

SEKUNDARNE REZIDENCIJE U JUGOSLAVIJI – PROSTORNI RASPORED I UTJECAJ NA OKOLINU

Zoran KLARIĆ*

UVOD

Izgradnja sekundarnih rezidencija, odnosno kuća za odmor, je kao jedan od najdinamičnijih i najagresivnijih oblika čovjekovog napada na visokokvalitetno prirodno okruženje postala predmetom interesa mnogobrojnih znanstvenih i stručnih radova u našoj zemlji, ali i u svijetu.¹ Osim geografa, problematikom izgradnje sekundarnih rezidencija bave se također u velikoj mjeri i ekonomisti, sociolozi, kao i stručnjaci iz mnogih drugih znanstvenih područja.

Izuzetno velik interes za fenomen sekundarnih rezidencija u Jugoslaviji proizlazi također i iz enormnog porasta broja ovih objekata u našoj zemlji zadnjih godina, što nam precizno potvrđuju podaci zadnjih dvaju Popisa stanovništva, domaćinstava i stanova Jugoslavije 1971. i 1981. godine. U tom se razdoblju naime broj kuća za odmor u Jugoslaviji povećao od 42.997 na čak 216.204, odnosno više od pet puta.

O socio-ekonomskim aspektima ovog povećanja, kao i kvalitativnoj strukturi samih kuća za odmor na ovom mjestu neće se detaljnije raspravljati, već će glavni naglasak biti na proučavanju i obrazovanju aktualnog prostornog rasporeda ovih objekata, te o posljedicama njihove izgradnje na okolinu, s posebnim naglaskom na turistički vrijedne prostore.² Kao glavni temelj istraživanja korišteni su rezultati Popisa stanovništva, domaćinstava i stanova Jugoslavije po naseljima i općinama 1971. i 1981. godine, u kojima je za razliku od prethodnih popisa prvi put izvršena detaljna statistička obrada kuća za odmor na području cijele Jugoslavije po naseljima i općinama.³

PROSTORNI RASPORED SEKUNDARNIH REZIDENCIJA NA PODRUČJU JUGOSLAVIJE

Prostorni raspored sekundarnih rezidencija na području Jugoslavije u 1981. godini karakterizira izrazita koncentracija u dvije osnovne vrste prirodnog okruženja – uz obalu Jadranskog mora i u bližjoj okolini velikih gradova, a posebno konurbacije Beograd – Novi Sad. Iz tablice 1. i slike 1. tako je vidljivo da se od ukupno 30 naselja u kojima je 1981. godine bilo više od 500 kuća za odmor čak 17 nalazi na obali Jadrana, 9 u području konurbacije Beograd – Novi Sad, a samo 4 naselja izvan ovih zona (Zagreb, Divčibare, Partizanske Vode i Ohrid).

Na obali Jadrana primjećuju se zone povećane koncentracije sekundarnih rezidencija na zapadnoj obali Istre zajedno sa Slovenskim primorjem, zatim na Vinodolskoj rivijeri, južnom dijelu Podvelebitskog primorja zajedno sa Novigradskim i Karinskim morem, na cijeloj

* Mr. Zoran Klarić, Institut za turizam, Zagreb. Rukopis primljen u listopadu 1988. Recenzenti dr. Petrica Novosel-Zic, dr. Zlatko Pepeonik.

1. Naziv sekundarna rezidencija (engl. secondary residence, fr. residence secondaire, njem. Zweitwohnung) se u posljednje vrijeme najviše koristi u svjetskoj literaturi. Kod nas se još uvijek uglavnom upotrebljava termin kuća za odmor, odnosno stan za odmor i rekreaciju (statističke publikacije), dok se u slobodnom govoru koristi i termin vikendica. U ovom radu će se ravnopravno upotrebljavati nazivi sekundarna rezidencija i kuća za odmor, dok će se termin stan za odmor i rekreaciju koristiti samo prilikom prezentacije statističkih podataka.
2. Socio-ekonomski aspekti izgradnje sekundarnih rezidencija detaljno su obrađeni u članku D. Alliera »Pristupi izučavanju uzroka i posljedica pretjerane izgradnje kuća za odmor i rekreaciju na području Jugoslavije s posebnim osvrtom na Hrvatsku«, objavljenom u Zborniku radova s Okruglog stola Ferial 86 Turizam i prostor – ekološki aspekti konfliktnih situacija, u izdanju Instituta za turizam iz Zagreba, Zagreb 1987.
3. Popisi stanovništva 1971. i 1981. godine sadrže podatke o broju stanova za odmor i rekreaciju po naseljima i općinama, te o njihovoj veličini, vremenu izgradnje i opremljenosti instalacijama. Nisu međutim prikupljeni podaci o porijeklu vlasnika ovih objekata, čime je u znatnoj mjeri sužena mogućnost proučavanja socijalno-geografskih aspekata fenomena izgradnje sekundarnih rezidencija.

Tablica 1. Naselja u Jugoslaviji s više od 500 stanova za odmor i rekreaciju 1981. godine

Table 1. Settlements in Yugoslavia, with more than 500 vacation and recreation apartments, in 1981.

Naselje	Broj stanova za odmor i rekreaciju 1981. godine	Naselje	Broj stanova za odmor i rekreaciju 1981. godine
1. Crvar	1.578	16. Šibenik	603
2. Cortanovci	1.365	17. Sarajevo	601
3. Grocka	1.230	18. Divčibare	573
4. Zagreb	1.120	19. Baška	572
5. Vođice	961	20. Crikvenica	563
6. Slankamenski Vinogr.	911	21. Privlaka	550
7. Krčedin	908	22. Donji Stoj	542
8. Sremska Kamenica	876	23. Pirovac	538
9. Rovinj	793	24. Sremski Karlovci	525
10. Vrčin	731	25. Kruševo	520
11. Novi Vinodolski	681	26. Nin	515
12. Partzanske Vode	664	27. Stari Grad	514
13. Punat	657	28. Murter	510
14. Ohrid	631	29. Beograd	508
15. Mali Lošinj	622	30. Cres	503

Izvor: Popis stanovništva, domaćinstva i stanova u 1981. godini, Tabela 196. Stambene jedinice po broju, površini, prema korišćenju, svojini, godini izgradnje, opremljenosti, instalacijama i nastanjenosti (SFRJ, SR, SAP, opštine i naselja), SZS, Beograd 1984.

obali Sjeverne i Srednje Dalmacije od Nina do Trogira, na Makarskoj rivijeri, te na cijelom Crnogorskom primorju uključujući i velik dio Boke Kotorske. Među jadranskim otocima većom koncentracijom kuća za odmor ističu se Krk, Lošinj, Pag, Murter i Šolta, te zapadni dijelovi Brača, Hvara i Korčule.

S obzirom na značajke prirodne okoline, u području konurbacije Beograd – Novi Sad najizrazitija koncentracija sekundarnih rezidencija odnosi se na brežuljkasti prostor uz desnu obalu Dunava (obronci Fruške Gore i sjeverni obronci Šumadijskog pobrđa). Ova zona ujedno predstavlja i najveću koncentraciju sekundarnih rezidencija na manjem prostoru u cijeloj Jugoslaviji.

U području zagrebačke aglomeracije najviše kuća za odmor ima na obroncima Medvednice i Plešivice, dok se u ostalim dijelovima zemlje jače ističe još i planinsko područje južno od Sarajeva (Igman, Trebević i Jahorina), brdovita okolica Niša i Skopja, te područje oko Mavrovskog jezera u Zapadnoj Makedoniji. Koncentracija sekundarnih rezidencija na vrlo ograničenom prostoru tipična je za planinu Maljen kod Valjeva (lokalitet Divčibare), za planinu Zlatibor južno od Titovog Užica (lokalitet Partizanske Vode) i grad Ohrid na Ohridskom jezeru.

Razlike u veličini naselja na području Jugoslavije uvjetovale su da ponegdje koncentracija sekundarnih rezidencija nije bilo moguće zamijetiti, što se posebno odnosi na brežuljkasta područja u unutrašnjosti zemlje sa malim i raštrkanim naseljima. Analiza podataka iz tablice 2. i slike 3., gdje su sadržani podaci o broju kuća za odmor po općinama Jugoslavije u 1981. godini ukazuje nam da je znatnija koncentracija kuća za odmor prisutna još i u prostoru južne Šumadije između Gornjeg Milanovca i Kragujevca, na vinorodnim brežuljcima Gornje Podravine i Međimurja (okolica Varaždina i Čakovca), u području Dolenjske između Ljubljane i Novog Mesta itd.

U pogledu dinamike izgradnje, karakteristično je da je izgradnja sekundarnih rezidencija najprije zahvatila obalu i u manjoj mjeri prostore oko najvećih i ekonomski najrazvijenijih gradova Jugoslavije (Beograd, Zagreb, Ljubljana, Novi Sad), da bi kasnije zahvatila i prostore oko većih gradova u manje razvijenim dijelovima zemlje (Sarajevo, Skopje, Titograd). Silna dinamika ovog porasta može se najbolje uočiti usporedbom slike 2. i slike 3., dok nam po-

Tablica 2. Općine u Jugoslaviji s više od 1.500 stanova za odmor i rekreaciju 1981. godine
 Table 2. Townships in Yugoslavia, with more than 1500 vacation and recreation apartments, in 1981.

