

# PROSTOR

# 18 [2010] 1 [39]

ZNANSTVENI ČASOPIS ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM  
A SCHOLARLY JOURNAL OF ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

POSEBNI OTISAK / SEPARAT | OFFPRINT

ZNANSTVENI PRILOZI | SCIENTIFIC PAPERS

136-151 **ANA MRAK-TARITAŠ**

UVJETI PLANIRANJA I PROSTORNI POKAZATELJI  
UREĐENJA TURISTIČKIH PREDJELA BABIN KUK  
I SOLARIS

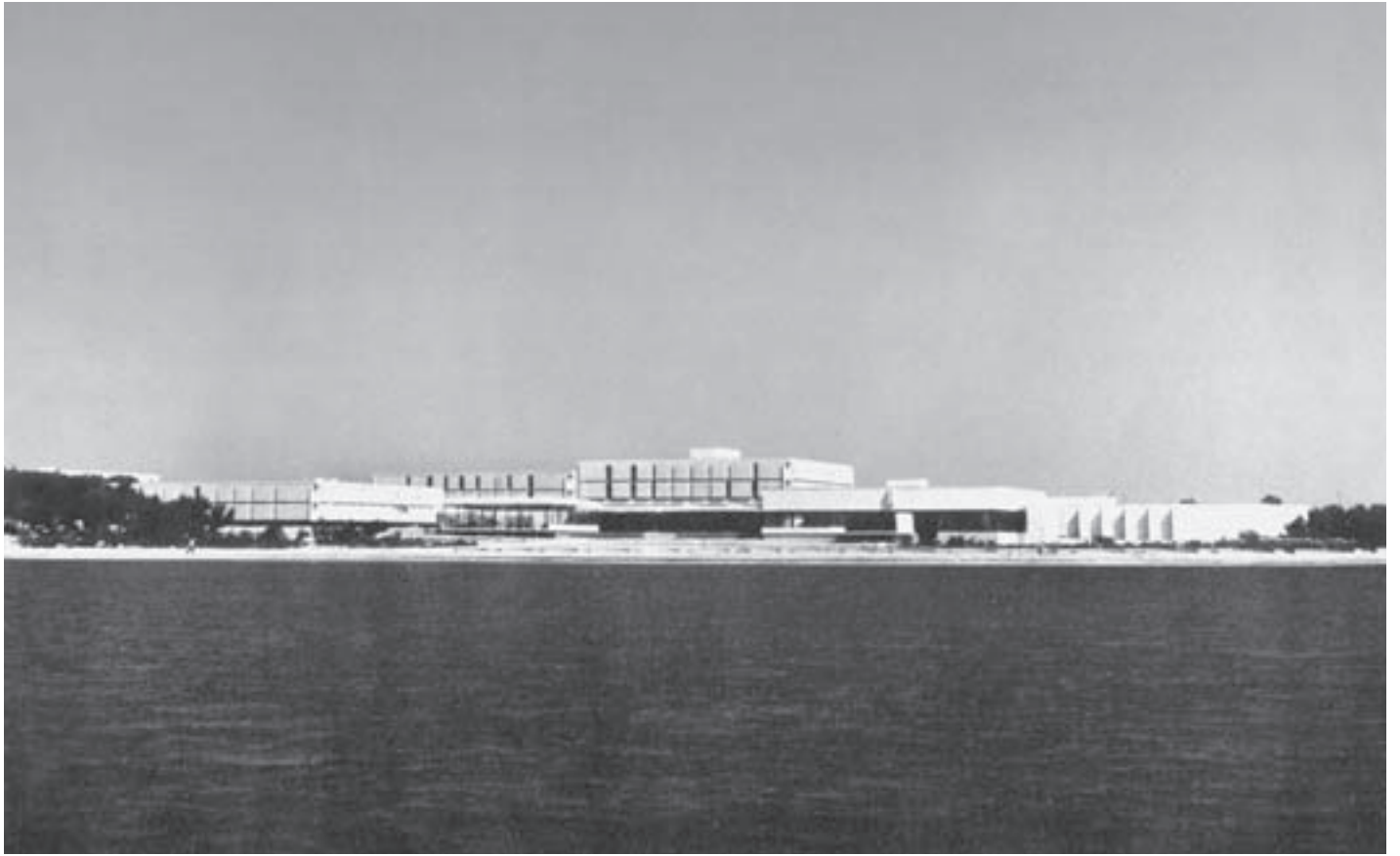
PRETHODNO PRIOPĆENJE  
UDK 711.6:728.5(497.5 DUBROVNIK, ŠIBENIK)

PLANNING CONDITIONS AND SPATIAL  
INDICATORS OF PHYSICAL PLANNING  
IN TOURIST ZONES OF BABIN KUK AND SOLARIS

PRELIMINARY COMMUNICATION  
UDC 711.6:728.5(497.5 DUBROVNIK, ŠIBENIK)

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, ARHITEKTONSKI FAKULTET  
UNIVERSITY OF ZAGREB, FACULTY OF ARCHITECTURE

ISSN 1330-0652  
CODEN PORREV  
UDK | UDC 71/72  
18 [2010] 1 [39]  
1-266  
1-6 [2010]



SL. 1. BORIS MAGAS: HOTELI „SOLARIS”, ŠIBENIK, ZABLACE, 1967.  
FIG. 1 BORIS MAGAS: "SOLARIS" HOTELS, ŠIBENIK, ZABLACE, 1967

## ANA MRAK-TARITAŠ

MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLISA, PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA  
UPRAVA ZA PROSTORNO UREĐENJE  
HR – 10000 ZAGREB, ULICA REPUBLIKE AUSTRIJE 20

PRETHODNO PRIOPĆENJE

UDK 711.6:728.5(497.5 DUBROVNIK, ŠIBENIK)

TEHNIČKE ZNANOSTI / ARHITEKTURA I URBANIZAM

2.01.02 – URBANIZAM I PROSTORNO PLANIRANJE

ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVACEN: 15. 10. 2009. / 1. 6. 2010.

MINISTRY OF ENVIRONMENTAL PROTECTION, PHYSICAL PLANNING AND CONSTRUCTION  
DIRECTORATE FOR PHYSICAL PLANNING  
HR – ZAGREB, ULICA REPUBLIKE AUSTRIJE 20

PRELIMINARY COMMUNICATION

UDC 711.6:728.5(497.5 DUBROVNIK, ŠIBENIK)

TECHNICAL SCIENCES / ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

2.01.02 – URBAN AND PHYSICAL PLANNING

ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 15. 10. 2009. / 1. 6. 2010.

# UVJETI PLANIRANJA I PROSTORNI POKAZATELJI UREĐENJA TURISTIČKIH PREDJELA BABIN KUK I SOLARIS

## PLANNING CONDITIONS AND SPATIAL INDICATORS OF PHYSICAL PLANNING IN TOURIST ZONES OF BABIN KUK AND SOLARIS

PLANIRANJE TURISTIČKIH PODRUČJA  
PROSTORNI PLANOVI  
PROSTORNI POKAZATELJI  
TURIZAM  
ZAKONODAVSTVO

PLANNING OF TOURIST ZONES  
SPATIAL PLANS  
SPATIAL INDICATORS  
TOURISM  
LEGISLATION

Obalno područje Jadrana je prostor na kojem se odvija vrlo zahtjevan proces između očuvanja prirodnih obilježja i vrijednosti toga područja i korištenja istoga u gospodarske svrhe, ponajprije za turizam. Analizirana je i vrednovana prostorno-planska dokumentacija turističkih područja Babin Kuk i Solaris, i to od prvih prostornih planova koji su izrađeni i doneseni, preko realiziranog stanja, pa do prikaza novih prostorno-planskih rješenja na kojima će se temeljiti daljnji razvoj. Provedenim izračunom odabranih prostornih pokazatelja ukazuje se na važnost prostornog planiranja turističkih područja, u procesu kojega se na najprihvatljiviji mogući način treba uspostaviti ravnoteža svih elemenata značajnih za razvoj turizma, a da se pritom zaštite obilježja prostora na kojima se ovaj temelji.

The Adriatic coast is undergoing challenging processes which entail the preservation of natural characteristics and values of the area and its uses for economic purposes, primarily tourism. The paper brings the analysed and assessed spatial plans of the tourist zones of Babin Kuk and Solaris which comprise the original, proposed and accepted plans, the present state and new spatial plans which would be the basis for further development of the zones. An analysis of determined spatial indicators points to the importance of spatial planning of tourist zones in the process which should in the most suitable manner bring into balance all the elements important for tourism development without endangering the area's characteristics on which the development is based.

## UVOD

### INTRODUCTION

**O**balno područje Hrvatske, koje pripada obalama Sredozemlja, jedno je od najznačajnijih, ali i najugroženijih dijelova<sup>1</sup> naše zemlje. Naime, to je prostor na kojem se odvija vrlo zahtjevan proces između očuvanja prirodnih obilježja i vrijednosti obalnog područja te njegova korištenja u gospodarske svrhe, ponajprije za turizam. U smislu navedenoga, osnovni zadatak prostornog planiranja turističkih područja jest uspostavljanje ravnoteže svih elemenata značajnih za razvoj turizma, a da se pritom zaštite prirodna i kulturna obilježja na kojima se ovaj temelji, dok su instrumenti provođenja prostorni planovi.<sup>2</sup> Polazeći od činjenice da je za turističku ponudu važna prepoznatljivost određenja,<sup>3</sup> za analizu su odabrana turistička područja Babin Kuk i Solaris, i to iz osnovnog razloga što su u blizini dva u povijesno-kulturnom pogledu izuzetno vrijedna grada – Dubrovnika i Šibenika, te je njihova izgradnja počela otprilike u isto vrijeme – početkom 70-ih godina prošlog stoljeća.

Cilj je analizirati i vrednovati izradenu i donesenu prostorno-plansku dokumentaciju za prostorne obuhvate turističkih područja Babin Kuk i Solaris – od prvih prostornih planova koji su izradeni i doneseni za privođenje namjeni odnosno izgradnju istih, preko realiziranog stanja, pa do prikaza novih prostorno-planskih rješenja na kojima će se temeljiti daljnji razvoj.<sup>4</sup> Analizirajući prostorno-plansku dokumentaciju, a vodeći računa o iskaza-

nim interesima<sup>5</sup> za korištenje obalnog područja, detaljnije će se vrednovati sljedeći prostorni pokazatelji: izgrađenost područja, međusobni odnos površina namijenjenih za izgradnju građevina smještajne i prateće namjene te gustoća korištenja. Na taj će se način utvrditi postojeće stanje koje je rezultat dugogodišnjeg korištenja obale za potrebe turizma, ali i shvatiti i prepoznati osjetljivosti toga prostora, međusobni utjecaji postojećih i planiranih, a još nerealiziranih zahvata, a sve u cilju osiguravanja uvjeta daljnje razvoja turizma.<sup>6</sup>

Početkom 60-ih godina prošlog stoljeća, otvaranjem granica zapadnoeuropskim turistima,<sup>7</sup> započinje značajniji razvoj turizma u Hrvatskoj. Najintenzivnija izgradnja odvijala se u desetogodišnjem razdoblju od 1965. do 1975. godine, kada je izgrađeno 70% svih smještajnih jedinica<sup>8</sup> kojima je Hrvatska raspolagala 1990. god., pa su u tome razdoblju privedena namjeni turistička područja Babin Kuk i Solaris temeljem prostornih planova koji su doneseni sukladno tada važećoj regulativi.<sup>9</sup>

### ZAKONODAVNI OKVIRI PROSTORNOG PLANIRANJA OBALNOGA PODRUČJA U RH

#### LEGISLATIVE FRAMEWORK OF SPATIAL PLANNING FOR PLANNING COASTAL AREAS IN THE REPUBLIC OF CROATIA

#### ZAKON O URBANISTIČKOM I REGIONALNOM PROSTORNOM PLANIRANJU

#### LAW ON URBAN AND REGIONAL SPATIAL PLANNING

*Zakonom o urbanističkom i regionalnom prostornom planiranju* (NN br. 39/66 i 1/69) de-

<sup>1</sup> \*\*\* 2003.d: 324, „...dosadašnji koncept masovnog turizma te neartikuliranost i bespoštedna profitna turistička izgradnja na obalnom području (u javnosti aktualni pojmovi betonizacija i apartmanizacija obale)“.

