahvat u prostoru koji se želi privesti namjeni u turističke svrhe, kao npr. upravo predmetni mali glamping kamp sa četiri šatorske smještajne jedinice – mora zadovoljiti sve uvjete iz Zakona o prostornom uređenju i Zakona o

gradnji, kako bi zadovoljio kriterije izdavanja uporabne dozvole, bez olakotnih okolnosti za „mali zahvat“.

6. OPRAVDANOST INVESTICIJE

U pogledu opravdanosti investicije, u ovom slučaju relativno maloga ulaganja u manje radove i nabavu šatora, upravo izrada tehničke dokumentacije koja se odnosi na izradu glavnoga projekta sa svrhom ishođenja građevinske dozvole te krajnjim ciljem zadovoljavanja preduvjeta ishođenja uporabne dozvole, predstavlja prevelik financijski i vremenski ulog u odnosu na stvarnu investiciju te je potpuno razumljivo da i investitor takav izdatak doživljava kao neopravdan. Takav odnos cijene tehničke dokumentacije u odnosu na uložena sredstva u adaptaciju element je neodrživosti koji cijelu investiciju u „održivi turizam“ stavlja pod upitnik „održivosti“. Navedeni primjer iz prakse ipak ima sretan epilog: zahvaljujući faznosti u izgradnji predviđenoj glavnim projektom, investitor dobiva dozvolu za rad te u dvije predviđene faze može realizirati kategorizaciju svoje turističke ponude. U konačnici, 2022. godine, uz sve potrebne dozvole, promoviran je prvi glamping-kamp u Međimurskoj županiji, a svoj moto „back to nature“ (slika 10.) investitori su se približili ekološki osvještenim prirodoljupcima, koji se ne odriču daška glamura na svom odmoru. I svakako, „Glamping Vila Trilogy“ je jedan od prepoznatih održivih destinacija koje su svojim malim doprinosom utkane u veliku turističku nagradu Međimurju.

Slika 10. Moto „Glamping Vila Trilogy“



Izvor: zbirka fotografija autora

Slika 11. Ocjena kvalitete turističke usluge



Izvor: zbirka fotografija autora

Zadovoljni posjetitelji upornost, radišnost, te hrabrost investiranja u pionirski projekt Međimurske županije ocijenili su ocjenom 10, vidljivo iz slike 11., a što je svakako

pokazatelj da je zamišljeni smjer razvoja kontinentalnoga turizma ispravan i da je potrebno skinuti stigmatu kompliciranoga postupka sa sličnih budućih investicija.

7. ZAKLJUČAK

Ono što se ovim radom nastoji istaknuti, a proizlazi iz primjera iz prakse, jest potreba usklađivanja uvjeta za kategorizaciju i izdavanje turističkih dozvola s graditeljskom regulativom. Konkretno, uvjet za dobivanje uporabne dozvole za rad maloga kampa, u kategoriji „domaćinstva“, mogao bi se u potpunosti zadovoljiti kroz zadovoljavanje svih kriterija, kontrole ispravnosti i zadovoljavanje potrebnih uvjeta i na temelju same lokacijske dozvole kao akta na temelju kojega se može izvoditi planirani zahvat, a koji bi vodio do zadovoljenja višega uvjeta ishoda uporabne dozvole, kao garancije točne izvedenosti i sigurnosti za korištenje „trećih osoba“ – turista. U tom smislu sve popularniji robinzonski turizam, koji za dozvolu za rad zahtijeva uporabnu dozvolu, apsolutno postavlja pred investitora i projektanta apsurdnost cijeloga postupka.

Pojednostavljeno rečeno, za razvoj manjih kampova i/ili robinzonskog turizma u privatnom vlasništvu, često na vrlo lijepim i atraktivnim lokacijama, od izuzetne je važnosti pojednostaviti cijelu proceduru ishoda dozvola te ponuditi mogućnost davanja dozvole za rad na temelju izravnoga uvida u zadovoljavanje potrebnih uvjeta, odnosno, u slučaju želje i potrebe izvođenja jednostavnih radova i građevina, ponuditi opciju da se kroz lokacijsku dozvolu može doći do neophodne uporabne dozvole, a što je preduvjet turističke kategorizacije i dozvole za rad.