Općina	Broj stanova za odmor i rekreaciju 1981. godine	Općina	Broj stanova za odmor i rekreaciju 1981. godine
1. Šibenik	6.690	14. Sarajevo*	2.162
2. Zadar	5.192	15. Brač	2.006
3. Indija	4.409	16. Split*	1.926
4. Krk	4.397	17. Kragujevac	1.904
5. Crikvenica	3.465	18. Obrenovac	1.756
6. Grocka	3.335	19. Hvar	1.750
7. Skopje*	2.800	20. Herceg-Novi	1.672
8. Bar	2.722	21. Samobor	1.620
9. Cres-Lošinj	2.686	22. Dubrovnik	1.583
10. Barajevo	2.526	23. Trogir	1.530
11. Poreč	2.482	24. Zagreb*	1.514
12. Sopot	2.459	25. Valjevo	1509
13. Niš	2.182		

* Općine užeg gradskog područja kod gradova koji formiraju Gradske zajednice općina tretirane su kao jedna općina – u slučaju Skopja to se odnosi na općine Centar, Idadija, Kale, Karpoš i Kisela Voda, u slučaju Sarajeva na općine Centar, Ilidža, Novi Grad, Novo i Stari Grad, u slučaju Splita na općine Kaštela, Šolin i Split, te u slučaju Zagreba na općine Centar, Crnomerec, Dubrava, Maksimir, Medveščak, Novi Zagreb, Peščenica, Susjedgrad, Trešnjevka i Trnje.

Izvor: Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 1981. godini, Tabela 196. Stambene jedinice po broju, površini, prema korišćenju, svojini, godini izgradnje, opremljenosti, instalacijama i nastanjenosti (SFRJ, SR, SAP, opštine i naselja), SZS, Beograd 1984.

Tablica 3. Općine Jugoslavije u kojima je u razdoblju od 1971. do 1981. godine izgrađeno više od 1.500 stanova za odmor i rekreaciju

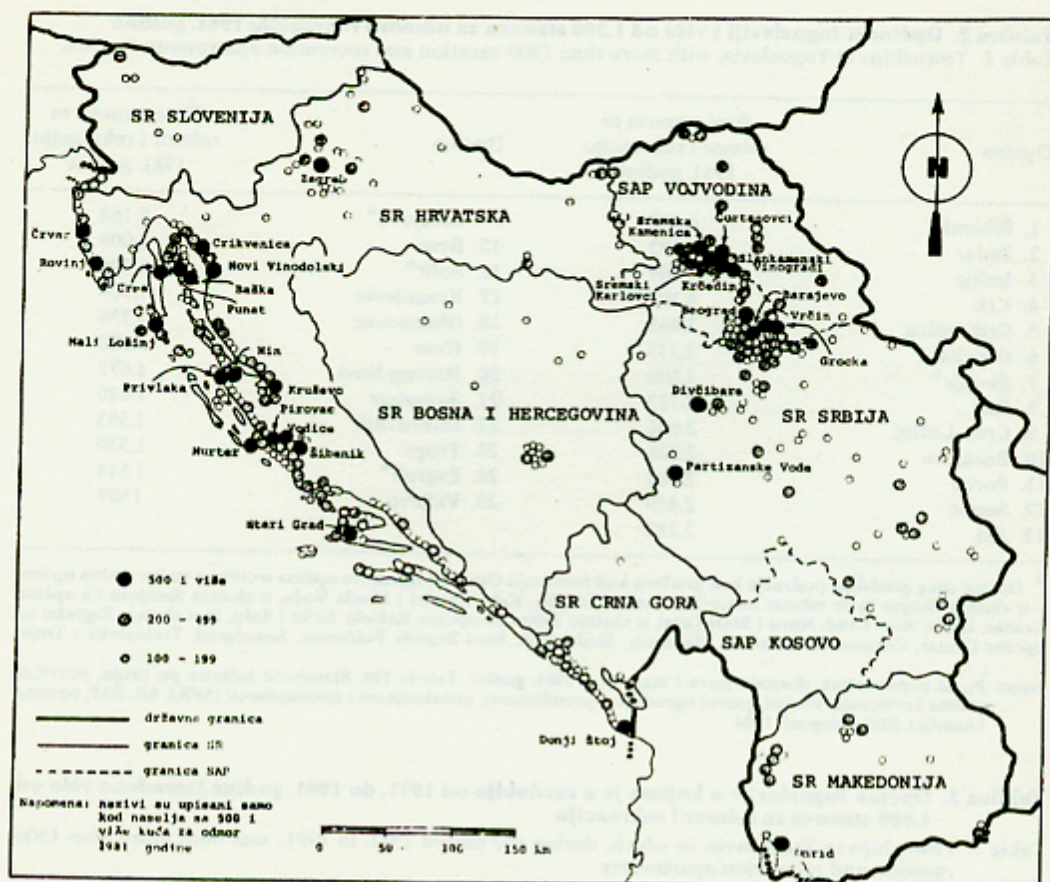
Table 3. Townships in Yugoslavia, in which, during the period 1971. to 1981., was built more than 1500 vacation and recreation apartments

Općina	Broj stanova za odmor i rekreaciju		Razlika 1971–1981.	Povećanje puta
	1971.	1981.		
1. Šibenik	2465	6.690	4.225	2,7
2. Zadar	1.397	5.192	3.795	3,7
3. Indija	886	4.409	3.523	5,0
4. Skopje*	93	2.800	2.707	30,1
5. Grocka	698	3.335	2.637	4,8
6. Krk	1.966	4.397	2.431	2,2
7. Barajevo	231	2.526	2.295	10,9
8. Sopot	184	2.459	2.275	13,4
9. Bar	528	2.722	2.194	5,2
10. Poreč	328	2.482	2.154	7,6
11. Sarajevo*	121	2.162	2.041	17,9
12. Niš	301	2.182	1.881	7,2
13. Crikvenica	1.760	3.465	1.705	2,0
14. Kragujevac	204	1.904	1.700	9,3
15. Obrenovac	209	1.756	1.547	8,4

* Vidi napomenu uz tablicu 2.

Izvor: Popis stanovništva i stanova 1971, Stanovi, knjiga VI – Stanovi za odmor i rekreaciju, rezultati po naseljima i općinama, SZS, Beograd 1973.

– Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 1981. godini, Tabela 196. Stambene jedinice po broju, površini, prema korišćenju, svojini, godini izgradnje, opremljenosti, instalacijama i nastanjenosti (SFRJ, SR, SAP, opštine i naselja), Beograd 1984.



Slika 1. Naselje SFR Jugoslavije sa 100 i više stanova za odmor i rekreaciju 1981. godine
Figure 1. Resorts in Yugoslavia with 100 and more secondary residences in 1981.

Prijevod legende: 500 and more

200 – 499

100 – 199

State Boundary

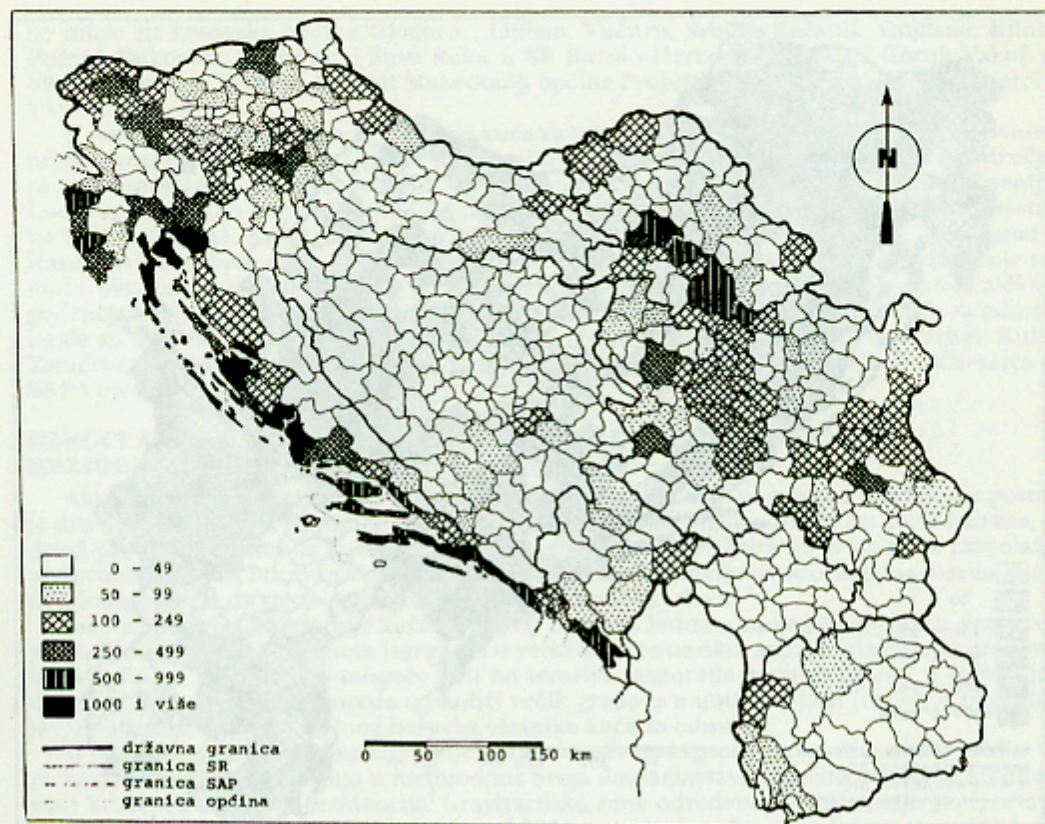
Republic Boundary

Autonomous Province Boundary

Remark: Names are marked only for resorts with 500 and more secondary residences in 1981.