<sup>2</sup> Prostornim se planovima usmjeravaju i određuju planiranje svih gospodarskih sadržaja i djelatnosti koje aktivno sudjeluju u oblikovanju turističke ponude određenog područja.

<sup>3</sup> ALFIER, 1994: 145

<sup>4</sup> Kada je riječ o novim planiranim rješenjima, ona su analizirana u odnosu na Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07 i 39/08), sukladno kojem je zaštićeno obalno područje od posebnog interesa za državu.

<sup>5</sup> \*\*\* 2003.d: 323, „... koncentracija izgradnje u kontaktnoj liniji kopno-more i privatizacija pomorskog dobra“

<sup>6</sup> \*\*\* 1999.

<sup>7</sup> Jedan od bitnih preduvjeta brzog razvoja turizma bilo je dovršenje Jadranske magistrale 1965. god.

<sup>8</sup> VUKOVIĆ, 2005: 156. „Od 1965. godine do 1975. godine pojavilo se ukupno 94.840 novih postelja.“

<sup>9</sup> U članku će se jednako vrijedno koristiti pojam regulativa i zakonodavstvo.

<sup>10</sup> U tom su razdoblju osnova za prostorno planiranje bili društveni planovi razvoja.

<sup>11</sup> Odredbom članka 21. *Zakona* određeno je da organ općinske skupštine nadležan za poslove urbanizma mora

finirano je urbanističko i regionalno planiranje na način da se regionalnim planiranjem usmjerava prostorni razvoj i uređenje širih područja u skladu s postavkama društvenog planiranja koje utječu na taj razvoj. Nadalje, određeno je da se urbanističkim planom usmjerava prostorni razvoj naselja, njegova izgradnja, rekonstrukcija i sanacija u cilju postizanja funkcionalnih, ekonomičnih i oblikovno usklađenih rješenja. Urbanistički se plan treba izradivati na temelju analize stanja<sup>10</sup> i mogućnosti razvoja naselja i njegova gravitacijskog područja, te se pritom o planiranju razmišljalo u odnosu na vremensku komponentu planova, pa je stoga određeno da se i regionalni i urbanistički planovi<sup>11</sup> izrađuju za veće razdoblje, a najmanje za razdoblje od dvadeset godina, uz uvjet revizije svakih pet godina.

Izgradnja turističkih područja Babin Kuk i Solaris počela je i glavninom realizirana temeljem prostornih planova koji su doneseni na osnovi *Zakona o urbanističkom i regionalnom prostornom planiranju*. Sve su se daljnje aktivnosti – od realizacije turističkih područja od 70-ih godina prošlog stoljeća pa do današnjih dana – odnosile na rekonstrukcije i povećanje standarda usluga, stoga se i o zakonima od 1973. godine do 2007. godine govori u jednom poglavlju.

#### ZAKONSKA REGULATIVA IZMEĐU 1973. I 2007. GODINE

##### LEGISLATION BETWEEN 1973 AND 2007

*Zakonom o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta* (NN br. 14/73) regulirano je planiranje i uređenje prostora, zaštita čovjekove okoline te uređenje i davanje na

razmotriti urbanistički plan svakih pet godina. Ako organ utvrdi da ovaj nije više u skladu s perspektivom razvoja naselja, predložiti će općinskoj skupštini rješenje o pokretanju postupka za izmjenu ili dopunu plana odnosno pojedinih dijelova plana.

<sup>12</sup> Odredbom članka 48. *Zakona o prostornom planiranju i uređivanju prostora* (NN br. 54/80, 16/86, 34/91, 49/92) kao posebno vrijedni dijelovi čovjekove okoline pod posebnom zaštitom jesu more i morska obala. Nadalje, odredbom članka 59. *Zakona* određeno je da do donošenja provedbenog plana unutar zaštitnoga obalnog pojasa nije moguća nikakva gradnja.

<sup>13</sup> Prema promišljanju autora ovoga članka za područje Hrvatske prvi se put u zakonodavstvu proteže misao o održivom razvoju.

<sup>14</sup> Odredbom članka 57. *Zakona* iz 1973. godine određeno je da se se ili prostornim planom ili posebnom odlukom općinske skupštine utvrditi zaštitni obalni pojas uz more u odgovarajućoj širini, ovisno o mjesnim prilikama i konfiguraciji terena.

<sup>15</sup> Odredba članka 41. *Zakona* iz 1980. godine identična je odredbi članka 57. *Zakona* iz 1973. godine.

<sup>16</sup> \*\*\* 2008.a. Odredbom članka 8. stavka 3. pod točkom d) određeno je da svim građanima treba omogućiti slobodan pristup moru i obali. Stoga je vrijedan podatak da Hrvatska ima navedenu obvezu u svojoj regulativi već od 1980. godine. Dakle, nije problem u regulativi, već u provedbi iste.



korištenje građevinskog zemljišta. Kada je riječ o moru i morskoj obali, prvi je put *Zakonom* određeno da su more i morska obala<sup>12</sup> osobito vrijedni dijelovi čovjekove okoline koji su pod posebnom zaštitom.

Promišljajući o prostoru te stvaranju uvjeta i instrumenata za njegov kontrolirani razvoj, Sabor RH donosi 1980. god. *Zakon o prostornom planiranju i uređivanju prostora* (NN br. 54/80, 16/86, 34/91, 49/92), kojim je određeno da se prostorno planiranje i uređenje prostora temelji na pravu i dužnosti građana da raspolazu prostorom za život i rad, odnosno očuvaju prirodne i radom stvorene vrijednosti čovjekove okoline, sprječavaju i otklanjaju posljedice koje ugrožavaju ove vrijednosti, te osiguravaju društveni i privredni razvoj za zdrav, siguran i humaniziran život i rad sadašnjih i budućih generacija.<sup>13</sup> Sukladno rješenju iz prethodnog *Zakona o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta*,<sup>14</sup> zaštitni obalni pojas određuje se prostornim planom općine, odnosno posebnom odlukom skupštine općine,<sup>15</sup> ovisno o namjeni, konfiguraciji i drugim karakteristikama terena, kao i izgrađenosti prostora. Na isti je način određeno da se morska obala ne smije zauzeti niti ograditi, te da se do morske obale treba osigurati slobodan i javni pristup i korištenje.<sup>16</sup>

Vodeći računa o svim promjenama koje su se dogodile na ovim našim prostorima, a koje su bile ponajprije političke i gospodarske naravi, te pokušavajući dati odgovore na bujajuću privatnu inicijativu za građenjem, 1994. god. donesen je *Zakon o prostornom uređenju* (NN br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04).

SL. 2. RASPORED POTENCIJALNIH TURISTIČKIH ZONA; PLAN PROSTORNOG UREĐENJA JADRANSKOG PODRUČJA SR HRVATSKE IZ 1967. G., ISJEČAK (PLAN IZRADIO: URBANISTIČKI INSTITUT SR HRVATSKE, ZAGREB)

FIG. 2 DISTRIBUTION OF POTENTIAL TOURIST ZONES; PHYSICAL PLAN OF THE ADRIATIC AREA, SOCIALIST REPUBLIC OF CROATIA, 1967, SEGMENT (PLAN MADE BY URBAN PLANNING INSTITUTE, SR CROATIA, ZAGREB)



SL. 3. REGIONALNI PROSTORNI PLAN JUŽNOG JADRANA – SINTEZA IZ 1969. G.  
FIG. 3 REGIONAL SPATIAL PLAN OF THE SOUTH ADRIATIC – SYNTHESIS FROM 1969

Nažalost, ovim *Zakonom* nije prepoznato obalno područje Hrvatske kao prostor značajnoga razvojnog potencijala, ali ujedno i kao jedno od najugroženijih dijelova Hrvatske. Razvojni pritisci na obalu jačali su u nesagledivim razmjerima pa je prijetila realna opasnost za nepovratno uništenje toga područja koje je pripadalo, i na svu sreću još uvijek pripada, relativno dobro očuvanim dijelovima europskoga kontinenta. Tako je zbog sve veće inicijative za korištenje obale i izgradnju uz more, koja je zahvaljujući svojim prirodnim osebujnostima vrlo atraktivna, 2004. god. zaključeno kako je posljednji trenutak za kontrolu građenja na obali mora, te je u tome smislu i izmijenjen *Zakon o prostornom uređenju* (NN br. 100/04).

Utvrđeno je zaštićeno obalno područje u prostoru koje je opisano kao prostor 1000 metara od obalne linije<sup>17</sup> prema unutrašnjosti te 300 metara od obalne linije prema morskoj površini, kao i svi otoci. U svrhu reguliranja zaštite toga područja donesena je *Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora* (NN br. 128/04). Navedenom su *Uredbom* jasno i nedvojbeno određeni uvjeti za planiranje novih građevinskih područja turističke namjene, odnosno određeni su sljedeći prostorni pokazatelji: gustoća korištenja može biti od 50 do 120 kreveta/ha, izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 30%, koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8, najmanje 40% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

## ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI

### LAW ON PHYSICAL PLANNING AND CONSTRUCTION

U Narodnim novinama br. 76/07 dana 23. srpnja 2007. god. objavljen je *Zakon o prostornom uređenju i gradnji* (u primjeni od 1. listopada 2007. god.),<sup>18</sup> kojim se utvrđuje sustav prostornog uređenja i gradnja. U *Zakonu* su ugrađene odredbe za provođenje *Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora*, poboljšane u odnosu na trogodišnju primjenu iste. Novost je da se iznimno omogućuje rekonstrukcija postojećih građevina unutar turističkih područja tako da se ne povećava postojeća gustoća korištenja, izgrađenost građevne čestice i koeficijent iskoristivosti, ako su te veličine veće od onih određenih *Zakonom*.<sup>19</sup> Važno je naglasiti da je *Zakonom* određeno zaštićeno obalno područje kao prostor od posebnoga državnog interesa,<sup>20</sup> koje je kao takvo najvredniji gospodarski potencijal i prirodno bogatstvo Hrvatske.

## TURISTIČKO PODRUČJE BABIN KUK I SOLARIS – ANALIZA PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

### TOURIST ZONES OF BABIN KUK AND SOLARIS – ANALYSIS OF SPATIAL PLANNING DOCUMENTS

Promisljati o problematici turizma – a posve je jasno da se njegov daljnji razvoj treba te-

<sup>17</sup> Odredbom članka 4. *Zakona o pomorskom dobru* (NN 158/03 i 141/06) određeno je da se morska obala proteže od crte srednjih viših visokih voda mora i obuhvaća pojas kopna koji je ograničen crtom do koje dopiru najveći valovi za nevremena, kao i onaj dio kopna koji po svojoj prirodi ili namjeni služi korištenju mora za pomorski promet i morski ribolov, te za druge svrhe koje su u vezi s korištenjem mora, a koji je širok najmanje šest metara od crte sto je vodoravno udaljena od crte srednjih viših visokih voda.

<sup>18</sup> U Narodnim novinama br. 39/08 objavljena je *Izmjena i dopuna Zakona o prostornom uređenju i gradnji*.

<sup>19</sup> Propisano odredbom članka 52. stavak 5. *Zakona o prostornom uređenju i gradnji*.

<sup>20</sup> Godine 2001. u sedam jadranskih županija, na teritoriju od oko 24.710 km<sup>2</sup>, živjelo je u 2447 naselja oko 1.427.000 stanovnika (\*\*\*) 2003. d).

<sup>21</sup> LINKORISH, JENKIS, 2006: 242. „Turistički razvoj ne može se prepustiti samo tržišnim silama, ako se želi očuvati nacionalni interes.”

<sup>22</sup> Velika izgradnja na obali započinje potkraj 60-ih godina prošlog stoljeća.

<sup>23</sup> MAGAŠ, 2000: 119. „Prostornim razvojem i razmještanjem određenih segmenata ponuda i zaštitom resursa umnogome bi se spriječila devastacija prostora, posebno kod specijalnih lokaliteta koji obiluju vrijednim resursima.”

<sup>24</sup> U predviđenom razdoblju od petnaest mjeseci bilo je potrebno izgraditi tri hotela A kategorije s 1650 kreveta, jedan hotel luksuzne kategorije s 350 kreveta, trgovačko i gospodarsko središte, tri zatvorena bazena, dvije plaže, sportske terene (s igralistima tenisa, minigolfom i trimstazom), te svu potrebnu prometnu i komunalnu infrastrukturu.

