

Odnos nelegalne i neplanske gradnje i turizma u Hrvatskoj - primjer grada Makarske

Šimunić, Diana

Master's thesis / Diplomski rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Economics and Business / Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:148:266921>

Rights / Prava: [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported/Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 3.0](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-01**



Repository / Repozitorij:

[REPEFZG - Digital Repository - Faculty of Economics & Business Zagreb](#)



Sveučilište u Zagrebu
Ekonomski fakultet
Integrirani prijediplomski i diplomski sveučilišni studij
Poslovna ekonomija – smjer Turizam

**ODNOS NELEGALNE I NEPLANSKE GRADNJE I
TURIZMA U HRVATSKOJ – PRIMJER GRADA MAKARSKE**

Diplomski rad

Diana Šimunić

Zagreb, rujan 2024.

Sveučilište u Zagrebu
Ekonomski fakultet
Integrirani prijediplomski i diplomski sveučilišni studij
Poslovna ekonomija – smjer Turizam

**ODNOS NELEGALNE I NEPLANSKE GRADNJE I
TURIZMA U HRVATSKOJ – PRIMJER GRADA MAKARSKE**

**RELATION BETWEEN ILLEGAL AND UNPLANNED
CONSTRUCTION AND TOURISM IN CROATIA – A CASE
STUDY OF MAKARSKA**

Diplomski rad

Studentica: Diana Šimunić
JMBAG studentice: 0066280827
Mentorica: prof.dr.sc. Kristina Bučar

Zagreb, rujan 2024.

Sažetak i ključne riječi

Prostor je ograničeno dobro i predstavlja strateški resurs za razvoj turizma. Turizam transformira prostor izgradnjom prometnica, infrastrukturnih objekata i dodatnih turističkih sadržaja kako bi omogućio pristup i privukao turiste. Prostorno planiranje ovdje ima jedinstvenu ulogu, posebno u planiranju korištenja zemljišta za turističke namjene, a usklađeno sa strategijama dugoročnog razvoja. Sve turističke destinacije ovise o upravljanju razvojem turizma kako bi se spriječili negativni utjecaji turizma na prostor. Pojava masovnog turizma u Hrvatskoj šezdesetih godina 20. stoljeća pokrenula je izgradnju infrastrukture i smještajnih kapaciteta za prihvatanje povećanog broja turista, no taj je nagli rast u mnogim područjima uzrokovao degradaciju prostora i okoliša. Gradnja bez tehničke i planske dokumentacije, zaobilaznje zakona i prostornih planova jedan su od osnovnih razloga narušenog izgleda pojedinih dijelova jadranske obale. U diplomskom radu prikazan je povijesni razvoj nelegalne i neplanske gradnje u funkciji turizma u Republici Hrvatskoj. Naglasak u radu je razvoj prostornog planiranja, kapaciteti nosivosti u turizmu te važnost i uloga prostornih planova u turizmu na svim razinama planiranja. Zbog izrazitog problema neplanske i nelegalne gradnje, „betonizacije“ bez plana i nekontroliranog rasta broja stanova za primjer je odabran grad Makarska. Unatoč tome što je nelegalna i neplanska gradnja dovela do prostornih konflikata te smanjila vrijednost Makarske kao turističke destinacije netaknute prirode, Grad Makarska želi preokrenuti taj trend. Jasnim idejama i planovima ide ka postizanju dugoročno održivog razvoja turizma, zaustavljanju prekomjernog turizma i povećanju kvalitete života lokalne zajednice.

ključne riječi: turizam i okoliš, prekomjerni turizam, nelegalna i neplanska gradnja, prostorno planiranje, devastacija obale

Abstract and keywords

Land is a limited resource and represents a strategic asset for tourism development. Tourism transforms land by constructing roads, facilities, and additional amenities to facilitate access and attract tourists. Spatial planning plays a crucial role in this process, particularly in planning land use for tourism in line with strategies for the long-term development of tourism. All tourist destinations rely on effective tourism management to prevent conflicts over land. The emergence of mass tourism in Croatia during the 1960s led to the construction of extensive infrastructure and tourist accommodations to respond to the increasing number of tourists. However, this rapid development often resulted in the degradation of landscape and environment. Building of single residential houses without proper designs and permits, infringement of legal restrictions and master plans have been the main reasons for coastal destruction along the Adriatic. This thesis examines the historical development of illegal and unplanned construction in relation to tourism in the Republic of Croatia. It emphasizes the evolution of spatial planning, tourism carrying capacity, and the significance of spatial plans at all planning levels. Because of widespread presence of illegal buildings, uncontrolled urban sprawl, and the proliferation of secondary apartments, the town of Makarska has been selected for a case study. Although illegal and unplanned construction degraded the landscape and diminished the appeal of Makarska as a tourist destination in pristine nature, the town authorities are now committed to reversing the negative trend. Clear objectives and plans have been set with the aim to achieve the long term sustainable development of tourism, to curb overtourism and to improve the quality of life for local community.

keywords: tourism and the environment, overtourism, illegal and unplanned construction, spatial planning, coastal destruction

IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je diplomski rad isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja se na objavljenu literaturu, a što pokazuju korištene bilješke i bibliografija.

Izjavljujem da nijedan dio rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz necitiranog izvora te da nijedan dio rada ne krši bilo čija autorska prava.

Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za bilo koji drugi rad u bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

(vlastoručni potpis studenta)

(mjesto i datum)

SADRŽAJ

1. UVOD	1
1.1. Predmet i cilj rada.....	1
1.2. Metode istraživanja i izvori podataka.....	2
1.3. Sadržaj i struktura rada.....	2
2. MEĐUOVISNOST PROSTORA I TURIZMA	3
2.1. Učinci turizma na prostor.....	4
2.1.1. Pozitivni učinci turizma.....	9
2.1.2. Negativni učinci turizma.....	11
2.2. Prostorno planiranje u funkciji turizma.....	13
2.2.1. Razine prostornog planiranja u turizmu.....	15
2.2.2. Važnost očuvanja prostora za razvoj turizma.....	17
2.3. Kapaciteti nosivosti u turizmu.....	18
2.3.1. Upravljanje kapacitetom nosivosti u turizmu.....	21
2.4. Povijesni razvoj i obilježja nelegalne i neplanske gradnje u funkciji turizma u svijetu.....	22
2.4.1. Primjer nelegalne i neplanske gradnje u Italiji.....	25
2.4.2. Primjer nelegalne i neplanske gradnje u Španjolskoj.....	26
3. ULOGA PROSTORNOG PLANIRANJA U RAZVOJU TURIZMA U REPUBLICI HRVATSKOJ	28
3.1. Razvoj prostornog planiranja u Republici Hrvatskoj.....	28
3.1.1. Projekti “Južni Jadran”, “Gornji Jadran” i “Jadran III”.....	32
3.1.2. Važnost i uloga Generalnih urbanističkih planova u Republici Hrvatskoj.....	35
3.1.3. Uloga relevantnih dionika u procesu prostornog planiranja u turizmu...	37
3.2. Povijesni razvoj i obilježja nelegalne i neplanske gradnje u funkciji turizma u Republici Hrvatskoj.....	38
3.2.1. Razdoblje od 1946. do 1991.....	39
3.2.2. Razdoblje od 1991. do 2024.....	43
3.3. Zakonodavni okvir u funkciji zaštite prostora Republike Hrvatske.....	46

4. NELEGALNA I NEPLANSKA GRADNJA U GRADU MAKARSKOJ	49
4.1. Povijesni razvoj i obilježja turizma u gradu Makarskoj.....	49
4.1.1. Pozitivni efekti turističkog razvoja na prostor grada	54
4.1.2. Negativni efekti turističkog razvoja na prostor grada.....	56
4.2. Analiza obujma i strukture smještajnih kapaciteta grada Makarske	58
4.3. Analiza učinaka nelegalne i neplanske gradnje na grad Makarsku.....	60
4.3.1. Ekonomski učinci	64
4.3.2. Ekološki učinci.....	65
4.3.2. Društveni učinci.....	66
4.4. Važnost prostornog planiranja u turizmu i uvažavanje međudnosa turizma i prostora grada Makarske u budućnosti	67
5. ZAKLJUČAK.....	71
Popis literature	72
Popis grafikona.....	88
Popis tablica.....	88
Životopis studentice.....	89

1. UVOD

Turizam u Republici Hrvatskoj ima važan udio u BDP-u. No sezonalnost i visoka koncentracija turističkog prometa u Primorskoj Hrvatskoj predstavljaju značajne izazove jer se na njenom malom geografskom prostoru odvija najveći turistički promet te se nalazi većina smještajnih kapaciteta i infrastrukture. Kako bi se osiguralo što više turističkih kapaciteta za prihvata turista postepeno se povećavala izgradnja komercijalnog i nekomercijalnog turističkog smještaja. Međutim takva gradnja često je vezana uz nelegalnu i neplansku gradnju koja ima višestruke učinke na prostor te samim time uvelike otežava održivi razvoj turizma i turizam više vrijednosti. Ipak, novom Strategijom održivog razvoja turizma do 2030. godine naglašava se potreba za "održivim razvojem", što ukazuje na neophodnu promjenu u načinu planiranja budućeg razvoja turizma u Hrvatskoj.

1.1. Predmet i cilj rada

Ovaj rad istražuje problem, glavne uzroke i posljedice nelegalne i neplanske gradnje u Hrvatskoj, koristeći primjer grada Makarske. Grad Makarska odabran je zbog visoke izraženosti problema „divlje“ gradnje, „betonizacije“ bez plana i nekontroliranog rasta broja sekundarnih stanova. Makarska se prema mnogim pokazateljima nalazi u zoni prekomjernog turizma, što se očituje u smanjenju broja stalnih stanovnika, gubitkom autentičnosti prostora, preopterećenom infrastrukturom, uz istovremeno nekontrolirano prekomjerno izgrađivanje stambenih jedinica.

Cilj rada je istražiti te odgovoriti na pitanje djeluje li neplanska i nelegalna gradnja negativno na razvoj turizma i prostor grada. Također, diplomski rad kroz analizu primjera na prostoru Makarske nastoji ukazati na važnost planiranja i upravljanja turizmom.

1.2. Metode istraživanja i izvori podataka

Metodologija ovog istraživanja temelji se na primjeni deskriptivne statistike kojom analizira sekundarne izvore. Prikupljanje literature uglavnom se fokusira na područje ekonomije i turizma, ali također obuhvaća i različite discipline poput urbanizma, povijesti i sociologije. Stručni doprinos ovog istraživanja leži u boljem razumijevanju glavnih uzroka problema nelegalne i neplanske gradnje, učinaka takve gradnje na prostor grada, život lokalnog stanovništva te procjeni budućeg razvoja turizma u gradu Makarskoj.

1.3. Sadržaj i struktura rada

U radu su kroz tri poglavlja prikazani koncepti koji se vežu uz problem nelegalne i neplanske gradnje.

Prvo poglavlje prikazuje međuovisnost prostora i turizma kroz pozitivne i negativne utjecaje turizma na okoliš, održivi razvoj turizma, prostorno planiranje u funkciji turizma i povijesni razvoj nelegalne i neplanske gradnje u svijetu.

U drugom poglavlju prikazani su utjecaji prostornog planiranja na razvoj turizma u Republici Hrvatskoj, uključujući ulogu relevantnih dionika u procesu planiranja prostora u turizmu, povijesni razvoj nelegalne i neplanske gradnje u Hrvatskoj te zakone koji se odnose na nelegalnu i neplansku gradnju.

U posljednjem poglavlju predstavljen je grad Makarska, njegov povijesni razvoj i utjecaji turističkog razvoja na prostor grada. Istražen je obujam i struktura smještajnih kapaciteta grada, utjecaji nelegalne i neplanske gradnje te opasnosti i ograničenja turističkog razvoja na grad Makarsku. Za kraj u radu je istaknuta važnost planiranja i međudnosa turizma i prostora grada Makarske.