daci iz tablice 3. jasno pokazuju da je unatoč kvantitativno najvećem porastu broja kuća za odmor u obalnom području (općine Šibenik i Zadar), intenzitet porasta daleko veći u prostoru oko velikih gradova u slabije razvijenim prostorima u unutrašnjosti zemlje (osobito Skopje, te u nešto manjoj mjeri i Sarajevo).

Također je karakteristično da su sekundarne rezidencije u početku okupirale najatraktivnije prostore u neposrednoj blizini velikih gradova, da bi kasnije zahvatile i manje atraktivne i od većih gradova udaljenije prostore, te okolice manjih gradskih središta (ispod 100.000 stanovnika). Najbolji primjer za potvrdu ove konstatacije predstavlja trend izgradnje kuća za odmor u okolici Beograda koji je vidljiv u tablici 3. – do 1971. godine kuće za odmor gradile su se gotovo isključivo uz rijeku Dunav kao najatraktivniji prostor u blizini Beo-



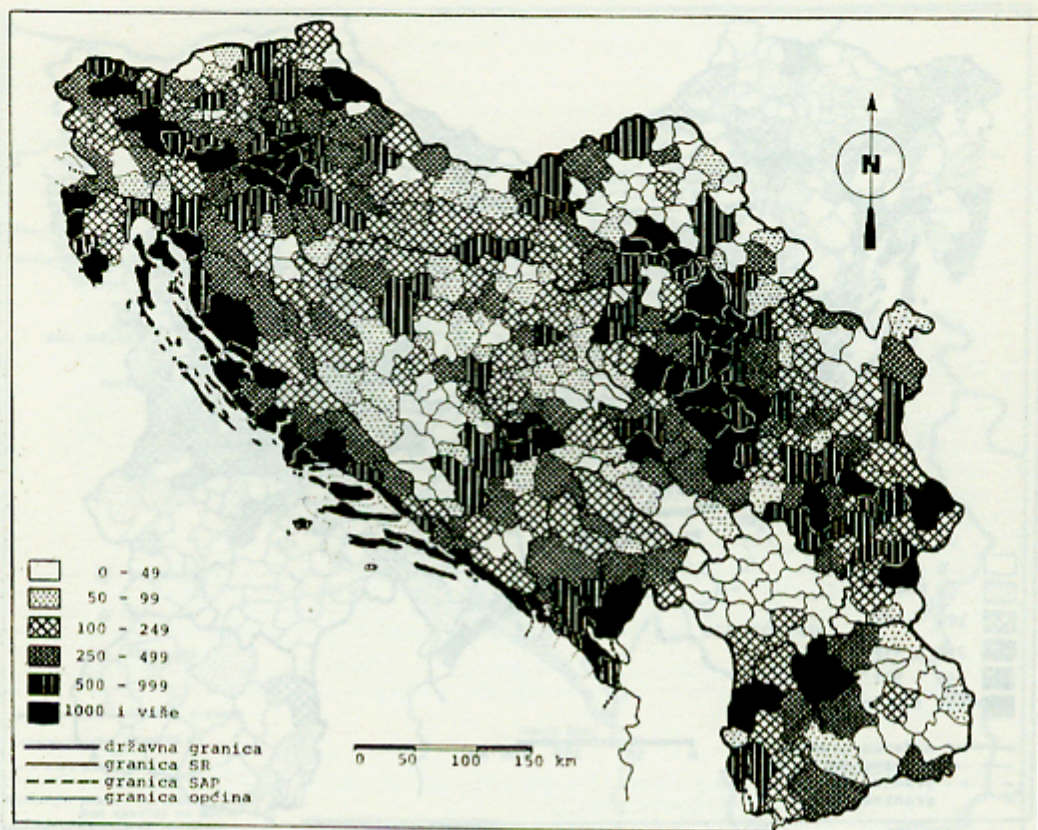
Slika 2. Općine SFR Jugoslavije prema ukupnom broju stanova za odmor i rekreaciju 1971. godine

Figure 2. Municipalities in Yugoslavia according to number of secondary residences in 1971.

Prijevod legende: državna granica = State Boundary
 granica SR = Republic Boundary
 granica SAP = Autonomous Province Boundary
 granica općina = Municipality Boundary

grada (općine Indija i Grocka), dok su nakon 1981. građene i podalje od Dunava u Sumadijskom pogrđu (općine Barajevo, Sopot i Obrenovac). Slična situacija vlada i u blizjoj okolini Zagreba, gdje su sekundarne rezidencije najprije okupirale općinu Samobor i deset općina užeg gradskog područja, a kasnije i ostale općine u okolini grada (posebno Jastrebarsko, Veliku Goricu i Donju Stubicu).

Ekstremno visokim trendovima porasta broja kuća za odmor u razdoblju od 1971. do 1981. godine ističe se u SR Hrvatskoj prostor istočno od Zagreba uključujući Bjelovarsku i Sisačku regiju (općine Ivanić-Grad, Kutina, Križevci, Bjelovar, Čazma i Sisak) i okolica Osijeka (općine Valpovo i Vukovar), u SR Bosni i Hercegovini okolice najvećih gradskih središta Sarajeva, Banja Luke, Zenice i Tuzle (općine Hadžići, Trnovo, Banja Luka, Laktaši, Zenica, Busovača, Tuzla i Lukavac), u SR Srbiji okolica Leskovca (općine Bojnik i Crna Trava), u SR Crnoj Gori najjužnija općina jadranske obale Jugoslavije Ulcinj, te u SR Makedoniji već spomenuta Gradska zajednica općina Skopja, koja prema silini porasta broja kuća za odmor zauzima prvo mjesto u našoj zemlji. U svim gore spomenutim općinama broj sekundarnih



Slika 3. Općine SFR Jugoslavije prema ukupnom broju stanova za odmor i rekreaciju 1981. godine

Figure 3. Municipalities in Yugoslavia according to number of secondary residences in 1981.

Prijevod legende: državna granica = State Boundary
 granica SR = Republic Boundary
 granica SAP = Autonomous Province Boundary
 granica općina = Municipality Boundary

rezidencija je u razdoblju od 1971. do 1981. godine porastao više od dvadeset puta – osim Skopja, osobito se ističu općine Kutina (porast od 9 sekundarnih rezidencija 1971. na 852 u 1981. godini), Sisak (od 36 na 835), Ulcinj (od 26 na 821), Hadžići (od 29 na 788) i Crna Trava (od 20 kuća za odmor 1971. na 787 u 1981. godini).

Jedini veći prostor Jugoslavije gdje se sekundarne rezidencije gotovo uopće nisu gradile je SAP Kosovo, iz čega proizlazi da je ujedno Priština jedini makroregionalni centar naše zemlje čiji se stanovnici nisu bavili izgradnjom ovih objekata. Osim nerazvijenog Kosova, prostranije zone s neznatnom izgradnjom kuća za odmor nalaze se uglavnom u također nerazvijenijim dijelovima Jugoslavije udaljenim od većih gradskih središta – u SR Bosni i Hercegovini to se odnosi na Cazinsku krajinu (općine Cazin i Velika Kladuša), područje uz gornji tok Vrbasa (općine Donji Vakuf, Bugojno i Gornji Vakuf), prostor sjeverozapadno od Mostara (općine Posušje, Grude, Duvno i Prozor) i krajnji istok uz srednji tok Drine (općine Bratunac, Srebrenica i Han Pijesak), u SR Srbiji na Sandžak (općine Tutin i Sjenica), Homolje (općine Kučevo i Zagubica) i krajnji jug (općine Bujanovac, Preševo i Bosilegrad), te u Makedoniji na skoro cijeli istočni dio republike. Manje od deset sekundarnih rezidencija 1981. godi-

ne imale su kosovske općine Glogovac, Lipljan, Vučitrn, Srbica, Kačanik, Gnjilane, Klina, Dečani, Đakovica, Orahovac i Suva Reka, u SR Bosni i Hercegovini općina Gornji Vakuf, u SR Srbiji općine Preševo, te u SR Makedoniji općine Probištip, Kočani, Radoviš, Kavadarci i Valandovo.