<sup>25</sup> VUKOVIĆ, 2005: 156. „Razdoblje od 1965. godine do početka osamdesetih godina dvadesetog stoljeća smatra se zlatnim dobom hrvatskog turizma.”

meljiti na izuzetnim prirodnim i povijesnim vrijednostima, kvaliteti okoliša, kao i interesu za prostore u kojima su sačuvane te vrijednosti – moguće je kroz analizu procesa<sup>21</sup> privođenja turističkoj namjeni određenoga prostornog obuhvata. Kako već dugi niz godina<sup>22</sup> vlada velik interes za izgradnjom na obali, analizom prostornih planova mogu se shvatiti i prepoznati osjetljivosti toga prostora,<sup>23</sup> kao i odnos i međusoban utjecaj sklada i krajobraznih vrijednosti, neobnovljivih i obnovljivih prirodnih dobara i kulturne baštine, te međusobni utjecaji postojećih i planiranih, a još nerealiziranih zahvata u prostoru.

Zašto su za analizu odabrana baš turistička područja Babin Kuk (Dubrovnik) i Solaris (Šibenik)? Za to postoji nekoliko razloga. Oba ova turistička područja nastala su otprilike u isto vrijeme početkom 70-ih godina prošlog stoljeća, i to izgradnja Babina Kuka (Dubrovnik)<sup>24</sup> počela je 1. veljače 1975., a Solaris (Šibenik) izgrađen je između 1969. i 1971. god. Dakle, oba ova turistička područja realizirana su u razdoblju koje se smatra „zlatnim dobom“ hrvatskog turizma.<sup>25</sup> Nalaze se u kontaktnom području dvaju gradova – Dubrovnika i Šibenika, zavidne povijesno-kulturne vrijednosti, koji su kao takvi izuzetno privlačni za turističku ponudu. Prostorni planovi koji su bili doneseni za potrebe izgradnje turističkih područja Babin Kuk i Solaris temeljili su se na istom dokumentu šireg obuhvata – *Programu dugoročnog razvoja i Planu prostornog uređenja jadranskog područja SR Hrvatske*.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Planska godina utvrđena ovim planom bila je 2000. Tako je u trenutku izrade ovoga programsko-planskog dokumenta broj raspoloživih kreveta u turističkoj ponudi bio 269.336, planirano je da 2000. godine bude 1.788.000 kreveta, a prema danas dostupnim podacima Hrvatska u turističkoj ponudi raspolaže s 944.066 kreveta.

<sup>27</sup> Odredbom članka 28. *Zakona o urbanističkom i regionalnom prostornom planiranju* (NN br. 39/66 i 1/69) određeno je da prostorne planove koji se izrađuju za područja obuhvata više kotara donose kotarske skupštine, uz suradnju i suglasnost općinskih skupština.

<sup>28</sup> Riječ je o specijalnoj fundaciji pri Organizaciji ujedinjenih naroda koja je pružala pomoć prilikom izrade studija što su prethodile investicijama zemljama u razvoju.

<sup>29</sup> Prema danas raspoloživim podacima ukupan broj kreveta, i to u svim oblicima smještajnih turističkih kapaciteta, za područje Jadranske Hrvatske iznosi 944.076, a u hotelima 114.032.

<sup>30</sup> MATTIONI, 2003: 23. „Izračunato je da u regiji Južni Jadran postoje 352,7 km od 1671 km ukupno razvedene obale. S prosječno 1.66 korisnika po tekućem metru, a uz koeficijent istodobnosti 1.4, obala bi u danu vršnog opterećenja mogla prihvatiti 820.000 korisnika, a cijela regija oko 900.000 turističkih korisnika istodobno!”

<sup>31</sup> Predmetne planove izradila je grupa stručnjaka Urbanističkog instituta SR Hrvatske iz Zagreba, uz suradnju Instituta za ekonomiku turizma iz Zagreba, potpomognuta stručnjacima SWECO (Consulting engineers, architects and economists) iz Švedske i suradnicima iz Kopenhage, Danska.

<sup>32</sup> Za daljnje analize važan je prostorni plan temeljem kojeg je izgrađeno turističko područje – Urbanistički projekt Babin Kuk – Dubrovnik i prostorni plan temeljem kojeg su moguće, sukladno u ovom trenutku važećoj regulativi, daljnje aktivnosti u prostoru – Urbanistički plan uređenja Babin Kuk (\*\* 1969.c, \*\*\* 2008.d).



Predmetni prostorno-planski dokument<sup>27</sup> bio je osnova, na temelju koje su općinske vlasti mogle započeti s daljnjim prostorno-planskim aktivnostima. Ali, kao što će se nadalje analizirati, tijekom tih aktivnosti u odnosu na Babin Kuk i Solaris značajno se razlikuju.

SL. 4. NAMJENA POVRŠINA; ODLUKA KOJA ZAMJENJUJE REGIONALNI PROSTORNI PLAN OBALNOG POJASA OPĆINE ŠIBENIK IZ 1967. G. (PLAN IZRADIO: URBANISTIČKI INSTITUT SR HRVATSKE, ZAGREB)

FIG. 4 LAND ALLOCATION; DECREE WHICH SUPPLANTED THE 1967 REGIONAL SPATIAL PLAN OF THE COASTAL STRIP IN ŠIBENIK MUNICIPALITY (PLAN MADE BY URBAN PLANNING INSTITUTE, SR CROATIA, ZAGREB)

## PROSTORNI PLANOWI TURISTIČKIH PODRUČJA BABIN KUK I SOLARIS

### SPATIAL PLANS OF THE TOURIST ZONES OF BABIN KUK AND SOLARIS

Zajedničkim financiranjem Ujedinjenih naroda<sup>28</sup> i Vlade tadašnje Jugoslavije 1969. god. dovršen je *Projekt Južni Jadran*, koji je do tada bio najveći takav projekt vezan za turizam, a njime se predviđalo da smještajni turistički kapaciteti Dubrovnika iznose 60.000<sup>29</sup> kreveta u svim oblicima smještaja, dok je broj kreveta u hotelskim i sličnim objektima trebao iznositi oko 30.000. Analiza mogućih ostvarivih turističkih kapaciteta u sklopu *Projekta Južni Jadran* temeljila se na razvedenosti obale, odnosno pogodnosti iste za turističku eksploataciju.<sup>30</sup>

U sklopu *Projekta Južni Jadran* izrađen je *Generalni plan Dubrovnika i Urbanistički projekt Babin Kuk – Dubrovnik*.<sup>31</sup> Turističko naselje Babin Kuk realizirano je temeljem *Urbanističkog projekta Babin Kuk – Dubrovnik*. U razdoblju od 1969. god., kada je donesen predmetni plan, pa do nedavno nije izrađivana provedbena prostorno-planska dokumentacija<sup>32</sup> koja bi bila osnova za daljnju izgradnju.



SL. 5. PLAN NAMJENE POVRŠINA; URBANISTIČKI PROJEKT BABIN KUK – DUBROVNIK IZ 1969. G. (PLAN IZRADIO: URBANISTIČKI INSTITUT SR HRVATSKE, ZAGREB, UZ SURADNJU INSTITUTA ZA EKONOMIKU TURIZMA IZ ZAGREBA, SWECO-CONSULTING ENGINEERS, ARCHITECTS AND ECONOMISTS, ŠVEDSKA, I SURADNIKA IZ KOPENHAGENA, DANSKA)

FIG. 5 LAND ALLOCATION PLAN; URBAN PLANNING PROJECT BABIN KUK – DUBROVNIK, 1969 (PLAN MADE BY URBAN PLANNING INSTITUTE, SR CROATIA, ZAGREB, IN COLLABORATION WITH THE TOURISM ECONOMICS INSTITUTE, ZAGREB, SWECO CONSULTING ENGINEERS, ARCHITECTS AND ECONOMISTS, SWEDEN AND ASSOCIATES FROM COPENHAGEN, DENMARK)

Danas je za turističko područje Babin Kuk<sup>33</sup> u primjeni: *Prostorni plan uređenja Grada Dubrovnika* i *Generalni urbanistički plan Grada Dubrovnika*, kao prostorni planovi šireg obuhvata, te provedbeni dokument prostornog uređenja: *Urbanistički plan uređenja Babin Kuk*.

Za prostor na kojem se nalazi *Solaris* izraden je u razdoblju 1970.-1972. *Projekt Gornji Jadran*, punog naziva *Koordinacioni regionalni prostorni plan Gornjeg Jadrana*, ali u tom je trenutku već većina objekata na prostoru *Solarisa* izgrađena pa navedeni *Projekt* nije od značenja za predmetno turističko područje. Sukladno *Zakonu o urbanističkom regionalnom prostornom planiranju*, a temeljem prostorne koncepcije utvrđene *Programom dugoročnog razvoja* i *Planom prostornog uređenja jadranskog područja SR Hrvatske, 1967.* godine donesena je *Odluka*<sup>34</sup> *što zamjenjuje regionalni prostorni plan obalnog pojasa općine Šibenik* kojom su određeni uvjeti za izgradnju turističkih, stambenih i drugih objekata u obalnom pojasu Šibenika.

Navedenom Odlukom određeno je 15 prostornih grupacija i pod brojem 6. jest prostorna grupacija *Zablac*<sup>35</sup> u sklopu koje je i prostor namijenjen za turističko područje *Solaris* (na slici br. 4. označen kao KT). U odnosu na korištenje prostora važno je znati da je navedenom Odlukom omogućeno direktno izdavanje dozvola gradnje,<sup>36</sup> a jedini je uvjet bio u odnosu na objekte namijenjene za komercijalni turizam da budu usklađeni s ambijentalnim karakteristikama i pejzažnim kvalitetama toga područja. U siječnju 1970. Urbanistički institut SR Hrvatske iz Zagreba izradio je *Reviziju Odluke koja zamjenjuje regionalni prostorni plan obalnog pojasa općine Šibenik*. Naime, uočeno je da su sve aktivnosti na izgradnji objekata za potrebe turizma rezultirale

isključivom izgradnjom smjestajnih objekata,<sup>37</sup> bez odgovarajuće izgradnje svih drugih pratećih sadržaja. Ocijenjeno<sup>38</sup> je da je do toga došlo zbog nepostojanja odgovarajućih prostornih planova. Kao odgovor na utvrđene obveze za hitnim urbanističkim sagledavanjem turističkog naselja<sup>39</sup> *Solaris*, tek je 20. srpnja 1989.<sup>40</sup> donesen *Provedbeni urbanistički plan turističkog naselja Solaris, Šibenik*. Danas je za prostor turističkog područja *Solaris* u primjeni *Izmjena i dopuna Prostornog plana Grada Šibenika* kojim je područje *Solarisa* određeno kao postojeće turističko područje izvan naselja. Dakle, dok je Babin Kuk osmišljavan od samog početka kroz detaljnu prostorno-plansku dokumentaciju, *Solaris* je nastao kao turističko područje za koje je bilo važno samo omogućiti realizaciju sto većeg broja kreveta.

#### PROSTORNI OBUHVATI TURISTIČKIH PODRUČJA BABIN KUK I SOLARIS

##### SPATIAL SCOPES OF THE TOURIST ZONES OF BABIN KUK AND SOLARIS

Analizirajući prostorni obuhvat turističkih područja Babin Kuka i Solarisa, utvrđeno je da su oba smještena na poluotoku. Prostor Babin Kuka je dio poluotoka Lapad,<sup>41</sup> prostor-

<sup>33</sup> Donošenjem *Zakona o prostornom uređenju 1994.* definirana je nova struktura dokumenata prostornog uređenja i utvrđena obveza donošenja prostornog plana uređenja općine ili grada (PPUO/G). Kontinuirano je postojala obveza da se do određenog datuma donese PPUO/G, ali da bi tek odredbom članka 347. i 348. *Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07)* bilo određeno da se prostorni planovi unutar ZOP-a i planovi kojih se dijelovi nalaze unutar tog područja koji do dana stupanja na snagu ovoga *Zakona* nisu dobili suglasnost Ministarstva iz članka 39. stavka 1. *Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (NN br. 100/04)* moraju uskladiti s odredbama ovoga *Zakona* kojima se uređuje ZOP. Prostorni planovi ne primjenjuju se u neizgrađenom dijelu građevinskog područja do dobivanja suglasnosti Ministarstva te ako ne dobiju suglasnost Ministarstva, prestaju važiti 1. travnja 2008.