Takav način razmišljanja te usklađivanja zakonske regulative na interdisciplinarni način, uključujući razinu ministarstava graditeljstva i turizma, u stvarnosti bi predstavljao znatno učinkovitiji pristup manjim zahvatima u prostoru i sve zajedno djelovalo bi motivacijski za razvoj turizma u kategoriji „domaćinstava“, OPG-a i malih obiteljskih tvrtki, a koji su većinskim dijelom ponude kontinentalnoga turizma. I iznad svega, osim zamišljenih projekata, i sam bi postupak ozakonjenja postao održiv, a da bi „nešto“ moglo nositi etiketu održivosti, potrebno je da se u svakom segmentu razvojnoga puta realizacije projekta može pozvati na održive postupke.

LITERATURA:

1. Lokalni.hr: Međimurje najuspješnija destinacija održivog turizma. 2022. <https://lokalni.vecernji.hr/zupanije/medimurje-najuspjesnija-destinacija-odrzivog-turizma-26219>. Pristupljeno 25. lipnja 2023.
2. Međimurska županija: Međimurje je prva regija u Hrvatskoj s prestižnom nagradom Green Destination. 2023. <https://medjimurska-zupanija.hr/2023/03/07/medimurje-je-prva-regija-u-hrvatskoj-s-prestiznom-nagradom-green-destination/> Pristupljeno 30. lipnja 2023.
3. Danas.hr: Međimurskoj županiji u Berlinu dodijeljena prestižna nagrada za održivost. 2023. <https://danas.hr/hrvatska/medimurskoj-zupaniji-u-berlinu-dodijeljena-prestizna-nagrada-za-odrzivost-5777d566-bd98-11ed-80c0-7a2310d733b1>. Pristupljeno 02. srpnja 2023.
4. Turistička zajednica Općine Štrigova: O Štrigovi. 2023. <https://www.strigova.info/o-strigovi/> Pristupljeno 07. srpnja 2023.
5. Prostorni plan uređenja Općine Štrigova (Službeni glasnik Međimurske županije 14/05., 9/16., 13/17. i 22/21.)
6. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16, 69/17)
7. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi (NN 54/16, 68/19, 120/19)
8. Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22)
9. Zakon o gradnji (NN 125/19)
10. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
11. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN RH 9/16, 54/16, 61/16, 69/17, 120/19)

CAMP “GLAMPING VILA TRILOGY” - AN EXAMPLE OF SUSTAINABLE CONTINENTAL TOURISM IN MEDIMURJE COUNTY

ABSTRACT:

The beginning of a serious commercial approach to investing in continental tourism in the Republic of Croatia dates back only a few decades. There is a great potential in the peculiar indigenous localities, untouched nature and the specifics of the region that are increasingly attracting tourists, especially adventurers and lovers of simplicity, modesty and naturalness. These are the characteristics of sustainable tourism. Given that it has not taken on the scale of mass tourism, continental tourism is the potential for sustainable planning and design that will prevent uncontrolled construction and supply that would lead to consumerism.

The purpose of the paper is to show a successful example of investing foreign capital in continental tourism in Međimurje County in the village of Štrigova with a fantastic view from the plateau on the surrounding space of "Štrigovski bregi". By vision and enthusiasm of the owners, in line with their refined sense for simplicity and naturalness, a glamping camp has been created with a current accommodation capacity of eight people with the potential for expansion to a maximum capacity of twenty people along with accompanying facilities - open fire, pool, sun terrace, jacuzzi, kitchen with dining area and more.

The project predicts all sustainability components; the imperative of retaining existing facilities, minimal financial investment, maximum respect for ambient values, ensuring the privacy of guests with the principle of optimal capacitation of the camp, etc.

A particular challenge in the implementation of pioneering projects is compliance with legal regulations. The presentation of examples from practice raises a problematic issue of achieving the legality of simple buildings intended for tourism due to the non-compliance of construction regulations with the regulations for issuing licenses and categorization of tourist facilities.

Key words: categorization of tourist facilities, continental tourism, glamping-camp, building regulations, sustainable tourism