2. MEĐUOVISNOST PROSTORA I TURIZMA

Prostor uvjetuje razvoj turizma. Prostorom se podrazumijeva protegnuta praznina koja je ispunjena pokretnim i nepokretnim tijelima (Hrvatska enciklopedija, 2024). Međutim turistički prostor nije puki fizički ambijent, „prazna posuda“, nego prostor koji svojim turistički atraktivnim sadržajima i vrijednostima stvara kod čovjeka motivaciju da ga posjeti i zadovolji svoje potrebe (Bilen & Bučar, 2004). Turizam je dinamična pojava koja se manifestira u određenom prostoru jer predstavlja kretanje stanovništva iz mjesta stalnog boravka prema nekim destinacijama (odredištima) zbog zadovoljavanja svojih rekreativnih, kulturnih i drugih potreba, u prostore koji posjeduju atraktivne karakteristike (Bilen, 2011).

Intenzitet posjećivanja područja i gospodarski učinci turizma na tom području ovise o kvaliteti prostora na kojemu se turizam odvija (Bilen & Bučar, 2004). Turizam ne koristi bilo kakav, već kvalitetan prostor (krajolik s jednim ili više prirodnih i/ili antropogenih resursa visokog stupnja privlačnosti) (Bilen, 2011). Primarno, prostor je potreban za izgradnju infrastrukture - prvenstveno prometnica, kanalizacije, vodovoda i parkinga; za izgradnju receptivnih kapaciteta – hoteli, kampovi, privatni smještaj, objekti za sport i zabavu; a najbitniji je dio prostora onaj koji privlači turiste – turistički resursi (Bučar, 2022). Dakako da se izgradnjom tih kapaciteta koristi prostor i dolazi do saturacije i onečišćenja okoliša i pojedinih ekosustava (Bilen, 2011).

Moglo bi se zaključiti da je prostor u turizmu sa svim svojim prirodnim i antropogenim resursima značajan element (primarne) turističke ponude (Bilen & Bučar, 2004; Čavlek *et al.*, 2011), te postaje predmetom razmjene u turizmu (Bartoluci, 2013). „Turistička ponuda dio je turističkog tržišta na kojem se turistima nude i prodaju robe i usluge, kojima oni zadovoljavaju svoje turističke potrebe“ (Hrvatska enciklopedija, 2024; Čavlek *et al.*, 2011). Komponente turističke ponude svrstavaju se u šest temeljnih skupina: atrakcije, ugostiteljstvo, prijevoz, turističko posredništvo, organizacije turizma i trgovina (Čavlek *et al.*, 2011). Kako bi turistička ponuda funkcionirala mora se temeljiti na četiri pretpostavke: atraktivnosti prostora; prometnoj dostupnosti; izgrađenim receptivnim kapacitetima i promociji u turizmu (Pirjevec & Kesar, 2002). Receptivni kapaciteti dijele se na kolektivne (hoteli, apartmanska naselja, turistička naselja, turistički apartmani, pansioni, moteli, kampovi i dr.) i privatne (sobe, apartmani i kuće za odmor, seoska domaćinstva i kamp-jedinice) (Čavlek *et al.*, 2011).

U svom razvoju, turizam traži ravnotežu između zaštite prostora kao svog osnovnog resursa i razvoja koji donosi ekonomske koristi (Liu, 2023; Grofelnik, 2019). Turistički dionici na strani ponude sve više shvaćaju da bez očuvanog kvalitetnog prostora - koji postaje sve manje dostupan - ne može postojati ni dalji razvoj turizma.

2.1. Učinci turizma na prostor

Različiti autori različito datiraju početak turizma, no prva se putovanja javljaju već u antičko doba kod prvih civilizacija (putovanja u antičkoj Grčkoj motivirana sportskim događanjima, Olimpijskim igrama; ili putovanja starih Rimljana u lječilišna mjesta) (Čavlek *et al.*, 2011). Tijekom srednjeg vijeka, koji karakterizira stagnacija u odnosu na zamah u antičko doba, u razdoblju od 5. do 14. stoljeća javljaju se prva hodočašća kao oblik crkvenih aktivnosti u kojima osim povlaštenog sloja putuju sve više i niži slojevi puka (Rim, Santiago de Compostela, Jeruzalem, Meka...) (Bilen & Bučar, 2004). Ipak pretečom putovanja smatra se Grand Tour u razdoblju od 1547. do 1830., koji je trajao od dvije do osam godina, a poduzimali su ga engleski plemići kao završnu fazu svog obrazovanja (Svjetska turistička organizacija (UNWTO) u Čavlek *et al.*, 2011).

Prvo organizirano putovanje na koje se odlučilo 540 ljudi organizirao je Thomas Cook 1841. godine u Engleskoj (Bilen & Bučar, 2004; Čavlek *et al.*, 2011; Gržinić, 2019). Polovicom 19. stoljeća u turistička putovanja počeli su se uključivati širi društveni slojevi (Cicvarić u Čavlek *et al.*, 2011). Nakon sredine 19. stoljeća, pojavom industrije i njezinim djelovanjem stvoreni su osnovni preduvjeti za turizam – slobodno vrijeme i slobodna sredstva (Bilen, 2011).

Međutim, sve do kraja I. svjetskog rata (tzv. faza osvješćivanja) putuje i dalje mali broj ljudi, turizam je bio privilegija bogatih, povlaštenih slojeva, a radništvo je lišeno svih kulturnih dobara i ono ni ne osjeća kulturnu potrebu za aktivnim uključivanjem u turizam (Vukonić u Čavlek *et al.*, 2011; Bilen, 2011; Vlahović, 2005). Istraživanja su pokazala da su se unatoč turbulentnim društveno-političkim zbivanjima u tom razdoblju afirmirali zdravstveno-turistički centri na Jadranu (Opatija, Crikvenica, Hvar), razvijala društveno turistička organizacija, a mnoga mjesta na Jadranu svoju su viziju razvoja definirala na razvoju turizma (Vukonić u Čavlek *et al.*, 2011).