<sup>34</sup> Sukladno odredbi članka 28. *Zakona o urbanističkom regionalnom prostornom planiranju* do donošenja regionalnoga prostornog plana ili za njegove pojedine elemente može se donijeti odluka koja ga zamjenjuje.

<sup>35</sup> Na prostoru *Zablaca* bila je predviđena izgradnja 20.700 kreveta.

<sup>36</sup> Odredbama Odluke koja zamjenjuje regionalni plan obalnog pojasa općine Šibenik određeno je da se izgradnja u zonama pojedinih namjena provesti prema urbanističkim planovima i projektima, ali je jednako tako omogućeno izdavanje pojedinih dozvola, budući da je u tom trenutku bila velika ekspanzija turizma. Nisu propisani nikakvi normativi glede veličine objekata.

<sup>37</sup> \*\*\* 1965: 68-72. „Ali turizam nije nikako samo prehrana i smjestaj – pansion, jer to svakako ima više manje bolje ili gore kod svoje kuće. Vec nam postaje pomalo otrcano isticati da je turizam kompleksna privredna grana i prema tome da ga ne čini samo ugostiteljstvo, vec i saobraćaj, trgovina, zabavni i društveni život, neke osebujne zdravstvene institucije, industrija i gotovo sve privredne aktivnosti direktno ili indirektno. S pravom možemo tvrditi da je turizam zapravo jedan od glavnih finalizatora i realizatora gotovo cjelokupne proizvodnje i uslužnih djelatnosti.”



no određen od uvale Sumartin do sportske lučice „Orsan”, na kojem se prije izgradnje posebno isticala stjenovita punta Neptun i kamenite plaže. Krajem 60-ih godina prošlog stoljeća područje Babina Kuka u prostornom je pogledu prepoznato kao neizgrađeno područje blizu grada Dubrovnika, idealno za planiranje izgradnje turističkih kapaciteta i sadržaja koji bi odgovarali značenju Grada. Prostorni obuhvat Babina Kuka, za koji je izrađivan i donesen *Urbanistički projekt Babina Kuk – Dubrovnik*, iznosio je 135 ha,<sup>42</sup> dok je danas prostorni obuhvat Babina Kuka smanjen pa je *Urbanističkim planom uređenja Babina Kuka* obuhvaćeno područje od 87,92 ha.<sup>43</sup>

Turističko područje Solaris smješteno je u jugoistočnom dijelu šibenske mikroregije, na području poluotoka Zablaca koji ima ukupnu površinu od 200-tinjak ha, sa sjevera određeno depresijom Velike Soline, sa zapada zaravnom Zablaca te s istoka Podsolarskim zaljevom. Dominantan reljef 60-ih godina prošlog stoljeća koji je karakterizirao prostor Zablaca bili su vapnenački grebeni, udoline i zaravni, dok je obala bila niska, pitoma s prirodnom vegetacijskim pokrivačem<sup>44</sup> koji je mjestimično sezao do samog mora. Za razliku od turističkog područja Babina Kuka kojega je prostorni obuhvat bio određen prostornim



SL. 6. NAMJENA POVRŠINA; PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN TURISTIČKOG NASELJA SOLARIS, ŠIBENIK IZ 1989. G. (PLAN IZRADIO: URBANISTIČKI BIRO PROSTOR, ŠIBENIK)  
FIG. 6 LAND ALLOCATION; DETAILED URBAN PLAN OF THE SOLARIS TOURIST SETTLEMENT, ŠIBENIK, 1989 (PLAN MADE BY THE URBAN PLANNING BUREAU PROSTOR, ŠIBENIK)

planovima, tek je Provedbenim urbanističkim planom turističkog naselja Solaris prvi put jasno i nedvojbeno definiran prostorni obuhvat u površini od 449.332 m<sup>2</sup> (44,93 ha). U ovom je trenutku kao postojeće stanje turističkog područja *Solaris* Izmjenom i dopunom Prostornog plana Grada Šibenika definiran prostorni obuhvat od 42,57 ha.

**38** Navedeno je utvrđeno temeljem iskustava Projekta Južni Jadran, naročito dijela koji govori o turističkoj privredi.

**39** U članku se uz *Solaris* ponekad spominje turističko naselje jer je u nazivu Provedbeni urbanistički plan korišten pojam *turističko naselje Solaris*.

**40** U tom trenutku turističko naselje Solaris već je realizirano pa je cilj izrade provedbenog plana bio da se omogućiti izgradnja pratećih sadržaja, i to ponajprije: ugostiteljskih, trgovačkih, zabavnih i sportsko-rekreativnih. Nadalje, planom je bilo potrebno planirati optimalne komunikacije na razini kolnog i pjesackog prometa, odrediti uvjete za uređenje obale za potrebe nautičkog turizma, kao i za sportsko-rekreativne potrebe turista i domaćeg stanovništva.

**41** Najveći dio poluotoka izgrađen je od bankovitih – slojevitih vapnenaca kredne starosti. Djelomično se javljaju kredni sedimenti, i to drobine, pjeskovito-sljunkovit materijal i crvenica.

**42** Od 135 ha obuhvat turističkog područja iznosi 92 ha, servisne zone turističkog područja 3 ha, a stanovanja 40 ha.

**43** Od 87,92 ha obuhvat turističkog područja iznosi 79,41 ha, a stanovanja 9,69 ha.

**44** Prirodni pokrov toga prostora (poluotok Zablaca) prije realizacije zahvata karakterizirale su oaze makije, jase, crnike, omorike, te draca, kupine i gloja.

**45** O području Zablaca kroz prostorno-plansku dokumentaciju uvijek se promisljalo kao o prostoru na kojem se predviđa izgradnja novoga grada Šibenika II.

**46** U odnosu na turističke kapacitete zakonodavac razlikuje izgradnju izdvojenih područja namijenjenih za turizam izvan naselja, izgradnju turističkih područja unutar naselja te izgradnju pojedinačnih hotela, odnosno turističkih građevina u građevinskom području naselja.

**47** Ova činjenica ukazuje da se sada slobodno može reci temeljem slobodnog odabira bez nekih jasnih kriterija kako neka područja postaju kroz dokumente prostornog uređenja turistička područja izvan naselja, a neka turistička područja unutar naselja. Odnosno, jedini je kriterij da maksimalna površina namijenjena za turizam unutar naselja može iznositi 20% od površine naselja.

## PROSTORNI I FUNKCIONALNI ODNOS BABINA KUKA I DUBROVNICA, TE SOLARISA I ŠIBENIKA

### SPATIAL AND FUNCTIONAL RELATIONS OF BABIN KUK WITH DUBROVNIK AND SOLARIS WITH ŠIBENIK

Oba promatrana turistička područja u trenutku izgradnje nastaju kao područja turističke namjene izvan – pored naselja, na način da ih karakterizira neposredno okruženje kako postojeće, tako i planirane stambene izgradnje. Babin Kuk nalazi se između dviju zona stambene namjene (u Uvali Lapad i Uvali Gruz), dok je Solaris u okruženju postojeće i planirane izgradnje na poluotoku Zablaca.<sup>45</sup> U ovom trenutku, sukladno danas važećoj regulativi,<sup>46</sup> Babin Kuk je turističko područje unutar naselja, a Solaris turističko područje izvan naselja.<sup>47</sup> Nadalje, prostor Babina Kuka je kroz dokumente prostornog uređenja prepoznat kao područje na kojem se trebaju pružati usluge ne samo tamo smještenim turistima nego i turistima užega i sirega gradskog područja, i to tako da postane centar zabavnog i rekreativnog života Dubrovnika. Sva daljnja razrada kroz prostorno-plansku dokumentaciju, kao i izgradnja, temeljila se na navedenim postavkama.

Za razliku od Babina Kuka, Solaris je izgrađen prostorno i funkcionalno u potpunosti nepovezan s gradom Šibenikom, tako da je već



SL. 7. NAMJENA POVRŠINA; IZVOD IZ GENERALNOGA URBANISTIČKOG PLANA GRADA DUBROVNIKA IZ 2008. G. (PLAN IZRADIO: URBOS D.O.O., SPLIT)  
FIG. 7 LAND ALLOCATION; GENERAL URBAN PLAN OF DUBROVNIK, 2008 (PLAN MADE BY URBOS LTD, SPLIT)

početkom 70-ih godina zaključeno kako je potrebna hitna urbanistička intervencija u smislu programiranja i prostornog usklađenja pojedinačnih interesa Solarisa s jedinstvenim interesom razvoja grada Šibenika. Temeljem nacrtu Generalnoga urbanističkog plana grada Šibenika, na području Zablaca predviđena je izgradnja novoga grada Šibenika II, i to tako da se stambena i turistička namjena međusobno isprepleću. Turističko područje Solaris trebalo je aktivirati prostor Zablaca<sup>48</sup> na način da postane veza između ta dva Šibenika – staroga i novoga.

Postoji bitna razlika između Babina Kuka i Solarisa, koja se očituje u činjenici da je Babin Kuk u svakom pogledu dobro prostorno i funkcionalno povezan s gradom Dubrovnikom. Naime, to je područje od samog početka planirano kao dio turističke ponude Dubrovnik, što je njegovom izgradnjom i korištenjem i postignuto, dok je Solaris prostorno izoliran od Šibenika, bez ikakva neposrednog kontakta s gradom, a iskazan interes i potreba uspostavljanja funkcionalne veze sa Šibenikom, nažalost, do danas nije ostvareno.

#### OSNOVNI PROSTORNI KONCEPT TURISTIČKIH PODRUČJA BABIN KUK I SOLARIS

##### BASIC SPATIAL CONCEPT OF THE BABIN KUK AND SOLARIS TOURIST ZONES

Bitna je polazna činjenica da je Babin Kuk realiziran temeljem detaljne prostorno-planске dokumentacije, dok se izgradnja Solarisa pristupilo na osnovi razvojnoga prostornog

plana. Osnovni prostorni koncept<sup>49</sup> predviđao je Babin Kuk kao turističko područje s 5150 kreveta,<sup>50</sup> koje je trebalo funkcionirati kao malen grad u kojem će se zadovoljavati sve potrebe korisnika.<sup>51</sup> Prostornim je planom predviđeno da se smještajni objekti (hoteli i vile uz hotele), planiraju i grade na manje atraktivnim prostorima na način da im se osigura vizualan kontakt s morem, uz uvjet da najveća udaljenost između tih objekata i mora može iznositi 400 metara, što je i realizirano. Nadalje, po uzoru na karakterističnu izgradnju i funkcioniranje gradova Mediterana predviđena je pješačka ulica dužine 330 metara koja povezuje dva centra: istočni i zapadni. Istočni centar (C.I.) okuplja javne i administrativne službe pa je to ujedno sezonski centar s klubovima, restoranima i ljetnom pozornicom, uz koji se na obali predviđa kupalište s umjetnom plažom i lučicom za iznajmljivanje čamaca. Zapadni centar (C.II.) planiran je da bude u cjelogodišnjoj funkciji zajedno sa smještajnim kapacitetima. Osim trgovačkih i klupskih sadržaja tu se planirala izgradnja zimskog bazena, sportskih dvorana, restoranta i noćnog bara. Ideja „dva centra s ulicom između“ zapravo je bila ideja da se izgradi novi Stradun kao privlačno mjesto za sve turiste s toga područja, a ne samo onih koji su smješteni u Babinu Kuku.

Kako je već navedeno, turističko područje Solaris izgrađeno je temeljem Odluke koja zamjenjuje Regionalni prostorni plan obalnog pojasa općine Šibenik, stoga se analiza njegova prostornog rasporeda i koncepta može provesti samo na temelju utvrđenog postojećeg stanja u Provedbenom urbanističkom planu turističkog naselja Solaris iz 1989. god. Turističko područje Solaris izgrađeno je uglavnom smještajnim kapacitetima koje čine: hoteli, autokamp i bungalovi. Podjela po namjeni u odnosu na broj kreveta jest: 48,35%

<sup>48</sup> Promatrajući ulogu turističkog naselja Solaris u nastajanju novoga Šibenika II., Generalnim urbanističkim planom grada Šibenika bilo je predviđeno povećanje kapaciteta *Solarisa* sa u tom trenutku postojećih 5614 kreveta na 25.600 kreveta (planska god. 2015.).