U razvijenijim dijelovima Jugoslavije kuća za odmor nema samo u izrazito neatraktivnim prostorima, što se uglavnom odnosi na ravničarske krajeve i rudarsko-industrijska područja sa zagađenom prirodnom sredinom. U prvu grupu spadaju općine Lendava u SR Sloveniji, Ludbreg, Grubišno Polje i Donji Miholjac u SR Hrvatskoj, te skoro polovica općina u sastavu SAP Vojvodine. Karakteristični primjeri iz druge grupe su općine Trbovlje, Dravograd i Ravne na Koroškem u SR Sloveniji, te Breza i Pucarevo u SR Bosni i Hercegovini (koje su inače okružene općinama s velikim brojem sekundarnih rezidencija Sarajevsko-Zeničkog područja kao najrazvijenijeg dijela SR Bosne i Hercegovine). Manje od deset kuća za odmor imale su općine Lendava i Dravograd u SR Sloveniji, te Bački Petrovac, Titov Vrbas, Kula, Temerin, Apatin, Odžaci, Bač, Bačka Topola, Mali Idoš, Novi Kneževac, Sečanj i Kovačica u SAP Vojvodini.

UZROCI AKTUALNOG PROSTORNOG RASPOREDA SEKUNDARNIH REZIDENCIJA

Aktualni prostorni raspored sekundarnih rezidencija dosta nam jasno ukazuje da postoje dva osnovna motiva izgradnje – jedan je provođenje godišnjeg odmora na obali Jadrana, a drugi provođenje vikenda izvan mjesta stalnog boravka. Bez obzira na to što se ne raspolaže podacima o mjestu boravka vlasnika kuća za odmor, na temelju prostornog rasporeda kuća za odmor očito je da su oni uglavnom stanovnici većih gradova.

Iako je motivacija izgradnje kuća za odmor na obali Jadrana sama po sebi jasna, precizniju analizu ovisnosti intenziteta izgradnje o veličini, ekonomskoj snazi i udaljenosti gradova odakle dolaze vlasnici nije moguće dati na temelju rasporeda kuća za odmor u priobalju, nego samo na temelju rasporeda u okolici većih gradova u unutrašnjosti (razlog je nepostojanje podataka o mjestu stalnog boravka vlasnika kuća za odmor).

U cilju pojašnjenja uzroka izgradnje sekundarnih rezidencija na kontinentu, u tablici 4. prikazan je pokušaj stavljanja u međuodnos broja domaćinstava u većim gradskim središtima i broja sekundarnih rezidencija. Gravitacijske zone određene su na temelju pretpostavke da su vlasnici kuća za odmor u krugu od 50 km u najvećem broju slučajeva stanovnici većih gradova u centru pojedinih zona – nema logike da npr. stanovnici Zagreba grade sekundarne rezidencije u bližjoj okolici Sarajeva i obratno. Ova konstatacija ne vrijedi jedino za područje uz obalu Jadrana, zbog čega su gradovi Split i Rijeka isključeni iz ove analize.

Približna maksimalna udaljenost od 50 km između sekundarnih rezidencija građenih u cilju provođenja vikenda i stalnog mjesta boravka vlasnika određena je na temelju paralelne analize broja sekundarnih rezidencija u pojedinim općinama u okolici većih gradova i cestovne udaljenosti u km između grada i središta gravitirajućih općina. Pri tome se posebno vodilo računa da ne dolazi do preklapanja gravitacije pojedinih gradova, zbog čega su izuzetno Beograd i Novi Sad promatrani zajedno.⁴

Tako je npr. u općini Donja Stubica udaljenoj od Zagreba 38 km bilo 1981. godine ukupno 1.336 sekundarnih rezidencija, a u 40 km udaljenoj općini Klanjec 1.008. Iste godine je u pejzažno vrlo sličnim, ali od Zagreba po 57 km udaljenim općinama Pregrada i Krapina bilo svega 369, odnosno 189 sekundarnih rezidencija. Kako je za pretpostaviti je da su vlasnici ogromne većine sekundarnih rezidencija u svim navedenim općinama stanovnici Zagreba, (najbliži veći gradovi Maribor, Celje i Varaždin udaljeni su od svih ovih općina više od 50 km), očito je da imaginarna granica od 50 km ili 1 sat vožnje automobilom ima popriličnog utjecaja na intenzitet izgradnje sekundarnih rezidencija.

Podaci iz tablice 4. ukazuju i na to da veličina grada nema većeg utjecaja na motivaciju njegovih stanovnika za izgradnju kuća za odmor – primjeri za to su Titograd, Osijek, Mari-

4. U ovo razmatranje uvršteni su samo gradovi s više od 100.000 stanovnika, budući da bi uvrštavanje svih gradova bilo nemoguće zbog preklapanja gravitacijskih utjecaja. Zbog toga u okolici nekih gradova postoji nesrazmjerno velik broj kuća za odmor, što je posljedica utjecaja drugih manjih gradskih centara. To se najdrastičnije ispoljava u okolici Niša, (utjecaj Leskovca, Prokuplja i Pirota), u znatnoj mjeri i u okolici Osijeka (utjecaj Vukovara i Vinkovaca), te Maribora (utjecaj Celja), a u određenoj mjeri kod gotovo svih gradova.

Tablica 4. Odnos broja stanova za odmor i rekreaciju u okolici jugoslavenskih gradova s više od 100.000 stanovnika i broj domaćinstava u tim gradovima 1981. godine

Table 4. Vacation and recreation apartments, in the near of yugoslav cities with more than 100.000 population, and number of households in these cities, ratio, in 1981.

Grad	Broj domaćinstava uže gradskog područja		Broj stanova za odmor i rekreaciju u krugu 50 km**		Broj domaćinstava na 1 stan za odmor i rekreaciju	
	1971.	1981.	1971.	1981.	1971.	1981.
1. Beograd–Novi Sad	318.263	440.789	4.765	24.869	66,8	17,7
2. Zagreb	203.408	230.388	2.084	14.148	97,6	16,3
3. Skopje	78.167	105.446	131	3.319	596,7	31,8
4. Sarajevo	73.835	101.710	389	6.144	189,8	16,6
5. Ljubljana	63.992	84.886	1.824	6.827	35,1	12,4
6. Niš	39.835	52.731	831	8.029	47,9	6,6
7. Maribor	34.089	38.343	117	3.301	47,5	11,6
8. Banja Luka	26.582	37.970	43	1.772	618,2	21,4
9. Subotica	32.499	37.896	151	1.004	215,2	37,7
10. Osijek	31.285	37.232	235	2.801	133,1	13,3
11. Titograd	14.902	25.152	176	2.271	84,7	11,1
12. Priština	14.813	21.017	41	224	361,3	93,8

* U ovu tablicu nisu uvršteni gradovi Split i Rijeka koji imaju također više od 100.000 stanovnika, jer bi s obzirom da njihova okolica obuhvaća obalu Jadrana bili obuhvaćeni i stanovi za rekreaciju čiji su vlasnici većinom iz drugih mjesta. Gradovi Beograd i Novi Sad promatrani su zajedno, budući da se zbog njihove blizine preklapaju prostori gravitacije stanova za odmor i rekreaciju.

** Uvršteni su stanovi za odmor i rekreaciju u općinama čiji su centri udaljeni od navedenih gradova manje od 50 km, što po pojedinim slučajevima izgleda ovako: **1. Beograd–Novi Sad:** GZO Beograd osim Lazarevca i Mladenovca, GZO Novi Sad, te Beočin, Bačka Palanka, Bački Petrovac, Temerin, Titov Vrbas, Srbobran, Bečež, Zabali, Titel, Zrenjanin, Opolo, Pančevo, Irig, Ruma, Sremska Mitrovica, Pećinci, Indija, Stara Pazova i Smederevo; **2. Zagreb:** GZO Zagreb, ZO Zagreb i ZO Hrvatskog Zagorja osim Pregrade i Krapine, te općina Brežice; **3. Skopje:** GZO Skopje, Kumanovo, Tetovo i Kačanik; **4. Sarajevo:** GZO Sarajevo, Breza, Vareš, Kiseljak, Kreševo, Visoko i Kakanj; **5. Ljubljana:** GZO Ljubljana, Domžale, Kamnik, Litija, Vrhnika, Logatec, Grosuplje, Ribnica, Skofja Loka, Kranj, Tržič, Radovljica, Cerkljica i Trebnje; **6. Niš:** Niš, Aleksinac, Doljevac, Svrlijig, Gadžin Han, Merošina, Zitorada, Prokuplje, Bela Palanka, Leskovac, Bojnik, i Ražanj; **7. Maribor:** GZO Maribor, Radlje, Slovenska Bistrica, Ptuj, Ormož, Lenart, Gornja Radgona, Slovenske Konjice, Šentjur i Smarje pri Jelšah; **8. Banja Luka:** Banja Luka, Laktaši, Bosanska Gradiska, Srbac, Celinac i Kotor Vareš; **9. Subotica:** Subotica, Bačka Topola, Mali Idoš, Kanjiža, Novi Kneževac, Senta i Čoka; **10. Osijek:** Osijek, Beli Manastir, Valpovo, Donji Miholjac, Đakovo, Vukovar i Vinkovci; **11. Titograd:** Titograd, Danilovgrad i Cetinje; **12. Priština:** Priština, Glogovac, Lipljan, Podujevo, Vučitrn, Titova Mitrovica, Srbica, Uroševac, i Gnjilane.