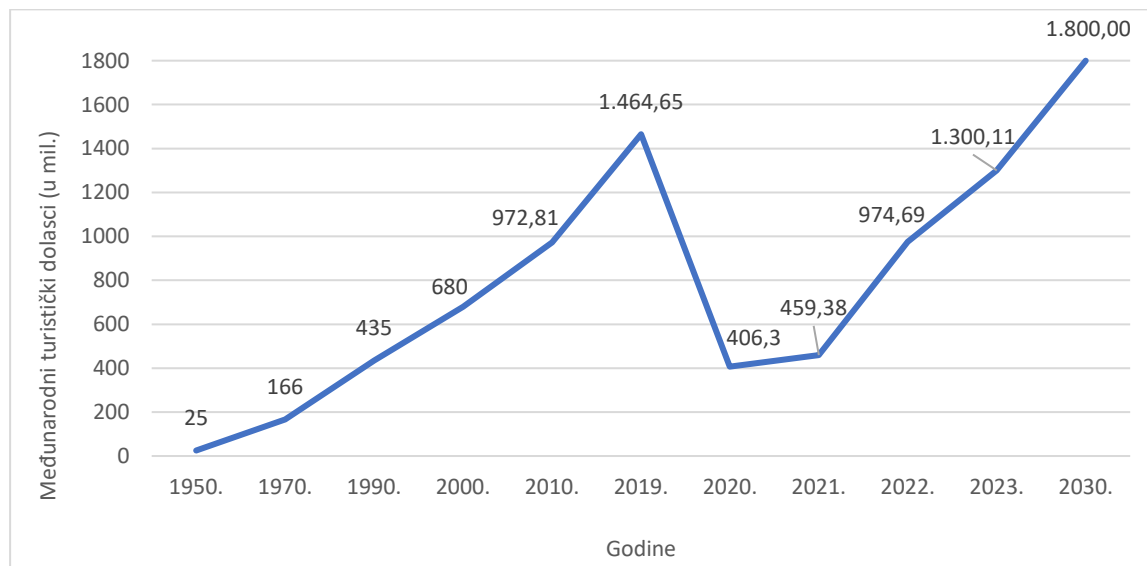
Između dva svjetska rata (tzv. faza prvih postignuća) turizam se odvijao pretežno zimi kada su zimski surovi uvjeti srednje, zapadne i sjeverne Europe bivali zamijenjeni boravkom na

ugodnom Mediteranu, tzv. zimsko-klimatski ladanjski boravci (Vukonić u Čavlek *et al.*, 2011; Bilen & Bučar, 2004; Bilen, 2011; Vlahović, 2005). Osim toga u toj fazi dolazi do promjene u načinu provođenja turističke dokolice: američki veterani iz I. svjetskog rata pojavljuju se kao prvi inicijatori mediteranske sezone i nastaje konverzija zimske u ljetnu sezonu (Vlahović, 2005). U Hrvatskoj u tom razdoblju otvoreni su mnogi smještajni kapaciteti, unapređuje se pravna regulativa za poticanje razvoja turizma, a inozemni turistički promet nadmašuje rezultate (1938. je u Hrvatskoj ostvareno više od 90% svih inozemnih i 33% svih domaćih turističkih noćenja u tadašnjoj Jugoslaviji) (Čavlek *et al.*, 2011).

Nakon II. svjetskog rata dolazi faza intenzivnog turističkog razvoja (Vukonić u Čavlek *et al.*, 2011). Društvene i ekonomske promjene dovele su do povećanja plaća, nadnica, slobodnog vremena i godišnjeg odmora (Mason, 2020). Od kasnih 1950-ih povećao se i broj automobila diljem svijeta i poboljšani su sustavi cesta i autocesta, a zrakoplovi su postali udobniji i sofisticiraniji (Mason, 2020). Putovanje je postalo pristupačnije, potičući širi krug korisnika javnog prijevoza (Mason, 2020). Na području Jadrana 1950-ih javlja se tzv. sindikalni turizam i otvaranje radničkih odmarališta (Vlahović, 2005).

Zbog brzine kojom se turizam razvijao od 1950., može se reći da je doživio pravu revoluciju.

Grafikon 1. Međunarodni turistički dolasci 1950. - 2023. (u mil.)

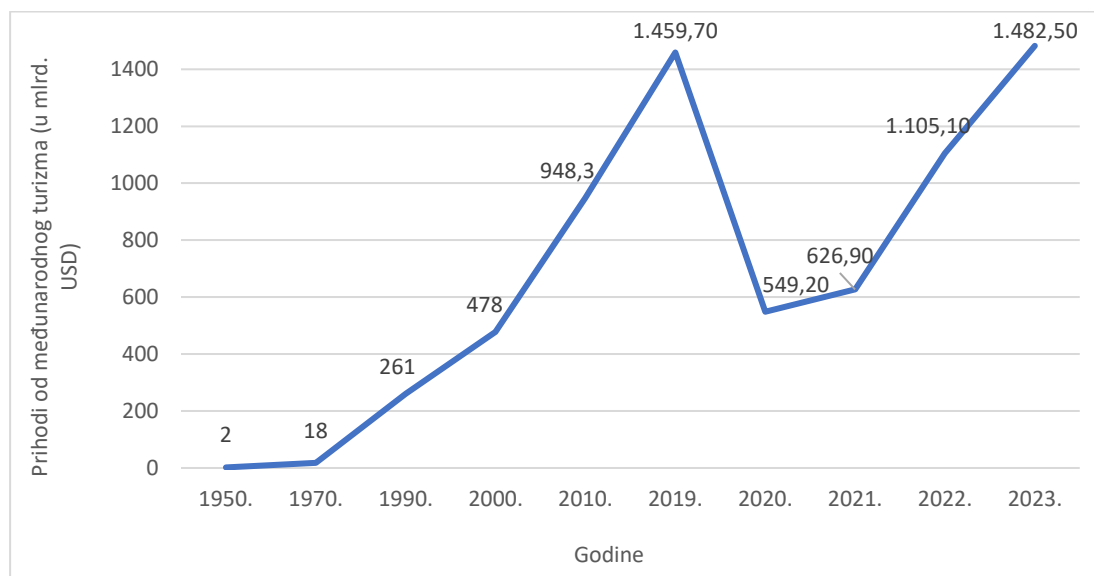


Izvor: izrada autorice prema Statista Research Department (2024), Number of international tourist arrivals worldwide from 1950 to 2023 (in millions) & UNWTO (2011), Tourism towards 2030 / Global Overview