<sup>49</sup> \*\*\* 1969.b

<sup>50</sup> Od 5150 kreveta, 3338 kreveta bilo je namijenjeno za korištenje u hotelima, a 1812 kreveta u zasebnim paviljonima – vilama uz hotele.

<sup>51</sup> Turisti, povremeni posjetitelji i domaći stanovništvo  
<sup>52</sup> Hotel Jure = Juraj Dalmatinac – glavni graditelj katedrale; Hotel Ivan = Ivan Mestrovic – hrvatski kipar; Hotel Niko = Nikola Fiorentinac – graditelj katedrale; Hotel Andrija = Andrija Alesi (Alessi) – graditelj katedrale

<sup>53</sup> Na taj je način 2621 krevet bio u hotelima (T1), 300 kreveta u apartmanima (T2) i 2500 u autokampu (T3) od ukupno 5421 kreveta.

<sup>54</sup> 25 objekata manjih dimenzija visine P+1 do P+2

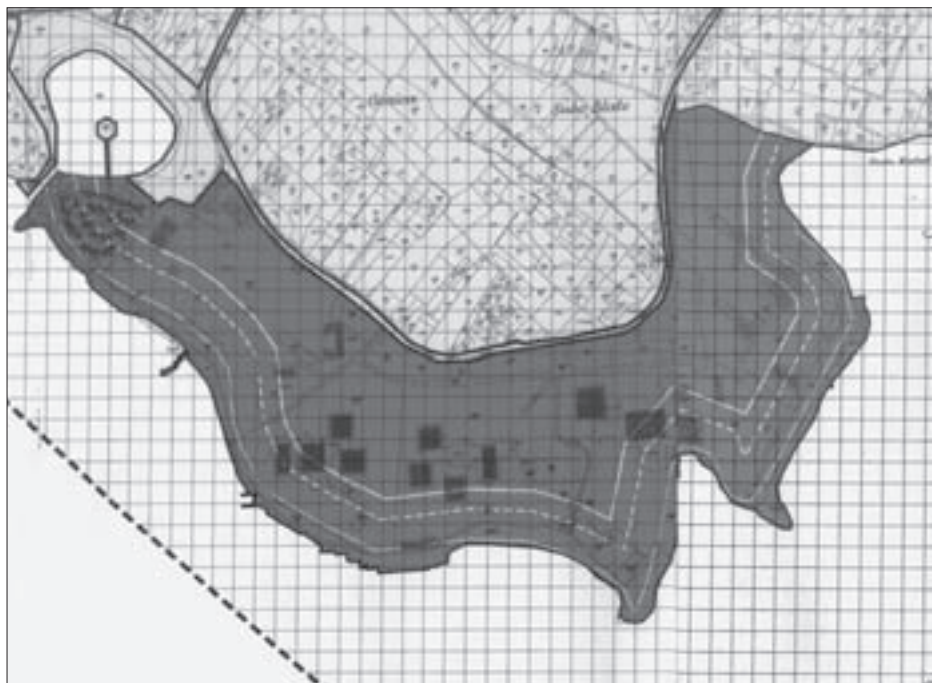
<sup>55</sup> Ingra je ugovorila izgradnju kompleksa Babina Kuka, a glavni je izvođač bila Hidroelektra iz Zagreba. Izgradnja toga velikog kompleksa počela je 1. veljače 1975. Svi su objekti izgrađeni za 15 mjeseci. Bio je to u to doba najkraci rok ikad zadan našoj građevinskoj operativi (MARTINOVIĆ, 2003.).

kapaciteta u hotelima,<sup>52</sup> 5,53% u bungalovima koji funkcioniraju zajedno s autokampom, te 46,12% u autokampu.<sup>53</sup> U zapadnom dijelu Solarisa smješteno je naselje bungalova,<sup>54</sup> izgradnjom kojih se htjela postići mediteranska zgusnuta struktura, ali to zbog nedovoljno detaljnog uređenja nije postignuto. Autokamp karakterizira izuzetna atraktivnost prirodnih uvjeta, odnosno smješten je u gustoj borovoj sumi. Prostor između kampa i pristupne ceste najjasnije pokazuje konfuznu organizaciju i nedovoljnu pozornost posvećenu planiranju i organiziranju prostora, odnosno na jednom u vizualnom pogledu izuzetno kvalitetnom prostoru smještena je uprava i gospodarski objekti.

#### URBANISTIČKE POSTAVKE DALJNJEG RAZVOJA TURISTIČKIH PODRUČJA BABIN KUK I SOLARIS

##### URBAN PLANNING SCHEME FOR FURTHER DEVELOPMENT OF BABIN KUK AND SOLARIS

Urbanističke postavke daljnjeg razvoja turističkih područja Babin Kuk i Solaris analizirane su na temelju prostornih planova koji su u ovom trenutku u primjeni, a polazna je činjenica da površina građevinskog područja svakoga pojedinoga turističkog područja ostaje nepromijenjena i za Babin Kuk iznosi 79,41 ha, a za Solaris 42,57 ha. Urbanističkim planom uređenja Babina Kuka iz 2008. god. definirani su načini i uvjeti daljnjeg razvoja toga turističkog područja, koji se temelje na transformaciji postojećih građevina,<sup>55</sup> izgradnji novih smjštajnih građevina,<sup>56</sup> te proširenju sadržaja trgovačke, uslužne i ugostiteljske namjene. Prostorne mogućnosti<sup>57</sup> daljnjeg razvitka turističkog područja proizlaze iz raspoloživog prostora unutar kojeg se mogu ostvariti sve aktivnosti i sadržaji koji odgo-



raju zahtjevima turista,<sup>58</sup> uređenju sportsko-rekreacijskih površina<sup>59</sup> te uređenju otvorenih površina za razna društvena zbivanja, kao što su kazalište i kino na otvorenom, pa i gradnja pratećih ugostiteljskih sadržaja.<sup>60</sup>

Analizom turističkih područja Babin Kuk i Solaris zaključeno je da je riječ o dva područja koja su kroz svoju povijest gradnje, slobodno se može reći, prolazili različite putove pa je tome tako i u ovom trenutku. Naime, dok turističko područje Babin Kuk ima daljnje mogućnosti razvoja, dotle je turističko područje Solaris gotovo u potpunosti izgrađeno, odnosno moguće su samo manje intervencije u prostoru. Naime, Provedbenim urbanističkim planom turističkog naselja Solaris iz 1989. godine kao postojeće stanje navodi se kapacitet od 5421 kreveta, dok je Prostornim planom Šibensko-kninske županije kao postojeće stanje navedeno 4836 kreveta s mogućnošću povećanja na 5400 kreveta, ali budući da je Zakonom određeno da maksimalna gustoća korištenja iznosi 120 kreveta/ha, očito je da najveći kapacitet turističkog područja Solaris može biti 5108 kreveta. Imajući na umu navedeno, sve daljnje aktivnosti na uređenju turističkog područja Solaris odnosit će se ponajprije na izgradnju građevina prateće namjene, kao što su: ugostiteljstvo, trgovina, usluga, sport, zabava, kulturna događanja i slično, kao i na upotpunjenje ponude postojećih hotela izgradnjom zimskih bazena, sportskih i/ili kongresnih dvorana, te na uređenje otvorenih površina za razna sportska i društvena događanja.

SL. 8. GRAĐEVINSKA PODRUČJA; IZVOD IZ IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA ŠIBENIKA IZ 2007. G. (PLAN IZRADIO: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE D.D., ZAGREB)

FIG. 8 CONSTRUCTION AREAS, AMENDMENTS TO THE PHYSICAL PLAN OF ŠIBENIK, 2007 (PLAN MADE BY THE CROATIAN URBAN PLANNING INSTITUTE, LTD, ZAGREB)

<sup>56</sup> Analizom postojeće izgrađenosti (Kig) i iskorisćenosti (Kis) ukupnoga turističkog područja (T1 i T2) površine 31,58 ha utvrđeni su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorisćenosti: Kig = 0,218 i Kis = 0,412. Odredbom članka 52. Zakona o prostornom uređenju i gradnji određeno je da u zonama ugostiteljsko-turističke namjene izvan građevinskog područja naselja izgrađenost pojedinačne građevne čestice ne može biti veća od 30%, a koeficijent iskorisćenosti ne veći od 0,8.

<sup>57</sup> Dakle, u odnosu na način korištenja 86,60% područja namijenjeno je za hotele – T1, a 14,40% za turističko naselje – T2. Za hotele se predviđa 3779 kreveta, a za turističko naselje 635 kreveta.

<sup>58</sup> Predviđa se izgradnja Kongresnog centra, uključivo smjštaj poslovno-garazne građevine, a koja se sastoji od poslovnog dijela smještenog na lokaciji postojećih tehničkih terena i rekreacijskog dijela koji je odvojen Ulicom Iva Dulčića. U sklopu Kongresnog centra moguća je gradnja hotela maksimalnog kapaciteta do 195 kreveta.

<sup>59</sup> Sportska igrališta namijenjena za male sportove, kao što su tenis, kosarka, badminton, bocanje, odbojka na pijesku, otvoreni bazeni i slično.

<sup>60</sup> Maksimalna površina pratećih objekata u sklopu rekreacijskih zona jest 150 m<sup>2</sup>/1 ha.

TABLICA I. PLAN NAMJENE POVRŠINA – PODJELA BABIN KUK

TABLE I LAND ALLOCATION PLAN – DIVISION BABIN KUK

Namjena površina	Urbanistički projekt Babin Kuk, 1969.		Urbanistički plan uređenja Babin Kuk, 2008. – postojeće stanje		Urbanistički plan uređenja Babin Kuk, 2008. – planirano stanje	
	Površina obuhvata (ha)	Izgrađenost u odnosu na namjenu (%)	Površina obuhvata (ha)	Izgrađenost u odnosu na namjenu (%)	Površina obuhvata (ha)	Izgrađenost u odnosu na namjenu (%)
Stanovanje			1,45	1,65	8,51	9,70 <sup>61</sup>
Smjestajne i prateće građevine	12,57	13,66	17,82	20,26	23,66 <sup>62</sup>	29,27
Prometnice i parkirališta	12,66	13,76	9,37	10,65	11,65	14,67
Sportsko-rekreacijske površine	1,30	1,41	2,13	2,42	10,92	13,75
Uredena obala	2,80	3,04	2,29	2,60	2,58	3,25
Zelene površine	62,67	68,13	56,31	62,67	30,60	38,54
Ukupno	92,00	100,00	87,92	100,00	79,41	100,00

TABLICA II. PLAN NAMJENE POVRŠINA – PODJELA SOLARIS

TABLE II LAND ALLOCATION PLAN – DIVISION SOLARIS

Namjena površina	Provedbeni urbanistički plan turističkog naselja Solaris, 1989. – postojeće stanje		Provedbeni urbanistički plan turističkog naselja Solaris, 1989. – planirano stanje		Planirano sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji	
	Površina obuhvata (ha)	Izgrađenost u odnosu na namjenu (%)	Površina obuhvata (ha)	Izgrađenost u odnosu na namjenu (%)	Površina obuhvata (ha)	Izgrađenost u odnosu na namjenu (%)
Smjestajne i prateće građevine	5,04	11,21	6,77	15,06	7,67	18,03
Prometnice i parkirališta	7,12	15,84	9,07	20,18	9,07	20,30
Sportsko-rekreacijske površine	1,11	2,47	2,92	6,50	2,92	6,86
Uredena obala	5,69	12,66	5,88	13,08	5,88	13,81
Zelene površine	25,97	57,82	20,29	45,18	17,03	40,00
Ukupno	44,93	100,00	44,93	100,00	42,57	100,00

### PROSTORNI POKAZATELJI UREĐENJA TURISTIČKIH PODRUČJA BABIN KUK I SOLARIS

#### SPATIAL INDICATORS OF PHYSICAL PLANNING OF THE BABIN KUK AND SOLARIS TOURIST ZONES

Provedena je analiza prostornih pokazatelja kojih su najveće vrijednosti propisane *Zakonom o prostornom uređenju i gradnji*,<sup>63</sup> a to su: izgrađenost područja i gustoća korištenja te međusoban odnos površina namijenjenih za izgradnju građevina smjestajne i prateće namjene,<sup>64</sup> i to na osnovi dokumenata prostornog uređenja temeljem kojih su turistička područja Babin Kuk i Solaris izgrađena te prostornih planova koji se sukladno danas važećoj regulativi za njih primjenjuju.<sup>65</sup>

#### ANALIZA IZGRAĐENOSTI TURISTIČKIH PODRUČJA

##### ANALYSIS OF TOTAL EXPLOITATION IN TOURIST ZONES

Analizirana je izgrađenost turističkog područja Babin Kuk i Solaris, i to ne samo kroz odnos površine obuhvata turističkog područja i površina namijenjenih za izgradnju građevina već i kroz odnos površine obuhvata i prometnih i parkirališnih površina, sportsko-rekreacijskih površina (sportska igrališta), površina za uređenje obale<sup>66</sup> i zelenih površina. Utvrđeno je da je 13,66% površine turističkog područja Babin Kuk bilo te davne 1969. godine namijenjeno za izgradnju smjestajnih i pratećih građevina. Postojeće stanje iz 2007. god. govori o tome da je 20,26%<sup>67</sup> turističkog područja namijenjeno za izgradnju građevina, dok je danas, sukladno važe-

ćoj regulativi, 30% turističkog područja namijenjeno za izgradnju smjestajnih i pratećih građevina. Kada je riječ o zelenim površinama, tada je 1969. god. 68,13% (62,67 ha) površine turističkog područja bilo namijenjeno za zelene površine – bilo uređene ili neuređene, a 1,3% zone za sportske terene, dok se danas planira 38,54% (30,60 ha) turističkog područja koristiti za zelene površine, a 13,75% za sportska igrališta. Slijedom rečenoga, očito je planiranje novih površina namijenjenih za gradnju do maksimalnih *Zakonom* omogućenih 30%, provedeno na način da su smanjene površine namijenjene za zelenilo.