Izvori: – Popis stanovništva i stanova 1971, Stanovništvo, knjiga VII – Stanovništvo i domaćinstva u 1948, 1953, 1961. i 1971. i stanovi u 1971, rezultati po naseljima i općinama, SZS, Beograd 1975.

– Stanovništva i stanova 1971, Stanovi, knjiga VI – Stanovi za odmor i rekreaciju, rezultati po naseljima i općinama, SZS, Beograd 1973.

– Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 1981. godini, Tabela 196. Stambene jedinice po broju, površini, prema korišćenju, svojnini, godini izgradnje, opremljenosti, instalacijama i nastanjenosti (SFRJ, SR, SAP, opštine i naselja), SZS, Beograd 1984.

– Statistički godišnjak Jugoslavije 1988.

bor i osobito Niš, u čijim okolicama u prosjeku ima više kuća za odmor, nego npr. u okolici Zagreba ili Beograda s Novim Sadom (izuzetno velik broj sekundarnih rezidencija u okolici Niša posljedica je i preklapanja gravitacije sa manjim gradskim centrima Leskovcem, Prokupljem, Pirotom i Aleksincem).

Iako ekonomska snaga pojedinih gradova ima utjecaja na odlučivanje njegovih stanovnika na izgradnju sekundarnih rezidencija (primjer je relativno velik broj sekundarnih rezidencija u okolici Ljubljane i Maribora, odnosno relativno vrlo mali broj u okolici Prištine), ni taj motiv nije uvijek presudan. Najbolji dokaz za to je primjer Titograda, koji je kao glavni grad nerazvijene SR Crne Gore okružen razmjerno jednakim brojem sekundarnih rezidencija kao i Ljubljana i Maribor u najrazvijenijoj jugoslavenskoj republici Sloveniji.⁵

5. Ovdje treba posebno naglasiti da u zonu gravitacije Titograda ne ulaze obalne općine, već samo one na kontinentu (Titograd, Danilovgrad i Cetinje), te da je utjecaj drugih gradskih središta dosta slab.

Kao glavni razlozi slabe korelacije stupnja ekonomske razvijenosti i intenziteta izgradnje kuća za odmor navode se neograničene mogućnosti lakog dobivanja dugoročnih kredita pod povoljnim uvjetima u vrijeme najvećeg »buma« izgradnje kuća za odmor (uz mnoštvo zloupotreba od strane pojedinaca, posebno osoba na istaknutim položajima u društvu), zatim nepostojanje adekvatnih poreza i zakona kojima se reguliraju uvjeti izgradnje i posebno mogućnost posjedovanja kuće za odmor uz društveni stan, te neadekvatna politika tretiranja kuća za odmor u društveno-ekonomskim i prostornim planovima (također uz mnoštvo zloupotreba i špekulacija). Isti razlozi su naravno utjecali i na enorman porast broja sekundarnih rezidencija u Jugoslaviji općenito, a osobito u njenim nerazvijenim dijelovima, tako da je taj broj u izrazitom nesrazmjeru s veličinom, brojem stanovnika, ekonomskom razvije- nošću i stupnjem urbaniziranosti zemlje.⁶

Razlozi izgradnje sekundarnih rezidencija u okolicama jugoslavenskih gradova u unutrašnjosti vrijede naravno i za obalu Jadrana, samo što je tu zbog nepostojanja podataka o porijeklu vlasnika mnogo teže utvrditi zone gravitacije sekundarnih rezidencija prema pojedinim gradovima iz kojih potiču vlasnici. Ipak, koncentracija izgradnje kuća za odmor na zapadnoj obali Istre sa Slovenskim primorjem, na Kvarnerskoj rivijeri sa otokom Krkom, u Sjevernoj i Srednjoj Dalmaciji, te na Makarskoj rivijeri i Crnogorskom primorju, ukazuju na to da je udaljenost jedan od glavnih faktora odabira lokacije za izgradnju sekundarnih rezidencija.

Unatoč nepostojanju konkretnih podataka, na temelju pojedinih parcijalnih istraživanja i neslužbenih podataka može se zaključiti da u području Slovenskog primorja i Zapadne Istre većinu vlasnika kuća za odmor čine stanovnici SR Slovenije (Ljubljana i Maribor), u području Kvarnera i Sjeverne Dalmacije stanovnici SR Hrvatske (pretežno Zagreb, a na Kvarnerskoj rivijeri i Rijeka), u području Makarske rivijere stanovnici SR Bosne i Hercegovine (najviše Sarajevo), te u Crnogorskom primorju stanovnici SR Srbije (najviše Beograd). Područje Srednje Dalmacije čini svojevrsnu prijelaznu zonu u kojoj ima vlasnika iz različitih republika (Split, Zagreb, Beograd, Osijek, Banja Luka), dok su na udaljenijim otocima zbog općenito teže dostupnosti zone gravitacije često neovisne o udaljenosti (primjer znatnog broja vlasnika iz SR Slovenije na Visu i Lastovu).⁷

Osim navedenih razloga, na koncentraciju kuća za odmor u pojedinim područjima, kako na obali, tako i u unutrašnjosti, utjecali su i mnogi drugi faktori, od kojih znatan broj nije moguće točno utvrditi. Na neke od ovih faktora ukazuje nam osim prethodno analiziranih podataka i podaci iz tablica 5. i 6., odnosno slika 4. i 5., na kojima su stavljeni u međuodnos broj stanova za odmor i rekreaciju po općinama Jugoslavije, te broj ukupnih stanova i površina u km².

Jedan od primjera utjecaja ovih posebnih faktora je nesrazmjerno visok udio sekundarnih rezidencija u ukupnom broju stanova na jadranskim otocima i u nekim općinama brdsko planinskog prostora Jugoslavije (naročito otoci Krk, Cres-Lošinj i Pag, te planinske općine Crna Trava u SR Srbiji i Zabljak u SR Crnoj Gori). S obzirom na to da se ovdje radi uglavnom o egzodusnim područjima, očito je da je na intenzivniju izgradnju kuća za odmor utjecala nešto niža cijena zemljišta (pogotovo u vrijeme početnog »buma« izgradnje), kao i fleksibilnija politika općinskih uprava u pogledu omogućavanja same izgradnje (u mnogo slučajeva se je izgradnja kuća za odmor čak i poticala s ciljem oživljavanja pojedinih naselja i olakšavanja izgradnje mjesne infrastrukture kroz sudjelovanje vlasnika kuća za odmor).

Može se također pretpostaviti i da znatan broj postojećih sekundarnih rezidencija nisu novoizgrađeni objekti, već se radi o napuštenim bivšim stanovima za stalno stanovanje koje koristi ili njihov nekadašnji vlasnik, odnosno član njegove uže rodbine koji se odselio u drugi dio zemlje, ili novi vlasnik koji je kupio takav objekt putem slobodne prodaje.

Ova saznanja djelomično objašnjavaju i nesrazmjerno visoke udjele kuća za odmor u nekim područjima Jugoslavije gdje se to inače ne bi očekivalo (npr. okolica Niša i Titograda), i ukazuju na još uvijek dosta intenzivnu povezanost stanovnika naših gradova sa selom. Na te-

6. D. Alfier, »Pristupi izučavanju uzroka i posljedica pretjerane izgradnje kuća za odmor i rekreaciju na području Jugoslavije s posebnim osvrtom na Hrvatsku«, Zbornik radova s Okruglog stola Ferial 86 Turizam i prostor - ekološki aspekti konfliktnih situacija, Instituta za turizam, Zagreb 1987, str. 249-256.

7. Jeršič M., Sekundarna počitniška bivališća v Sloveniji in Zahodnoj Istri, Geografski Vestnik XL, Ljubljana 1968.
Pepoonik Z., Some characteristics of vacation dwellings on the island of Hvar, International symposium: Tourism - factor for national and regional development, International Geographical Union - working group of Geography of Tourism and Recreation, Sofia 1975.

Tablica 5. Općine Jugoslavije s udjelom stanova za odmor i rekreaciju u ukupnom broju stanova većim od 20 posto u 1981. godini

Table 5. Townships in Yugoslavia, with share of vacation and recreation apartments, in total number of apartments, bigger than 20%, in 1981.