Dinamiku međunarodnog turističkog prometa u razdoblju između 1950. i 2019. karakterizira prosječna stopa rasta međunarodnih turističkih dolazaka od 6,4% (Grafikon 1.). Samo u

razdoblju od 2010. do 2019. broj turističkih dolazaka se udvostručio (Grafikon 1.), što znači da je turizam ozbiljno poprimio obilježja masovnosti. Prvi puta prelazi milijardu međunarodnih dolazaka 2012., što je imalo značajne učinke na prostor (UNWTO, 2012). Tijekom COVID-19 pandemije broj međunarodnih turističkih dolazaka u 2020. značajno je pao na 406 milijuna dolazaka, što je dovelo do smanjenja na razinu iz 1989. (UNWTO, 2020; OECD, 2020). No već 2021. turizam se polako oporavlja i izlazi iz krize, a 2023. vidljiv je veliki porast s ukupnih 1,3 milijarde međunarodnih turističkih dolazaka, što dokazuje da turizam pokazuje snažne znakove oporavka (UNWTO, 2024). Prema podacima za međunarodne dolaske, već u prvom tromjesečju 2024. dostigli su 97% razine dolazaka iz 2019. (UNWTO, 2024), a u 2030. predviđa se da će dolasci dostići 1,8 milijarde međunarodnih turističkih dolazaka (UNWTO, 2011). Time će turizam postati vodeća aktivnost u gospodarstvu u 2030. i činit će oko 20% svjetskog BDP-a (UNWTO, 2011).

Grafikon 2. Prihodi od međunarodnog turizma 1950. - 2023. (u mlrd. USD)



Izvor: izrada autorice prema UNWTO (2024), *UN Tourism Data Dashboard & UNWTO (2024) World Tourism Barometer*

S porastom međunarodnih turističkih dolazaka od 1950., usporedno su rasli i prihodi od međunarodnog turizma, koji su samo u razdoblju od 1970. do 2019. porasli nominalno više od 80 puta (UNWTO, 2021). Turizam je izravno odgovoran za jedno od deset radnih mjesta u svijetu, a u 2019. turizam je podržavao oko 300 milijuna radnih mjesta na globalnoj razini (UNWTO, 2021).

No međunarodna turistička putovanja u svijetu nisu ravnomjerno raspoređena. Usporede li se udjeli pojedinih regija svijeta po ostvarenom broju međunarodnih turističkih dolazaka, uočavaju se velike razlike (Tablica 1.).

Tablica 1. Udio turističkih regija u ukupnom broju međunarodnih turističkih dolazaka u svijetu od 1950. do 2023.

Regija	Tržišni udio (u %)								
	1950.	1970.	1990.	2010.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Europa	66,4	68,2	61,5	51,0	51,0	59,0	66,0	63,0	55,0
Amerika	29,6	25,6	20,4	16,0	15,0	17,0	18,0	16,0	15,0
Azija i Pacifik	0,8	3,7	12,7	21,0	25,0	15,0	6,0	10,0	18,0
Bliski Istok	1,2	1,1	2,1	7,0	5,0	5,0	7,0	7,0	7,0
Afrika	2,0	1,4	3,3	5,0	5,0	5,0	4,0	5,0	5,0
Svijet	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Izvor: izrada autorice prema UNWTO (2024), *UN Tourism Data Dashboard* & UNWTO (2024) *World Tourism Barometer*

Turistička je regija veća ili velika (mikro ili makroregija), funkcionalna i gospodarska cjelina, dovoljno specifična da se može izdvojiti iz okolnog prostora (Bilen & Bučar, 2004). Od 1950. do 1990. međunarodni turistički promet dominantno je koncentriran u dvjema regijama: Europi i Americi (Tablica 1.). U posljednjem desetljeću 20. stoljeća mijenja se politička i ekonomska situacija na području Azije i Pacifika (Kina 1978. usvaja politiku „otvorenih vrata“, demokratizira se i uspostavlja snažnije gospodarske i političke odnose sa svijetom) te su stvorene pretpostavke za brži razvoj međunarodnog turizma i na tom području (Bilen & Bučar, 2004; Čavlek *et al.*, 2011). Takav kontinuirani rast makroregije Azije i Pacifika vidljiv je sve do 2020. u kojoj se kao i u 2021. i 2022. bilježi veliki pad zbog utjecaja COVID-19 pandemije. Naime Kina i većina Azije zbog pandemije bila je zatvorena sve do kraja 2022. (Usman *et al.*, 2024; Vitu, b.d.; ADB, 2022). U 2023. ponovno se otvara za turistička putovanja čime se vidljivo smanjuje udio Europe u međunarodnom prometu. Samim time masovni turizam ne pokazuje znakove opadanja, naprotiv, pojavom novih emitivnih tržišta na području Azije moguće je predvidjeti još veću masovnost u budućnosti (Lushchyk, 2023). Stalno povećanje broja i zahtjeva turističke potražnje dovodi do pojačane konkurencije među „turističkim zemljama“. Iako niti u 2023. međunarodni turistički promet nije bio ravnomjerno raspoređen, ipak je vidljiv trend disperzije turističkog prometa, odnosno ravnomjernije geografske distribucije po regijama u svijetu u odnosu na 20. stoljeće. Jačanjem udjela regije Azije i Pacifika vidljiv je pad udjela Europe u ukupno ostvarenom obujmu turističkog

prometa, no unatoč tome Europa i dalje zauzima vodeće mjesto receptivne turističke regije svijeta. Od Europskih subregija upravo prednjači Južna Europa (*Southern Mediterranean Europe*) kojoj u geopolitičkom smislu pripada i Hrvatska (UNWTO, 2024).