<sup>61</sup> U tablici je prikazana zona stanovanja koja iznosi 9,70% od ukupne površine – 87,92 ha; ostali su pokazatelji iskazani na način kao da je područje namijenjeno za turizam u površini od 79,41 ha.

<sup>62</sup> U ovu površinu uključena je i površina od 3,34 ha namijenjena za kongresni turizam.

<sup>63</sup> Odredbom članka 52. *Zakona o prostornom uređenju i gradnji* definirani su sljedeći prostorni parametri kojih se je potrebno pridržavati kod planiranja građevinskih područja namijenjenih za turizam: gustoća korištenja može iznositi najviše 120 kreveta/ha, izgrađenost pojedinačne građevne čestice ne smije biti veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti je najveći 0,8, te najmanje 40% površine svake građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

<sup>64</sup> Ovim člankom nije analiziran koeficijent iskoristivosti turističkih područja Babin Kuk i Solaris, već međusobni odnos površina namijenjenih za izgradnju građevina smjestajne i prateće namjene, imajući na umu da se *Zakonom o prostornom uređenju i gradnji* ukazuje na važnost vrste i kapaciteta građevina prateće namjene.

<sup>65</sup> \*\*\* 1969.c, \*\*\* 1989., \*\*\* 2007., \*\*\* 2008.d

<sup>66</sup> Sukladno *Zakonu o prostornom uređenju i gradnji* uređena morska plaza unutar ili izvan naselja nadzirana je i pristupačna svima pod jednakim uvjetima, s kopnene i morske strane, uključivo i osobama smanjene pokretljivosti, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno pove-

TABLICA III. PRIKAZ TLOCRTNE IZGRADNJE GRADEVINA – SPECIFIKACIJA PO NAMJENI SOLARIS – POSTOJEĆE I PLANIRANO PROVEDBENIM URBANISTIČKIM PLANOM SOLARIS, SIBENIK

TABLE III GROUND PLANS AND PROJECTIONS OF BUILDINGS – SPECIFICATION OF USE SOLARIS – EXISTING AND PLANNED ACCORDING TO THE DETAILED URBAN PLAN SOLARIS, SIBENIK

Namjena	Provedbeni urbanistički plan uređenja Solarisa, 1989.			
	postojeće		planirano	
	Površina pod građevinama (m <sup>2</sup> )	Postotak (%)	Površina pod građevinama (m <sup>2</sup> )	Postotak (%)
Smjestajne građevine – hoteli	29.778	59,07	41.622	61,42
Smjestajne građevine – apartmani	9240	18,33	9240	13,63
Smjestajne građevine – kamp	1089	2,16	1300	1,93
Trgovina	860	1,70	860	1,27
Ugostiteljske građevine	2856	5,67	6200	9,15
Kongresna dvorana	776	1,54	1500	2,21
Centar za talasoterapiju	1200	2,38	1500	2,21
Sportske građevine	2500	4,96	3143	4,64
Gospodarske građevine i uprava	2111	4,19	2400	3,54
<b>Ukupno</b>	<b>50.410</b>	<b>100,00</b>	<b>67.765</b>	<b>100,00</b>

Za turističko područje Solaris promjene se mogu promatrati samo u odnosu na postojeće stanje evidentirano Provedbenim urbanističkim planom turističkog naselja Solaris, iz 1989., planska rješenja predviđena tim planom, te u odnosu na danas *Zakonom* omogućenu izgradnju. Analizom tih podataka utvrđeno je da je otprilike 15% područja turističke namjene *Solaris* u ovom trenutku izgrađeno građevinama. Uz pretpostavku da prometne i parkirališne površine, sportsko-rekreacijske površine te površine za uređenje obale i ostaju nepromijenjene, da sukladno regulativi 40% površina bude namijenjeno za zelenilo – samo 18% površine može biti na-

zan s morem, označen i zaštićen s morske strane. Prirodna morska plaža unutar ili izvan naselja nadzirana je i pristupačna s kopnene i/ili morske strane, infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanog zatečenoga prirodnog obilježja.

67 Površina Babina Kuka u odnosu na 1969. god. smanjena je za 12,59 ha.

68 Površine namijenjene za prometnice iznose od 20 do 30% zone. (MARINOVIC-UZELAC, 1989:205)

69 MAGAŠ, 2000: 11. „Hrvatski turistički proizvod tipičan je predstavnik tzv. proizvoda sunca i mora što ga nude mediteranske zemlje, definirane kao konkurentne i koji je već usao u fazu zrelosti, a ovisno o pojedinačnoj destinaciji i u fazu pada.”

70 MAGAŠ, 2000: 151. „Policentrični razvoj turističkih kapaciteta, koji će osigurati kako razvoj turizma tako i neophodnu zaštitu prostora i okoliša, je temeljni interes budućeg razvoja hrvatskog turizma.”

71 Kroz nekoliko primjera, uglavnom je riječ o zemljama uz more, autori analiziraju načine određivanja lokacija smjštajnih i pratećih građevina. (GOELDNER, BRENT RITCHIE, 2003: 453)

72 Prostornim planom Šibensko-kninske županije kao postojeće stanje navedeno je 4836 kreveta, s mogućnošću povećanja na 5400 kreveta, ali budući da je Zakonom određeno kako maksimalna gustoća korištenja iznosi 120 kreveta/ha, očito je da najveći kapacitet turističkog područja Solaris može biti 5108 kreveta.

mijenjeno za izgradnju građevina, bilo smještajne bilo prateće namjene.

Nadalje, kada je riječ o Babinu Kuku, tada je za prometnice i parkirališta planirano 11,65 ha ili 14,67% obuhvata turističkog područja koje iznosi 79,21 ha. Obuhvat turističkog područja *Solaris* iznosi 42,57 ha, a na prometnice i parkirališta odnosi se 9,08 ha ili 20,30 % istoga.<sup>68</sup> Iako je provedena analiza površina namijenjenih za izgradnju samo dvaju turističkih područja, što je svakako premalo za jasnije stajalište, ona ukazuje na potrebu promišljanja da se pri daljnjem definiranju prostornih pokazatelja ovi određuju u odnosu na veličinu obuhvata pojedinoga turističkog područja.

#### MEDUSOBNI ODNOS POVRŠINA NAMIJENJENIH ZA IZGRADNJU GRADEVINA SMJEŠTAJNE I PRATEĆE NAMJENE

##### RELATION BETWEEN AREAS ALLOCATED FOR THE CONSTRUCTION OF ACCOMMODATION AND ACCOMPANYING FACILITIES

Od samih početaka izgradnje turističkih građevina i velike ekspanzije turizma svi stručnjaci iz područja ekonomije koji se bave tom problematikom<sup>69</sup> upozoravaju na činjenicu da se naš turizam zasniva samo na ponudi kreveta i čistog mora, a to je potrebno hitno promijeniti. Unutar pojedinoga turističkog područja trebaju se planirati raznovrsni sadržaji koji omogućuju kvalitetnu turističku uslugu.<sup>70</sup> Vrlo se često javlja dilema o tome koji je odnos između površina<sup>71</sup> namijenjenih za izgradnju smjštajnih građevina i onih namijenjenih za izgradnju – ovaj put je riječ samo o građevinama prateće namjene u kojima se

TABLICA IV. PRIKAZ TLOCRTNE IZGRADNJE GRADEVINA – SPECIFIKACIJA PO NAMJENI BABIN KUK – POSTOJEĆE – PLANIRANO URBANISTIČKIM PROJEKTOM BABINA KUKA I PLANIRANO URBANISTIČKIM PLANOM UREĐENJA BABINA KUKA

TABLE IV GROUND PLANS AND PROJECTIONS OF BUILDINGS – SPECIFICATION OF USE BABIN KUK – EXISTING – PLANNED ACCORDING TO THE URBAN DESIGN PROJECT AND PHYSICAL PLAN OF BABIN KUK

Namjena	Urbanistički projekt Babin Kuk, 1969.		Urbanistički plan uređenja Babin Kuk, 2008.	
	Površina pod građevinama (m <sup>2</sup> )	Postotak (%)	Površina pod građevinama (m <sup>2</sup> )	Postotak (%)
Smjestajne građevine – hoteli	84.500	67,22	113.300	63,14
Smjestajne građevine – apartmani			40.100	1,69
Trgovina	4340	3,45	8000	3,38
Ugostiteljske građevine	14.350	11,42	16.200	6,86
Sportske građevine	3900	3,10	11.600	4,90
Društvene građevine – kongresni centar	6010	4,78	33.400	14,11
Gospodarske građevine i uprava	12.610	10,03	14.000	5,92
<b>Ukupno</b>	<b>125.710</b>	<b>100,00</b>	<b>236.600</b>	<b>100,00</b>

TABLICA V. ANALIZA GUSTOĆE KORIŠTENJA: KREVETI/HA ZA BABIN KUK I SOLARIS

TABLE V ANALYSIS OF ACCOMMODATION DENSITY (BEDS/HA) IN BABIN KUK AND SOLARIS

	Površina (ha)	Broj kreveta	Kreveti / ha
BABIN KUK – Urbanistički projekt Babin Kuk, 1969.	92,00	5150	56,0
BABIN KUK – Urbanistički plan uređenja Babina Kuka, 2008.	79,41	4414	55,6
SOLARIS – Provedbeni urbanistički plan turističkog naselja Solaris, 1989.	44,93	5421	120,0
SOLARIS – postojeće stanje prema Prostornom planu Šibensko-kninske županije, 2005.	42,57	4836	113,0
SOLARIS – planirano Prostornim planom Šibensko-kninske županije, 2005.	42,57	5108 <sup>72</sup>	120,0

ostvaruje dodatna turistička usluga (ugostiteljstvo, trgovina, usluga, sport, zabava, kulturna događanja i slično). Za turistička područja Babin Kuk i Solaris analizirane su površine namijenjene za izgradnju građevina smještajne i prateće namjene.<sup>73</sup>

Kada je riječ o Solarisu, tada je od početka do danas između 79,56% i 76,98% površine namijenjeno za izgradnju bilo namijenjeno odnosno izgrađeno smještajnim građevinama. Za razliku od Solarisa, Babin Kuk je još 1969. god. planiran na način da 67,83% površina namijenjenih za izgradnju bude izgrađeno građevinama smještajnog karaktera.

Danas, sukladno regulativi, površina namijenjena za izgradnju iznosi 236.600 m<sup>2</sup>, odnosno povećana je u odnosu na početnu za 110.890 m<sup>2</sup>. Bez obzira na to što je prošlo 40 godina otkada je područje Babina Kuka planirano za turističku namjenu, od samog početka pa do danas navedeni je odnos zadržan, odnosno još je poboljšana – planirano je da 64,83% površine bude izgrađeno smještajnim građevinama, a 35,17% građevinama prateće namjene, što govori u prilog činjenici da se kvalitetnim sveobuhvatnim pristupom, koji u planerskom smislu rezultira izradom i donošenjem detaljne prostorno-planske dokumentacije, stvaraju preduvjeti za realizaciju turističkog područja koje treba ponuditi svojim korisnicima – što raznovrsniju turističku uslugu.