Općina	Udio stanova za odmor i rekreaciju u ukupnom broju stanova %	Općina	Udio stanova za odmor i rekreaciju u ukupnom broju stanova %
1. Krk	42,9	16. Biograd	22,6
2. Cres-Lošinj	38,4	17. Zabljak	22,3
3. Pag	36,8	18. Budva	22,1
4. Crikvenica	34,6	19. Pale	21,9
5. Obrovac	34,2	20. Trnovo	21,7
6. Brač	33,1	21. Beočin	21,6
7. Hvar	31,4	22. Klanjec	21,5
8. Barajevo	30,8	23. Šibenik	21,4
9. Poreč	27,5	24. Herceg-Novi	21,3
10. Sopot	27,2	25. Neum	21,3
11. Crna Trava	26,6	26. Trogir	20,9
12. Bar	26,1	27. Cajetina	20,8
13. Indija	23,4	28. Makarska	20,4
14. Vis	23,4	29. Korčula	20,1
15. Rab	23,2	30. Senj	20,0

Izvor: Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 1981. godini, Tabela 196. Stambene jedinice po broju, površini, prema korišćenju, svojini, godini izgradnje, opremljenosti, instalacijama i nastanjenosti (SFRJ, SR, SAP, opštine i naselja), SZS, Beograd 1984.

Tablica 6. Općine Jugoslavije s više od 5,0 stanova za odmor i rekreaciju na km² u 1981. godini

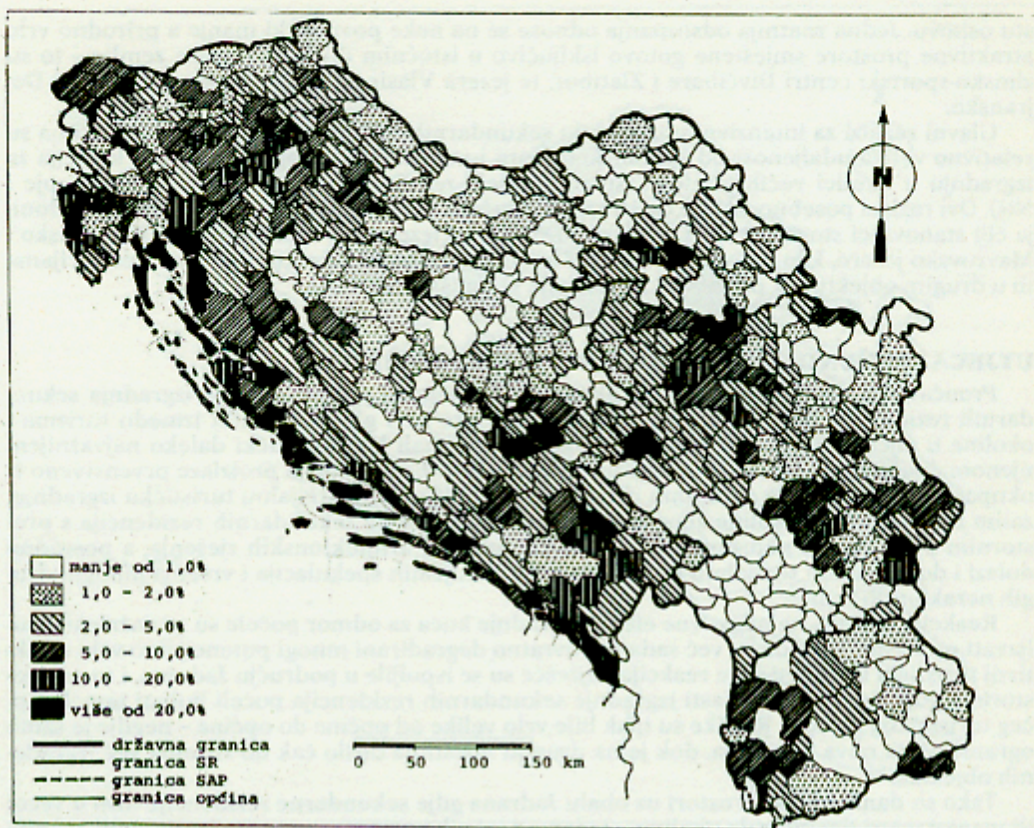
Table 6. Townships in Yugoslavia, with more than 5,0 apartments for vacation and recreation per 1 square kilometer, in 1981

Općina	Broj stanova za odmor i rekreaciju na km ²	Općina	Broj stanova za odmor i rekreaciju na km ²
1. Piran	17,3	15. Šibenik	6,5
2. Barajevo	11,9	16. Trogir	6,1
3. Grocka	11,5	17. Samobor	5,6
4. Indija	11,4	18. Hvar	5,6
5. Krk	10,3	19. Izola	5,6
6. Tivat	10,3	20. Bar	5,4
7. Sopot	9,1	21. Donja Stubica	5,4
8. Klanjec	8,5	22. Cres-Lošinj	5,2
9. Crikvenica	7,9	23. Budva	5,2
10. Rab	7,1	24. Vis	5,2
11. Herceg-Novi	7,1	25. Sarajevo*	5,2
12. Poreč	7,1	26. Zaprešić	5,2
13. Beočin	7,1	27. Brač	5,1
14. Makarska	6,5	28. Biograd	5,0

* Vidi napomenu uz tablicu 2.

Izvor: - Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 1981. godini, Tabela 196. Stambene jedinice po broju, površini, prema korišćenju, svojini, godini izgradnje, opremljenosti, instalacijama i nastanjenosti (SFRJ, SR, SAP, opštine i naselja), SZS, Beograd 1984.

- Statistički godišnjak Jugoslavije 1988.



Slika 4. Općine SFR Jugoslavije prema udjelu stanova za odmor i rekreaciju u ukupnom broju sta-nova 1981. godine

Figure 4. Municipalities in Yugoslavia according to the percentage of secondary residences in total number of homes in 1981.

Prijevod legende: less than 1,0%
 1,0 - 2,0%
 2,0 - 5,0%
 5,0 - 10,0%
 10,0 - 20,0%
 more than 20,0%
 State Boundary
 Republic Boundary
 Autonomous Province Boundary
 Municipality Boundary

melju ovih podataka može se također djelomično revidirati konstatacija o približnoj granici od oko 50 km oko pojedinih gradova u unutrašnjosti kao zoni izgradnje kuća za odmor, jer je očito da ona ne vrijedi za osobe koji kao stan za odmor i rekreaciju koriste napuštenu obiteljsku kuću iz kraja odakle su se doselili, što osobito vrijedi za stanovnike najvećih gradova kao što su Beograd, Zagreb, Sarajevo i Skopje.

Ipak, gustoća sekundarnih rezidencija po jedinici površine (slika 5. i tablica 6.) pokazuje da su ovi dodatni faktori utjecaja minorni, što znači da podjela na dvije osnovne zone izgradnje kuća za odmor u Jugoslaviji – obalu Jadrana i okolice većih gradova ima dosta čvr-

stu osnovu. Jedna znatnija odstupanja odnose se na neke površinski manje a prirodno vrlo atraktivne prostore smještene gotovo isključivo u istočnim dijelovima naše zemlje – to su zimsko-sportski centri Divčibare i Zlatibor, te jezera Vlasinsko, Mavrovsko, Ohridsko i Dojransko.

Glavni razlozi za intenzivniju izgradnju sekundarnih rezidencija na ovim lokalitetima su relativno velika udaljenost od Jadranskog mora i nedostatak osobito privlačnih lokacija za izgradnju u okolici većih gradova istočnog dijela zemlje (prvenstveno Beograd, Skopje i Niš). Ovi razlozi posebno dolaze do izražaja u slučaju Skopja i drugih gradova SR Makedonije čiji stanovnici stoga koriste Ohridsko i Dojransko jezero, a u manjoj mjeri i Prespansko i Mavrovsko jezero, kao mjesto provođenja godišnjeg odmora (u sekundarnim rezidencijama ili u drugim objektima), odnosno kao lokacije kupališnog turizma.

UTJECAJ SEKUNDARNIH REZIDENCIJA NA OKOLINU

Proučavanja utjecaja turizma na okolinu u Jugoslaviji pokazala su da izgradnja sekundarnih rezidencija predstavlja jedan od glavnih, ako ne i glavni konflikt između turizma i okoline u cijeloj zemlji, a pogotovo na Jadranskoj obali kao turistički daleko najvažnijem njenom dijelu. Negativni aspekti izgradnje sekundarnih rezidencija proizlaze prvenstveno iz okupacije i privatizacije ogromnih prostora podobnih za komercijalnu turističku izgradnju, zatim iz zagađivanja okoline zbog neusklađenosti izgradnje sekundarnih rezidencija s prostornim planovima i neprimjerenosti upotrebljivanih arhitektonskih rješenja, a posredno dolazi i do značajnih socijalnih konflikata zbog zemljišnih špekulacija i vršenja mnogih drugih nezakonitih radnji.⁸

Reakcije društva na negativne efekte izgradnje kuća za odmor počele su se nažalost ispoljavati prekasno, tako da su već sada nepovratno degradirani mnogi potencijalno vrlo atraktivni turistički lokaliteti. Ove reakcije najžešće su se ispoljile u području Jadrana, i to na prostorima gdje su se zbog pošasti izgradnje sekundarnih rezidencija počeli ljuljati temelji općeg turističkog razvoja. Razlike su ipak bile vrlo velike od općine do općine – negdje je samo ograničavana nova izgradnja, dok je na drugim mjestima došlo čak do rušenja već izgrađenih objekata.