U Europi masovni je turizam pojava izrazito izražena na Mediteranu gdje za posljedicu ima gubitak autentičnosti, kontinuirani rast, visoku koncentraciju turističkih dolazaka i rizike za buduću privlačnost destinacije (Mandić & Petrić 2021). Mediteran je turistički najviše opterećena regija svijeta (UNWTO, 2021) koja asimilira 32% međunarodnih turističkih dolazaka i trećinu globalnih prihoda (Zibaoui, 2023) i suočava se s godišnjim rastom od 5,4% (Mandić & Petrić, 2021). Masovnost koja se očituje kroz protok velikog broja ljudi, transport, razvoj turističke ponude (atrakcije, ugostiteljstvo, prijevoz, turističko posredništvo, organizacije turizma i trgovina) stvara brojne učinke na okoliš u emitivnim zemljama putem putovanja, ali i u samom prostoru gdje se turizam odvija (Čavlek *et al.*, 2011; Bučar, 2024). Posebno je problematično pitanje neplanske i nelegalne gradnje koja je posljedica pojačanog razvoja turističkih kapaciteta u zemljama Mediterana poput Italije, Španjolske, ali i Hrvatske. Samo na području Primorske Hrvatske nalazi se 92,5% svih smještajnih kapaciteta (MINT, 2022).

Masovni turizam može se definirati kao „oblik turizma u kojem je zastupljen velik broj turista koji putuju organizirano, najčešće u tzv. paket-putovanjima ili aranžmanima u organizaciji turoperatera i turističkih agencija“ (Vukonić, Čavlek u Bartoluci, 2013). Naime masovni turizam generira visoke prihode, velik broj zaposlenih te veliku dobit, no s druge strane masovna turistička kretanja ne ostavljaju prirodi dovoljno vremena za vlastitu regeneraciju (Bartoluci, 2013). Iz pojma masovnog turizma proizlazi pojam „prekomjerni turizam“ koji je u upotrebi tek nekoliko godina (Dickinson, 2018), međutim o njegovim korijenima naširoko se raspravlja u turističkoj literaturi već od sredine 1960-ih (Aall & Koens, 2019; Koens, Postma & Papp, 2018). UNWTO (2018) definira prekomjerni turizam kao "utjecaj turizma na destinaciju ili njezine dijelove koji pretjerano utječe na opaženu kvalitetu života građana odnosno na kvalitetu iskustva posjetitelja na negativan način". Pojedine destinacije koje nisu u stanju nositi se s masovnošću turizma suočene su s problemom prekomjernog turizma (Mihalič, 2020). Zbog toga je utjecaj turističkih kretanja na prostor višestruk: turizam degradira prostor prilagođavajući ga svojim potrebama; turizam čuva kvalitetu prostora štiteći najvrjednije resurse za svoje potrebe; turizam stvara vlastiti prostor čineći ga dostupnim ljudima; turizam valorizira prostor različitim djelatnostima koje generiraju ekonomske vrijednosti (M. Baud-Bovy u Bartoluci, 2013).

Kao odgovor na sve agresivnije korištenje prostora prekomjernom izgradnjom turističkih objekata, betonizacijom obale i ostalih prirodnih resursa kao uzrokom prekomjernog turizma, javila se potreba za zaštitom prirodnih i sociokulturnih resursa što čini pretpostavku dugoročnog održivog razvoja (Bartoluci, 2013). Održivi razvoj je koncept koji je 1986. oblikovala Svjetska komisija za okoliš i razvoj, a definiran je kao „razvoj koji uvažava zahtjeve i potrebe sadašnjih generacija bez kompromisa za mogućnost budućih generacija da zadovolje svoje potrebe“ (Bilen & Bučar, 2004). Sasvim je nerealno očekivati obustavu daljnjeg razvoja turizma radi zaštite okoliša pa je potrebno postići ravnotežu između korištenja prostorom u turizmu i zaštite okoliša (Bartoluci, 2013). Održivi turizam glavna je turistička paradigma primarno zasnovana na ravnoteži između ekonomske, okolišne i socio-kulturne održivosti (Mihalič, 2020). To je turizam koji u potpunosti uzima u obzir trenutne i buduće gospodarske, društvene i okolišne učinke, brine se o potrebama posjetitelja, industrije, okoliša i destinacije (UNWTO, 2024).

Zbog obilježja masovnosti turizma potrebno je biti svjestan pozitivnih i negativnih učinaka turizma na prostor kako bi se kvalitetno upravljalo turizmom, izrađivali odgovarajući planovi i donosile utemeljene odluke koje će poticati pozitivne aspekte turizma, smanjivati negativne utjecaje i donijeti dugoročan razvoj područja u kojemu se turizam odvija.

2.1.1. Pozitivni učinci turizma

Turizam aktivno transformira vlastiti prostor pružajući pristup izgradnjom prometnica, infrastrukturnih objekata i drugih potrebnih objekata za turistički dolazak bez kojih bi određeni prostor ostao neiskorišten. Zbog svoje masovnosti turizam je izvanredna prilika da se preko turista širi propaganda o potrebi zaštite prirode. Polazeći od toga slijedi da je turizam zaslužan za širenje svijesti o problemu prostora i potrebi njegove zaštite (Bartoluci, 2013).

Turizam ima značajne pozitivne i negativne učinke na gospodarstvo, društvo, kulturu i okoliš. U literaturi se stoga navode ekološki, ekonomski i socio-kulturni učinci turizma, koji će biti detaljnije razmotreni u nastavku teksta.

Pozitivni ekološki učinci turizma manifestiraju se kroz sljedeće aspekte: osnivanje nacionalnih parkova, parkova prirode, posebnih rezervata i značajnih krajobraza; očuvanje prirode, bioraznolikosti i ugroženih vrsta uz kontrolu krivolova; poboljšanje kvalitete vode i

zraka pošumljavanjem, upravljanje otpadom, očuvanje zemljišta i tla; te recikliranje korištene vode i otpada (Baloch *et al.*, 2022).