#### ANALIZA GUSTOĆE KORIŠTENJA TURISTIČKIH PODRUČJA

##### ANALYSIS OF ACCOMMODATION DENSITY IN TOURIST ZONES

Svi pokazatelji na temelju kojih se određuje kategorija turističkih objekata i/ili turistički standardi prikazuju se kroz odnos tlocrtna površine i broja kreveta.<sup>74</sup> Stoga je važan urbanistički pokazatelj gustoća korištenja pojedinoga prostornog obuhvata,<sup>75</sup> a kada je riječ o turističkim područjima, tada se ona prikazuju kroz odnos broja kreveta i površine pojedinoga turističkog područja,<sup>76</sup> te je tako *Zakonom o prostornom uređenju i gradnji* određeno da gustoća korištenja<sup>77</sup> može iznositi najviše 120 kreveta/ha.<sup>78</sup>

Analizom prostorno-planske dokumentacije utvrđeno je da je gustoća korištenja turističkog područja Babin Kuk od 1969. do današnjih dana ostala nepromijenjena i iznosi 56 kreveta/ha, a to je gotovo dvostruko manje od *Zakonom* omogućenog. Za razliku od Babina Kuka, gustoća korištenja turističkog područja Solaris najveća je moguća, odnosno i 1989., a i danas iznosi 120 kreveta/ha.

#### REZULTATI PROVEDENE ANALIZE PROSTORNIH POKAZATELJA

##### RESULTS OF THE SPATIAL INDICATORS ASSESSMENT

U odnosu na prostorno-plansku dokumentaciju koja je bila u primjeni u trenutku izgradnje promatranih turističkih područja i one koja je u primjeni danas – a to su za turističko područje Babin Kuk Urbanistički projekt Babin Kuk – Dubrovnik iz 1969. god. i Urbanistički plan uređenja Babina Kuka iz 2008. god., a za *Solaris* Provedbeni urbanistički plan turističkog naselja Solaris, Šibenik iz 1989. god.<sup>79</sup> te Izmjene i dopune Prostornog plana Grada Šibenika iz 2007. god. – analizirani su i vrednovani sljedeći prostorni pokazatelji: izgrađenost područja, međusobni odnos površina namijenjenih za izgradnju građevina smještajne i prateće namjene<sup>80</sup> te gustoća korištenja, koji su odabrani zato da se prikažu procesi<sup>81</sup> i posljedice izgradnje obalnog područja za potrebe izuzetno važne gospodarske grane – turizma.

Kada je riječ o izgrađenosti, tada je za oba turistička područja od samog početka njihova korištenja bila podjednaka i iznosila je za Babin Kuk oko 14%, a za Solaris 15%. Danas se, sukladno važećoj regulativi, može izgraditi 30% turističkog područja Babin Kuk, a kada je riječ o Solarisu, uz pretpostavku zadovoljenja svih drugih *Zakonom* određenih parametara, izgrađenost toga turističkog područja može se povećati za 3%. Nadalje, analizirajući međusobni odnos površina namijenjenih za izgradnju<sup>82</sup> građevina smještajne i prateće namjene, utvrđeno je da je Babin Kuk još 1969. godine planiran tako da 2/3 površina namijenjenih za izgradnju bude izgrađeno građevinama smještajnog karaktera, a 1/3 površine građevinama prateće namjene, te je navedeni odnos i danas zadržan, odnosno neznatno poboljšana. Za razliku od Babina Kuka, čak je 4/5 površina namijenjenih za izgradnju turističkog područja Solaris, prema postojećem stanju iz 1989. godine,

<sup>73</sup> Provedena je analiza koeficijenta izgrađenosti, odnosno unutar površine koja je namijenjena za građenje građevina koji se dio odnosi na površinu namijenjenu za izgradnju smještajnih građevina, odnosno građevina prateće namjene.

<sup>74</sup> LINKORISH, JENKIS, 2006: 127. „Maksimalno dopuštena gustoća smještajnih po hektaru, tako da područje nije previše razvijeno i da pruža dovoljno prostora za rekreaciju; stvarna gustoća o vrsti hotela,odmorista i lokalnim prostornim značajkama.”

<sup>75</sup> MARINOVIC-UZELAC, 1989: 198. „Element u obracunu i vrednovanju bilansa površina je gustoća stanovanja ili gustoća stanovništva, koja je definirana odnosom broja stanovnika i površine.”

<sup>76</sup> Svi pokazatelji gustoće korištenja iskazuju se kroz odnos površine koju je potrebno planirati za pojedinu namjenu iskazanu u m<sup>2</sup> i kreveta ili smještajne jedinice. (BAUD-BOVY, LAWSON, 1977: 17-35)

izgrađeno smještajnim građevinama, ali je tako i danas, stoga će se omogućeno povećanje izgrađenosti od 3% trebati planirati za izgradnju građevina prateće namjene kako bi se poboljšala turistička ponuda Solarisa. Navedeno je u neposrednoj vezi i s analizom gustoće korištenja, koja ukazuje na činjenicu da je za turističko područje Babin Kuk kroz svoju povijest od 1969. godine pa do danas nepromijenjena i iznosi 56 kreveta/ha, što je gotovo dvostruko manje od *Zakonom* omogućenog. Jednako je tako nepromijenjena i za turističko područje Solaris, ali je najveća moguća i iznosi 120 kreveta/ha.

## ZAKLJUČAK

### CONCLUSION

Turizam je jedna od najvažnijih gospodarskih grana Hrvatske, a preduvjet njegova daljnjega dugoročnog razvoja – polazeci od koncepta održivog razvoja koji podrazumijeva ujednačen odnos između ekonomskih, socijalnih i ekoloških zahtjeva kako bi se osiguralo zadovoljenje potreba sadašnjih generacija, bez ugrožavanja mogućnosti da buduće generacije zadovolje svoje potrebe – cjelovito je odnosno sveobuhvatno planiranje prostora. Prostorni su planovi jedna od temeljnih osnova razvoja turizma, budući da usmjeravaju i određuju planiranje svih gospodarskih sadržaja i djelatnosti koje aktivno sudjeluju u oblikovanju turističke ponude određenog područja.

Provedena je sustavna i cjelovita analiza dokumenata prostornog uređenja koji su bili u primjeni ili se tek sada primjenjuju za turistička područja Babin Kuk, Dubrovnik i Solaris, Šibenik. Navedena turistička područja odabrana su iz više razloga: izgrađena su u istom razdoblju – 70-ih godina prošlog stoljeća, prva prostorno-planska dokumentacija donesena je na temelju istog propisa – *Zakona o urbanističkom i regionalnom prostornom planiranju* (NN br. 39/66 i 1/69) i nalaze se u blizini dva izuzetno, u povijesno-kul-

turnom pogledu vrijedna, a za turističku ponudu prepoznatljiva grada – Dubrovnika i Šibenika.

Ono zajedničko, u odnosu na uvjete planiranja i korištenja ova dva turistička područja, jest jasno određen prostorni obuhvat, usko povezan sa smještajem na poluotoku, nastanak u okruženju postojeće stambene izgradnje, dobra prometna povezanost, većina smještajnih kapaciteta osigurava se u hotelima i s izgradnjom počelo se otprilike u isto vrijeme, za trajanja „*zlatnoga doba*” hrvatskog turizma. Ali provedenom su analizom utvrđene bitne razlike. Iako je zakonska osnova ista, turističko područje Babin Kuk izgrađeno je temeljem detaljnije prostorno-planske dokumentacije – Urbanističkog projekta Babin Kuk – Dubrovnik, dok je Solaris izgrađen na temelju razvojnoga prostornog plana – Odluke koja zamjenjuje regionalni prostorni plan obalnoga pojasa općine Šibenik. Kada je riječ o položaju i značenju u prostoru, u trenutku svoga nastajanja i jedno i drugo turističko područje bila su područja turističke namjene izvan, pored naselja – dok je Babin Kuk izgrađivan kao turističko područje s namjerom da postane centar zabavnog i rekreativnog života Dubrovnika, dotle je Solaris realiziran prostorno izoliran od Šibenika, bez ikakva funkcionalnog kontakta s gradom, koji ni do danas nije uspostavljen.

Analiza i vrednovanje prostornih pokazatelja, koji su odabrani iz razloga da prikažu tijek i posljedice izgradnje obalnoga područja radi izuzetno važne gospodarske grane – turizma, ukazuje na činjenicu da su oba ova turistička područja u trenutku svog nastajanja imala iste koeficijente izgrađenosti: Babin Kuk 14%, a Solaris 15%. Ali dok je 1/3 površine namijenjene za izgradnju Babina Kuka izgrađena građevinama prateće namjene (ugostiteljstvo, trgovina, sport, zabava, kulturna događanja i slično), dotle je samo 1/5 površine namijenjene za izgradnju Solarisa izgrađena građevinama te namjene. Danas, za razliku od Babina Kuka za područje kojeg je moguće i daljnji razvoj i izgradnja, Solaris je već u trenutku svoje realizacije iskoristio sve prostorne mogućnosti, gustoća korištenja najveća je moguća i iznosi 120 kreveta/ha, tako da će se dodatno povećanje koeficijenta izgrađenosti od 3% moći iskoristiti samo u cilju poboljšanja ponude toga turističkog područja.

Planiranje turističkih područja unutar obalnoga područja izuzetno je važan proces u kojem se na najprihvatljiviji mogući način treba uspostaviti ravnoteža između gospodarskih interesa i zadržavanja sklada krajobraznih vrijednosti, neobnovljivih i obnovljivih prirodnih dobara te zaštite kulturne baštine.

<sup>77</sup> Prema mišljenju autora ovoga članka gustoća korištenja je najprihvatljiviji pojam, budući da sveobuhvatno objedinjuje sve načine i uvjete korištenja pojedinog područja.

<sup>78</sup> Određeno odredbom članka 52. *Zakona o prostornom uređenju i gradnji*.

<sup>79</sup> Prvi prostorni pokazatelji za Solaris iskazani su u tom prostornom planu.

<sup>80</sup> Analizirana je površina namijenjena za izgradnju građevina smještajne i prateće namjene, odnosno analiziran je koeficijent izgrađenosti ovisno o namjeni.