Tako su danas rijetki prostori uz obalu Jadrana gdje sekundarne rezidencije nisu u većoj ili manjoj mjeri degradirale okolinu – jedan od takvih prostora je općina Dubrovnik, u kojoj zbog određene doze destimulacije izgradnje kuća za odmor od strane upravnih organa ovih objekata ima mnogo manje nego što bi se to moglo očekivati s obzirom na izuzetno veliku duljinu obale i atraktivnost pejzaža. U općinama Poreč i Rab izgradnja sekundarnih rezidencija bila je intenzivnija, ali je u većoj mjeri vršena planski, pa je tako imala i manje štetnih efekata po okolni prostor.⁹

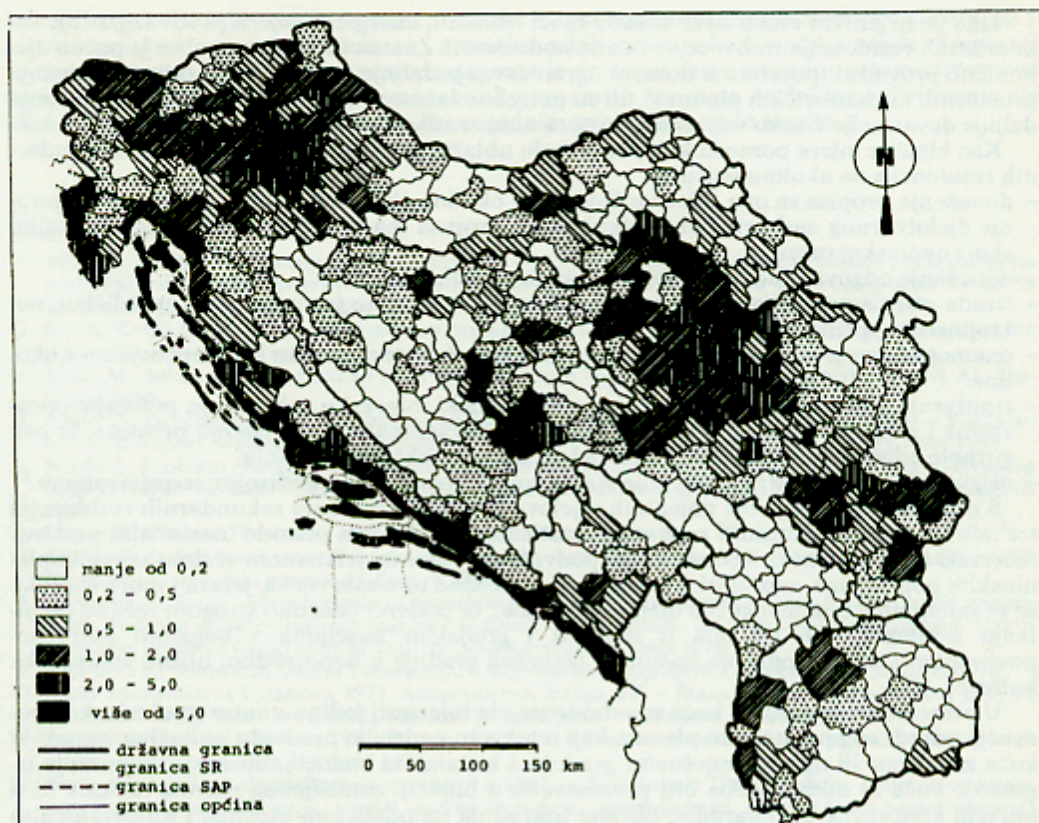
U kontinentalnim dijelovima zemlje, pri čemu se prvenstveno misli na okolice većih gradova, izraženiji reakcija na izgradnju sekundarnih rezidencija nije bilo. Prvenstveni razlog za to je činjenica da ti prostori u najvećem broju slučajeva nisu bili predviđeni za znatniju turističku izgradnju, a budući da se uglavnom radi o suburbanim i periurbanim imigracijskim općinama, nisu se postavljale niti prevelike prepreke u pogledu izgradnje od strane nadležnih općinskih organa. Pod time se podrazumijeva da je bila u većoj mjeri tolerirana i tzv. »divlja« izgradnja sekundarnih rezidencija, pogotovo u onim općinama gdje se tolerirala i »divlja« izgradnja kuća za stalno stanovanje.

Ipak, prethodno navedeni negativni efekti izgradnje kuća za odmor vrijede kako za obalu Jadrana, tako i za kontinentalni dio zemlje, pogotovo u prostorima s izraženijom koncentracijom ovih objekata i prostorima u kojima je prirodna okolina osjetljivija. To je posebice važno stoga što su pojedini dijelovi unutrašnjosti napadnuti izgradnjom sekundarnih rezidencija osjetljiviji čak i od područja uz obalu Jadranskog mora – pod time se podrazumijevaju posebno zaštićeni dijelovi prirode, visokoplaninska područja, te jezera i rijeke (posebno nezagađene rijeke pogodne za kupanje).¹⁰ U tom su smislu zbog prekomjerne izgradnje

8. Klarić Z., Development of Mediterranean Tourism Harmonized with the Environment – Yugoslav National Report, Mediterranean Action Plan – Priority Action Programme (MAP-PAP), Split 1985, str. 29.

9. Premda je općina Poreč po broju sekundarnih rezidencija u samom vrhu Jugoslavije, oko dvije trećine ovih objekata smješteno je u planski izgrađenom naselju sekundarnih rezidencija Crvar.

10. Prema Kušen E., Klarić Z., Turizam i ekologija, Savezni komitet za turizam, Beograd 1987., postoji šest osnovnih kategorija prostora prema stupnju osjetljivosti – najosjetljiviji su posebno zaštićeni dijelovi prirode, slijede visokoplaninska područja, jezera i rijeke, more, ruralna područja i gradska naselja kao najmanje osjetljivi prostori



Slika 5. Općine SFR Jugoslavije prema broju stanova za odmor i rekreaciju na km² u 1981. godini

Figure 5. Municipalities in Yugoslavia according to the number of secondary residences per square kilometer in 1981.

Prijevod legende: less than 0,2
 0,2 – 0,5
 0,5 – 1,0
 1,0 – 2,0
 2,0 – 5,0
 more than 5,0
 State Boundary
 Republic Boundary
 Autonomous Province Boundary
 Municipality Boundary

kuća za odmor posebno ugroženi lokaliteti kao što su Divčibare na planini Maljen, Partizanske Vode na planini Zlatibor, te prostori uz obale Vlasinskog, Mavrovskog, Ohridskog i Dojranskog jezera.

S obzirom na kretanje u razdoblju od 1971. do 1981. godine, može se pretpostaviti da se je broj sekundarnih rezidencija na području Jugoslavije povećao još i više, pogotovo u kontinentalnom dijelu zemlje, čime je i okolina u još znatnijoj mjeri devastirana. Tempo izgradnje ipak je zadnjih godina vjerojatno dosta smanjen, ali ne zbog poduzimanja posebnih mjera protiv izgradnje sekundarnih rezidencija, već zbog općenito loše ekonomske situacije u zemlji (posebno zbog nemogućnosti dobivanja povoljnih dugoročnih kredita).¹¹

11. Točno stanje nije moguće utvrditi prije izvršenja Popisa stanovništva, domaćinstava i stanova 1991. godine.

Iako se negativni efekti neće nikada moći izbrisati, energične mjere protiv izgradnje sekundarnih rezidencija trebat će se i dalje poduzimati. Znatan broj mjera već se je počeo djelomično provoditi (posebno u domeni ograničavanja daljnje gradnje i striktnijeg poštivanja prostornih i urbanističkih planova), ali su potrebne i mnoge druge mjere u cilju sprečavanja daljnje devastacije visoko vrijednih prostora naše zemlje.

Kao ključne mjere pomoću kojih bi trebalo ublažiti negativne efekte izgradnje sekundarnih rezidencija na okolinu ističu se:

- donošenje propisa za one dijelove čovjekove okoline čija zaštita nije regulirana i osiguranje djelotvornog nadzora nad izvršenjem tih propisa (na saveznoj, republičkoj, pokrajinskoj i općinskoj razini);
- donošenje odgovarajućih prostornih i urbanističkih planova;
- izrada programa akcija za unapređenje čovjekove okoline (na saveznoj, republičkoj, pokrajinskoj i općinskoj razini);
- onemogućavanje svake izgradnje u prostoru kojom bi se pogoršao kvalitet čovjekove okoline;
- ispitivanje koji su to pojedinačni i grupnovlasnički interesi u zahvaćanju položajne, prostorne i ekološke rente koji najviše pridonose neracionalnom korištenju prostora, te osiguranje odgovarajućih mehanizama za sprečavanja takvog ponašanja;
- osiguranje permanentnog praćenja stanja čovjekove okoline s godišnjim izvještavanjem.¹²

S obzirom na osjetljivost pojedinih dijelova prostora, izgradnju sekundarnih rezidencija trebalo bi potpuno zabraniti u posebno zaštićenim dijelovima prirode (nacionalni parkovi, rezervati i sl.), drastično reducirati ili podvrći posebno restriktivnom režimu u visokoplaninskim područjima, zabraniti u prostoru neposredno uz obale rijeka, jezera i mora (predlaže se minimalna udaljenost 200 metara od obale), te podvrći posebno strogom režimu po pitanju arhitektonskih rješenja u seoskim i gradskim naseljima s bogatom kulturno-povijesnom i arhitektonskom baštinom (zabrana gradnje u neposrednoj blizini spomenika kulture).