Ekonomski učinci turizma očituju se u učinkovitoj potpori malih poduzeća, stvaranju prilika za zapošljavanje mladih, kao i u širenju mogućnosti zapošljavanja na regionalnoj, nacionalnoj i međunarodnoj razini (Pratama & Mandaasari, 2020; Korry & Suarini, 2019; Čavlek *et al.*, 2011). Razvoj turizma generira značajan kapacitet za raspodjelu bogatstva, doprinosi rastu i razvoju gospodarstva, povećanju bruto domaćeg proizvoda te stvara prihode od izvoza (León-Gómez *et al.*, 2021). Pozitivni ekonomski učinci također se manifestiraju kroz aktiviranje neprivrednih resursa (pretvaranje u turistički atraktivne resurse), povećanje životnog standarda lokalnog stanovništva te rast prihoda subjekata turističke ponude po osnovi ostvarene turističke potrošnje (Čavlek *et al.*, 2011).

Pozitivni sociokulturni učinci turizma obuhvaćaju rehabilitaciju i očuvanje društveno-kulturne i povijesne baštine, uključujući arheološka i prirodna nalazišta; turizam unapređuje infrastrukturu lokalnih resursa i kvalitetu života stvaranjem radnih mjesta lokalnom stanovništvu i pristupom poboljšanim civilnim objektima; turizam pomaže u stvaranju svijesti i razumijevanju različitih etničkih kultura, društvenih vrijednosti i tradicija povezivanjem i očuvanjem kulture (Baloch *et al.*, 2022; Mason, 2020; Uslu Alagöz & Güneş, 2020).

Kada se turizmom upravlja na održiv način, on može imati ključnu ulogu u očuvanju i zaštiti okoliša, kao i u unapređenju dobrobiti lokalnog stanovništva. Održivi turizam može generirati financijska sredstva, podići svijest o ekološkim pitanjima, podržati obnovu staništa te promicati održive prakse, čime se doprinosi dugoročnom zdravlju i vitalnosti prirodnih ekosustava. Turističke aktivnosti također doprinose stvaranju radnih mjesta, razvoju trgovine i razumijevanju različitih kultura širom svijeta. Ipak, rast turizma može imati negativne posljedice po okoliš i dovesti do sukoba između različitih sektora i interesnih skupina (Colavitti, Serra & Usai, 2018). Na prostor u turizmu utječu svi subjekti i korisnici prostora: turisti, zaposlenici, lokalno stanovništvo i gospodarski subjekti koji na tom prostoru ostvaruju svoju djelatnost (Bartoluci, 2013). Svi navedeni dionici čine destinacijsku menadžment-organizaciju koja je odgovorna za upravljanje turističkom destinacijom (Bartoluci, 2013). Upravljanje turističkom destinacijom je dugoročan proces koji ima za cilj ostvariti: optimalan gospodarski razvoj destinacije; višu razinu životnog standarda stanovništva; očuvanje potrebne razine ekologije; očuvanje kulturno-povijesne baštine te njezino stavljanje u funkciju gospodarskog i općeg razvoja (Čavlek *et al.*, 2011; Fyall & Garrod, 2020). Međutim upravljanje turističkom destinacijom u praksi predstavlja vrlo složen proces jer budući interesi

tih aktera mogu biti isti, slični, ali i konfliktni (Bartoluci, 2013; Petrić, 2011). U tom kontekstu usklađivanje različitih interesa i ciljeva na načelima održivosti je temeljni (dugoročni) razvojni cilj upravljanja većim društvenim sustavima (Petrić, 2011). Drugim riječima, postizanje željene razvojne vizije i odgovornosti za održivi razvoj ovisi o sinergiji interesa te suradnji javnog i privatnog sektora te civilnog društva (Bartoluci, 2013). Posebno je važno uključiti domicilno stanovništvo u donošenje prostornih planova i planova gradnje novih turističkih kapaciteta radi racionalna korištenja i zaštite prostornih resursa kako bi se omogućio održivi razvoj (Bartoluci, 2013; Fyall & Garrod, 2020). Lokalno stanovništvo predstavlja sastavni dio turističkog proizvoda, a ukoliko razvoj i planiranje nisu usklađeni s njihovim željama i mogućnostima, može doći do otpora koji bi mogao ugroziti ukupni potencijal turizma (Murphy & Murphy, 2004; Petrić, 2011).

Jedino zalaganje i djelovanje svih dionika u turističkom sustavu može rezultirati pozitivnim učincima na turizam.

2.1.2. Negativni učinci turizma

Svojim velikim razmjerima turizam ostavlja uočljive negativne tragove na prostor, ma koliko se činio „mekan” u odnosu na druge, vrlo agresivne djelatnosti (Kušen, 2001; Giulietti *et al.*, 2018; Deb *et al.*, 2023). Turizam grubo mijenja okoliš i uzrokuje nepopravljivu štetu, iako se sam turizam često koristi kao politički argument za zaštitu prostora. Prema Railliet (u Marinović-Uzelac, 1986), već tada se smatralo da je turizam oblik „moderne i miroljubive invazije“. Iako zaista jest moderna, ta invazija često postaje gruba i nimalo miroljubiva prema geografskoj i ekonomskoj sredini. Osobito u posljednja dva desetljeća, pretjerani, ali i neplanirani razvoj turističke aktivnosti, koji je dao važne doprinose lokalnim gospodarstvima poput povećanja zaposlenosti, doprinosa gospodarstvu i zaštite kulturne baštine, također ostavlja negativne učinke na gospodarstvo, lokalnu zajednicu, resurse i socio-kulturnu strukturu (Petrić 2011; Wang *et al.*, 2020; Uslu Alagöz & Güneş, 2020; Miletić, 2006).