<sup>81</sup> MIECKOWSKI, 1995: 402 – Tablični prikaz procesa planiranja

<sup>82</sup> Definiranje površina za građevine prateće namjene u neposrednoj je vezi s kategorijom pojedinih turističkih objekata. (LAWSON, 1995: 316-322)

## LITERATURA

## BIBLIOGRAPHY

1. ALFIER, D. (1994.), *Turizam: Izbor radova*, Institut za turizam, Zagreb
2. BAUD-BOVY, M., LAWSON, F. (1977.), *Tourism and Recreation Handbook of Planning and Design*, Architectural Press, Oxford
3. GOELDNER, C.R., BRENT RITCHIE, J.R. (2003.), *Tourism – Principles, Practices, Philosophies*, John Wiley & Sons, New York
4. LINCORISH, L.J., JENKIS C.L. (2006.), *Uvod u turizam*, Ekokon, Split
5. LAWSON, F.R. (1995.), *Hotels and Resorts: Planning, Design and Refurbishment*, Architectural Press, Oxford
6. MAGAS, D. (2000.), *Razvoj hrvatskog turizma: koncepcija dugoročnog razvoja*, Adamić, Rijeka
7. MARINOVIC-UZELAC, A. (1989.), *Teorija namjene površina u urbanizmu*, Tehnička knjiga, Zagreb
8. MARINOVIC-UZELAC, A. (2001.), *Prostorno planiranje*, Dom i svijet, Zagreb
9. MARTINOVIC, I. (2003.), *Hotelsko-turistički kompleks Babin Kuk*, „Gradevinar”, 55: 655-657, Zagreb
10. MATTIONI, V. (2003.), *Jadranski projekti – Projekti Južnog i Gornjeg Jadrana 1967.-1972.*, Urbanistički institut Hrvatske, Zagreb
11. MIECKOWSKI, Z. (1995.), *Environmental issues of tourism and recreation*, University Press of America, Lanham
12. ŠTIFANIĆ, M. (2002.), *Nastanak i razvoj sociologije turizma*, „Društvena istraživanja” 6 (62): 859-877, Zagreb
13. VUKOVIĆ, B. (2005.), *Povijest hrvatskog turizma*, Prometej i HAZU, Zagreb
14. \*\*\* (1959.), *Metodologije planiranja turizma na jadranskom primorskom području SFR Jugoslavije*, Urbanistički institut SR Hrvatske, Zagreb
15. \*\*\* (1965.), *Razvoj turizma*, „Ugostiteljstvo i turizam”: 68-72, Zagreb
16. \*\*\* (1967.a), *Odluka koja zamjenjuje regionalni prostorni plan obalnog pojasa općine Šibenik*, Urbanistički institut SR Hrvatske, Zagreb
17. \*\*\* (1967.b), *Program dugoročnog razvoja i plan prostornog uređenja jadranskog područja SR Hrvatske*, Urbanistički institut SR Hrvatske, Zagreb
18. \*\*\* (1969.a), *Regionalni prostorni plan Južnog Jadrana*, Urbanistički institut SR Hrvatske, Zagreb, Republički zavod za urbanizam Crne Gore, Titograd; Urbanistički zavod SR Bosne i Hercegovine, Sarajevo, uz suradnju Instituta za ekonomiku turizma, Zagreb, i međunarodnog konzultativnog konzorcija Tekne, Milano, i Cekop, Varšava
19. \*\*\* (1969.b), *Generalni plan Dubrovnika*, Urbanistički institut SR Hrvatske, Zagreb, uz suradnju Instituta za ekonomiku turizma iz Zagreba, SWECO (Consulting engineers, architects and economists), Švedska, i suradnika iz Kopenhagena, Danska
20. \*\*\* (1969.c), *Urbanistički projekt Babin Kuk – Dubrovnik*, Urbanistički institut SR Hrvatske,

- Zagreb, uz suradnju Instituta za ekonomiku turizma iz Zagreba, SWECO (Consulting engineers, architects and economists), Švedska, i suradnika iz Kopenhagena, Danska
21. \*\*\* (1970.), *Revizija Odluke koja zamjenjuje regionalni prostorni plan obalnog pojasa općine Šibenik*, Urbanistički institut SR Hrvatske, Zagreb
22. \*\*\* (1972.), *Koordinacioni regionalni prostorni plan Gornjeg Jadrana*, Urbanistički institut SR Hrvatske, Zagreb
23. \*\*\* (1982.), *Konvencija Ujedinjenih naroda o pravu mora*, Montego Bay
24. \*\*\* (1986.), *Arhitektura u Hrvatskoj 1945.-1985.*, „Arhitektura”, 34 (1-4): 192
25. \*\*\* (1987.), *Izveštaj svjetske komisije za zaštitu čovjekove okoline*, New York
26. \*\*\* (1989.), *Provedbeni urbanistički plan turističkog naselja Solaris*, Urbanistički biro Prostor, Šibenik
27. \*\*\* (1992.), *Agenda 21, materijal Svjetske konferencije o zaštiti okoliša*, Rio de Janeiro
28. \*\*\* (1998.), *Guide for Local Authorities of Developing Sustainable Tourism*, World Tourism Organization
29. \*\*\* (1999.), *Strategija i Program prostornog uređenja Republike Hrvatske*, Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređivanja, Zavod za prostorno uređenje, Zagreb
30. \*\*\* (2001.a), *UNWTO Publications: Rights and Permissions – Tourism 2020 Vision*, World Tourism Organization
31. \*\*\* (2001.b), *Statistički ljetopis 2001.*, Državni zavod za statistiku, Zagreb
32. \*\*\* (2002.b), *Prostorni plan Šibensko-kninske županije*, Zavod za prostorno uređenje Šibensko-kninske županije, Šibenik
33. \*\*\* (2003.a), *Strategija razvoja hrvatskog turizma do 2010. godine – finalna verzija*, Hotel Partner d.o.o., Zagreb
34. \*\*\* (2003.b), *Incentives für Touristische Investitionen – eine verglichene Analyse*, Bearing point, DEG
35. \*\*\* (2003.c), *Strategija razvoja hrvatskog turizma 2010.*, McKlinsey
36. \*\*\* (2003.d), *Izvešće o stanju u prostoru Republike Hrvatske*, Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređivanja, Zavod za prostorno uređenje, Zagreb
37. \*\*\* (2005.), *Generalni urbanistički plana Grada Dubrovnika*, Urbos d.o.o., Split
38. \*\*\* (2007.), *Izmjene i dopune Prostornog plana Grada Šibenika*, Urbing d.o.o., Zagreb
39. \*\*\* (2008.a), *Protokol o integralnom upravljanju obalnim područjima Sredozemlja*, Madrid
40. \*\*\* (2008.b), *Politika i strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. god.*, Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine Crne Gore, Podgorica
41. \*\*\* (2008.d), *Urbanistički plan uređenja Babin Kuk*, Urbanistički institut Hrvatske d.d., Zagreb

## IZVORI

## SOURCES

## ZAKONI

## LAWS

1. \*\*\* (1966.), *Zakon o urbanističkom i regionalnom prostornom planiranju*, Narodne novine br. 39.
2. \*\*\* (1973.), *Zakon o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta*, Narodne novine br. 14.
3. \*\*\* (1980.), *Zakon o prostornom planiranju i uređivanju prostora*, Narodne novine br. 54.
4. \*\*\* (1994.), *Zakon o prostornom uređenju*, Narodne novine br. 30.
5. \*\*\* (1998.), *Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova*, Narodne novine br. 106.
6. \*\*\* (2003.), *Zakon o pomorskom dobru*, Narodne novine br. 158.
7. \*\*\* (2004.), *Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora*, Narodne novine br. 128.
8. \*\*\* (2007.), *Zakon o prostornom uređenju i gradnji*, Narodne novine br. 76.

## IZVORI ILUSTRACIJA

## ILLUSTRATION SOURCES

- SL. 1. \*\*\* 1986: 192
- SL. 2. Projekt GIS-a Prostornih planova Jadranske Hrvatske, Zavod za prostorno planiranje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva
- SL. 3. Mattioni, 2003: 101
- SL. 4., 5., 7., 8. Arhiva Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva
- SL. 6. Arhiva Grada Šibenika, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju



## SAŽETAK

## SUMMARY

## PLANNING CONDITIONS AND SPATIAL INDICATORS OF PHYSICAL PLANNING IN TOURIST ZONES OF BABIN KUK AND SOLARIS

The 1960s saw a great boom of tourism in the Mediterranean, and consequently in the Adriatic. The period was marked by a construction of big tourist zones such as Babin Kuk and Solaris. This paper presents an analysis and assessment of the spatial planning documents created, proposed and adopted in the case of the two zones. The analysis comprises the first spatial plans according to which the zones were constructed, the existing state and the new spatial plans that will form the foundation of future development.

The tourist zones of Babin Kuk and Solaris have been chosen based on certain common features such as the approximately same period of construction (beginning of the 1970s), the same legal framework (Urban and Regional Spatial Planning Act – published in the newspaper *Narodne Novine* No 39 in 1966 and No 1 in 1969) that gave rise to spatial planning documents for their construction, and their vicinity to cities of extraordinary historical and cultural value, namely, Dubrovnik and Šibenik, which are very attractive for development of tourist facilities.

The analysed spatial planning documents which were used either during construction of the zones or are currently in use include the 1969 Urban Design Project Babin Kuk – Dubrovnik, the 2008 Physical Plan of Babin Kuk, the 1989 Detailed Urban Plan of the Solaris Tourist Settlement and the 2007 Amendments to the Spatial Plan of Šibenik. The analysis established common features relating to the conditions of planning and use of the two zones, namely, clearly defined areas closely connected with accommodation facilities on the peninsula, residential buildings in the surrounding areas, good traffic connections and the fact that hotels make the largest part of accommodation capacity. However, there are also considerable dif-

ferences which are primarily based on the fact that Babin Kuk was built according to detailed spatial planning documents, that is, the 1969 Urban Design Project Babin Kuk – Dubrovnik, as a recreational and entertainment centre of Dubrovnik. In contrast Solaris was created according to the Decree which supplanted the regional spatial plan of the coastal strip in Šibenik municipality, that is, physical planning development, as a tourist zone which was constructed to provide as much accommodation capacity as possible in the shortest period of time.

Law on Physical Planning and Construction (*Narodne Novine* 76/2007 and 39/2008) defines only several spatial indicators which are necessarily considered in the process of spatial planning of tourist zones. They include the ground exploitation coefficient (the maximum percentage footprint of a plot of land that a building can occupy), parts of the plot designated for greenery, the total exploitation coefficient (a multiple of the whole plot that defines the maximum construction area on the site) and accommodation density of 120 beds/ha. These indicators for Babin Kuk and Solaris formed basis for the analysis and assessment of the following:

– **total exploitation of land in the tourist zone:** in 1969, approximately 14% of the land in Babin Kuk was allocated for accommodation and accompanying structures, whereas, according to the present regulations, the same structures comprise the total of 30%. The Solaris settlement on the other hand was established to contain 15% of accommodation and accompanying structures. The situation has remained unchanged since the 1989 physical plan, which envisaged this level of exploitation. In conformity with the regulation of all other parameters, only 18% of land can currently be allocated for construction of new buildings.

– **spatial ratios of allocated land:** in 1969, 2/3 of the land in Babin Kuk was planned for the construction of accommodation facilities, and 1/3 for accompanying facilities. Although the total amount of land allocated for construction was increased for more than 110 000 m<sup>2</sup>, in comparison to the original amount, the same ratio was mostly maintained, with some slight improvements. In contrast, according to the 1989 plan, 4/5 of the land dedicated for the construction of Solaris went to accommodation capacities. This ratio is still the same which means that the additional 3% of the building plots could be used for the construction of accompanying facilities in order to improve the present tourist offer in Solaris.

– **accommodation density (beds/ha):** in the tourist zone of Babin Kuk the bed density of 56 beds per hectare has stayed unchanged since 1969, which is two times less than the limitation prescribed by law. The Solaris zone density has also remained the same but it is, in contrast, the highest possible, numbering 120 beds per hectare.

Therefore, the analysis clearly shows that Babin Kuk has from its beginning been a tourist zone which, alongside accommodation, makes various tourist offers, whereas Solaris mainly offers accommodation and the sea.

The Adriatic area assuredly has the most valuable economic potential and natural resources in Croatia and it will hopefully continue to attract entrepreneurial projects, including construction. It is therefore necessary to define more various spatial indicators which would be taken into consideration in spatial planning relating to the issues of tourist areas in order to use the most suitable means of balancing out economic interests and preservation of environment, renewable and non-renewable natural resources and cultural heritage.

ANA MRAK-TARITAŠ

## BIOGRAFIJA

## BIOGRAPHY

ANA MRAK-TARITAŠ, dipl.ing.arh., rođena je 24. studenoga 1959. u Bjelovaru. Od 1978. godine pohađa Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, na kojem je diplomirala 9. svibnja 1983. godine. Od 2000. do 2002. godine pohađa poslijediplomski znanstveni studij „Prostorno planiranje, urbanizam i parkovna arhitektura” na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. Godine 2008. upisala je poslijediplomski doktorski studij „Prostorno planiranje, urbanizam i parkovna arhitektura” na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. Od 1992. radi u Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, sada kao načelnica odjela, a od 2003. do 2005. bila je pročelnica Gradskog zavoda za planiranje razvoja Grada Zagreba i zaštitu okoliša.

ANA MRAK-TARITAŠ, Dipl.Eng.Arch., was born on 24<sup>th</sup> November 1959 in Bjelovar. From 1978 she studied at the Faculty of Architecture, Zagreb University, from which she graduated on 9<sup>th</sup> May 1983. In 2000 – 2002 she was enrolled in the post-graduate study programme Urban and Physical Planning and Landscape Architecture at the Faculty of Architecture in Zagreb which, in 2008, she continued to attend as a PhD student. Since 1992 she has been employed at the Ministry of Environment, Physical Planning and Construction where she is currently head of department. In the period from 2003 to 2005 she headed the Institute of Urban Development and Environmental Protection Planning for the City of Zagreb.