U principu bi se gradnja kuća za odmor smjela tolerirati jedino unutar građevinskog područja određenog prostornim planom koji u takvom području predviđa isključivu izgradnju kuća za odmor ili njihovu mješovitu gradnju s kućama za stalno stanovanje. Planiranje izgradnje kuća za odmor treba biti prvenstveno u funkciji osmišljenog razvoja turizma ili u funkciji koncepcije općenarodne obrane (izgradnja na udaljenim otocima i u pograničnim područjima izloženim depopulacijskim procesima).¹³

S aspekta postojećeg stanja trebalo bi u određenim situacijama poduzeti čak i akcije rušenja već izgrađenih sekundarnih rezidencija ukoliko su one bespravno izgrađene unutar posebno zaštićenih dijelova prirode ili ako drastično narušavaju kvalitetu prirodnog prostora, odnosno kulturno-povijesne vrednote. Također bi trebalo poduzeti akcije oko adekvatnijeg opozreivanja, odnosno oko uključivanja potencijalno vrlo velikih slobodnih smještajnih kapaciteta sekundarnih rezidencija u turističku ponudu prirodnog smještaja, posebno u turistički vrijednim prostorima uz obalu Jadrana (stimulacija vlasnika sekundarnih rezidencija putem porezne politike da iznajmljuju sobe turistima, pojednostavljenje procedure dobivanja dozvola za iznajmljivanja i sl.).

Treba ipak naglasiti da postojeće i buduće mjere neće moći znatnije utjecati na promjenu aktualne distribucije sekundarnih rezidencija u prostoru, a ni cilj zajednice ne bi trebalo biti jedino sprečavanje ovakve gradnje.

Provođenje godišnjeg odmora i vikenda u prirodi je naime prirodna potreba urbanog stanovništva, pa je i logično da su pojedinci koji su se zahvaljujući svom radu ili sticaju okolnosti našli u povoljnijoj materijalnoj situaciji odlučili na gradnju kuća za odmor. Zadatak društva trebala bi stoga biti prvenstveno kontrola zakonitosti takve gradnje, pod čime se podrazumijeva i stroga kontrola u pogledu sprečavanja negativnih efekata izgradnje sekundarnih rezidencija na okolinu.

S obzirom na te i u prethodnim dijelovima rada navedene momente, u budućnosti bi se mogla očekivati nešto pravilnija distribucija sekundarnih rezidencija u prostoru Jugoslavije općenito (gradnja u prostorima gdje je do sada nije bilo), jača koncentracija na specijalnim lokacijama (posebno određeni prostori predviđeni za plansku izgradnju kuća za odmor), te

12. Kušen E., Klarić Z., Turizam i ekologija, Savezni komitet za turizam, Beograd 1987., str. 31, 32.

13. Isto, str. 34

intenzivnije korištenje starih napuštenih kuća kao sekundarnih rezidencija (zbog skupoće i visokih zahtjeva po pitanju kvalitete i arhitektonskih rješenja kod gradnje novih objekata). No bez obzira na sve pozitivne pomake sigurno je da će još dugo vremena sekundarne rezidencije predstavljati jedan od najznačajnijih negativnih aspekata čovjekovog djelovanja na okolinu općenito, a posebno u turistički vrijednim prostorima naše zemlje.

Literatura i izvori

1. Alfieri D., Pristupi izučavanju uzroka i posljedica pretjerane izgradnje kuća za odmor i rekreaciju na području Jugoslavije s posebnim osvrtom na Hrvatsku, Zbornik radova s Okruglog stola Ferial 86 Turizam i prostor – ekološki aspekti konfliktnih situacija, Institut za turizam, Zagreb 1987.
2. Car K., Grbić C., Idejno-politički pristup prema privatnom sektoru u našem društvu, Privatni sektor u turističkoj ponudi, Institut za turizam, Zagreb 1987.
3. Jeršič M., Sekundarna počitniška bivališča v Sloveniji in Zahodnoj Istri, Geografski Vestnik XI, Ljubljana 1968.
4. Klarić Z., Development of Mediterranean Tourism Harmonized with the Environment – Yugoslav National Report, Mediterranean Action Plan – Priority Action Programme (MAP-PAP), Split 1985.
5. Klarić Z., Problem razvoja mediteranskog turizma u skladu s okolinom, Zbornik radova s Okruglog stola Ferial 86 Turizam i prostor – ekološki aspekti konfliktnih situacija, Institut za turizam, Zagreb 1987.
6. Kušen E., Klarić Z., Turizam i ekologija, Savezni komitet za turizam, Beograd 1987.
7. Pepeonik Z., Prostorni raspored i osnovne značajke stambenih objekata za odmor i rekreaciju u SR Hrvatskoj, Geografski glasnik 45, Zagreb 1983.
8. Pepeonik Z., Some characteristics of vacation dwellings on the island of Hvar, International symposium: Tourism – factor for national and regional development, International Geographical Union – working group of Geography of Tourism and Recreation, Sofia 1975.
9. Pepeonik Z., Stanovi za odmor i rekreaciju u Jugoslaviji, Geographica Slovenica 5, Ljubljana 1975.
10. Popis stanovništva i stanova 1971, Stanovništvo, knjiga VII – Stanovništvo i domaćinstva u 1948, 1953, 1961 i 1971, i stanovi u 1971., rezultati po naseljima i opštinama, SZS, Beograd 1975.
11. Popis stanovništva i stanova 1971, Stanovi, knjiga VI – Stanovi za odmor i rekreaciju, rezultati po naseljima i opštinama, SZS, Beograd 1973.
12. Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 1981. godini, Tabela 196. Stambene jedinice po broju, površini, prema korišćenju, svojini, godini izgradnje, opremljenosti, instalacijama i nastanjenosti (SFRJ, SR, SAP, opštine i naselja), SZS, Beograd 1984.
13. Statistički godišnjak Jugoslavije 1988.

Summary

The secondary residences in the Yugoslavia by Zoran Klarić

The number of secondary residences in Yugoslavia increased between 1971. and 1981. censuses from 42.997 to 216.204, or more than five times. Taking into account that secondary residences implantation has been particularly aggressive in the high quality environment, it is not surprising that many scientists and experts expressed considerable interest in this subject. This paper deals with the analysis of actual disposition of secondary residences in Yugoslavia, points out main conflicts caused by their presence in the environment and suggests some measures for the prevention and alleviation of this conflicts.

The main characteristic of spatial disposition of secondary residences in Yugoslavia is marked concentration in two types of the environment – along the coast of Adriatic sea and near big cities especially near the conurbation Belgrade – Novi Sad. The implantation of secondary residences started on the coast and in the most attractive areas in the surroundings of the biggest and economically strongest cities, and afterwards was spread to the surroundings of bigger cities in less developed parts of Yugoslavia, to the surroundings of smaller cities and towns and to the less attractive locations. Secondary residences were not built only in Socialist Autonomic Province Kosovo, the most undeveloped region of Yugoslavia, in the isolated parts of other undeveloped regions of Yugoslavia, in regions where plains dominate in the landscape, and in the polluted mining-industrial areas.

It is very important that the size of the city does not have the greater influence for the relative number of secondary residences, while its economic power has relatively minor importance – this hypothesis is supported by Titograd and Niš examples. In the surrounding of continental cities the distance of 50 kilometers represents the limit of intensive secondary residences implantation and it was observed that the coastal implantation of secondary residences also, respects the distance factor. The citizens of Ljubljana for example built mostly in the Slovenian coast and Istria, Zagrebians in Kvarner region and North Dalmatia, Belgradians in Montenegro coast etc.

The margine implantation of secondary residences has mostly negative effects for the environment, which were primarily manifested through the occupation and the privatisation of the space suitable for comercial tourist construction, through the devastation of the environment due to the lack of coordination with spatial plans and disproportional constructing solutions, and through the causing of important social conflicts due to land speculations and other illegal actions. The Yugoslav society has reacted to the secondary residences implantation rather late, thus allowing irretrievable degradation of numerous attractive locations. Some measures have recently been taken in order to insist on the respect of the legal conditions for construction of secondary residences, in order to the prevention of the environment degradation through the respect of spatial plans and in order to the improving of tax policies with the aim to encourage the incorporation of secondary residences in the commercial tourist offer.