Od negativnih učinaka turizma na prostor ističu se: urbano propadanje, preopterećena infrastruktura, onečišćenje vodotoka i mora (zbog neprimjerenih rješenja kanalizacije ili septičkih jama), neodgovorno zbrinjavanje otpada, povećano onečišćenje zraka, buka, iscrpljivanje prirodnih resursa, poticanje erozije, povećana opasnost od požara, ugrožavanje životinjskih staništa, vizualna degradacija prostora, gubitak otvorenog prostora, uništavanje

prirodne i kulturne baštine prekomjernim turističkim posjetima, neodgovarajuće građenje turističkih smještajnih objekata (Russo *et al.*, 2020; Albalade & Bel, 2010; Klepej & Marot, 2024; Mason, 2020; Krstinić Nižić & Drpić, 2013; Kružić, 2004; Kušen, 2001; Petrić, 2011; Gartner, 1987). Posebno su značajni utjecaji izgradnje objekata sekundarnog stanovanja (kuće za odmor) i to kako na obali mora koju su najviše devastirali tako i u kontinentalnom dijelu: riječne obale iznimne ljepote i ekološke osjetljivosti, obale jezera, šume i drugi ekološki osjetljivi i pejzažno vrijedni dijelovi prostora (Kružić, 2004; Mason, 2020). Spomenute su promjene ireverzibilne, a za lokalnu su zajednicu štete znatno veće nego očekivana korist od poreza i raznih davanja (Miletić, 2006). „Krivci“ za te probleme su predstavnici ne samo turističke ponude nego i potražnje, tj. turisti, ali i sama lokalna zajednica (Petrić, 2011; Wu *et al.*, 2024).

Negativni ekonomski učinci turizma uključuju neravnomjernost u ostvarivanju učinaka tijekom godine (sezonalni karakter turizma), rast vrijednosti nacionalne valute u turističkoj sezoni (sezonska aprecijacija), rast cijena proizvoda i usluga u turističkoj sezoni (sezonska inflacija), rast rashoda po osnovi uvoza proizvoda i usluga zbog turizma, prekomjerna gospodarska ovisnost o turizmu, niska stopa povrata na kapitalna ulaganja, odljev novca iz destinacije za plaćanje inozemnih zaposlenika te smanjena dostupnost i rastuće cijene stanova (Garza & Ovalle, 2019; Čavlek *et al.*, 2011).

Što se tiče sociokulturnih učinaka, najistaknutiji je gubitak kulturnog identiteta, osobito u slučajevima kada se domaćini iz zemalja u razvoju prilagođavaju turistima iz razvijenog svijeta, mijenjajući svoje tradicije kako bi zadovoljili turistička očekivanja (promjena i asimilacija lokalnog identiteta i vrijednosti, turistifikacija te komodifikacija kulture) (Kostrenčić, 2019; Freytag & Bauder, 2018; Mason, 2020; Uslu Alagöz & Güneş, 2020). Narušavanje tradicionalnog načina života i gostoprimstva, prekomjerne gužve te kulturni sukobi stvaraju tenzije između lokalnog stanovništva i turista (Uslu Alagöz & Güneş, 2020). Također, u popularnim turističkim destinacijama uočava se gentrifikacija, pri čemu rastuće cijene nekretnina i troškovi života dovode do iseljavanja lokalnog stanovništva te promjene fizičkog izgleda i karaktera urbanih sredina (Kesar, Dezeljin & Bienenfeld, 2015; Amore u Klepej & Marot, 2024; Cocola-Gant, Gago & Jover, 2020). Osim toga turizam može potaknuti ksenofobiju i povećati stopu kriminala (Uslu Alagöz & Güneş, 2020).

S obzirom na to da je prostor u turizmu značajan element turističke ponude, navedeni negativni učinci turizma potvrđuju da razvoj turizma nosi u sebi samom opasnost razaranja vlastite baze (Marinović-Uzelac, 1986; Magaš *et al.*, 2018). Takav otisak koji turizam ostavlja

na okoliš često rezultira poništavanjem izvora atrakcije koji su bili pokretači samoga turističkog razvitka (Gartner; 1987). Transformacijom prostora turističkim smještajnim objektima dolazi do arhitektonskog vizualnog zagađenja, što rezultira smanjenim zadovoljstvom posjetitelja i lokalnog stanovništva. Predmet istraživanja ovog rada jest upravo nekontrolirana i nezakonita gradnja određenih elemenata turističke ponude, a prvenstveno ugostiteljske (vikendice, hoteli, turistička naselja). Kako bi se izbjegli ovi utjecaji, turizam treba planirati, njime upravljati i provoditi ga na način koji je ekološki i ekonomski održiv te društveno koristan.

2.2. Prostorno planiranje u funkciji turizma

Razvitak turizma transformira čitave regije u tehničkom, ekonomskom, ekološkom, demografskom, društvenom i estetskom smislu (Kušen, 2011). To je i razlog za nastalu potrebu planiranja prostora turističkih ili turistički potencijalnih područja u širim razmjerima radi zaštite prirodnih ljepota, očuvanja okoline, optimalnog rasporeda turističkih zona i usklađivanja s drugim djelatnostima (Marinović-Uzelac, 1986). Prema Carić & Klarić (2011), turizam se može razvijati samo na logično organiziranom prostoru, očuvanom okolišu i zdravoj lokalnoj zajednici kao preduvjetima za osiguranje održivosti turističkog razvoja. Planiranjem u turizmu ostvaruje se smanjenje stihijskog razvoja, smanjenje neizvjesnosti, utvrđuje se korištenje resursa, lakše se donose odluke i određuju i dostižu postavljeni ciljevi (Bučar, 2022). Prema Bilen (2011), prostorno planiranje nije samo fizičko uređenje prostora već dugoročno upravljanje naseljima i prostorom u cjelini. Njime se usmjerava i usklađuje ekonomski, prostorni i socijalni razvoj u određenom području, temeljen na prostoru i potrebama tržišta (Bartoluci, 2013; Risteska, Kocevskia & Arnaudov, 2012).

Prostorno planiranje u europskim zemljama javilo se osamdesetih godina 19. stoljeća kao reakcija na neljudske uvjete stanovanja i života nastale u prvome redu zbog naglog razvoja industrije (Čaldarović, 1987). Nešto prije I. svjetskog rata, a naročito poslije njega, urbano planiranje dobiva svoj oblik nastankom Atenske povelje (izravno ili posredno „Biblija“ planera širom svijeta) čime se razvio i urbanizam (Čaldarović 1987; Bilen, 2011). Prava institucionalizacija prostornog planiranja u svrhe turizma dogodila se nakon II. svjetskog rata (Bilen, 2011). Jedan od najznačajnijih prostornih planova u funkciji turizma jest plan područja Languedoc-Roussillon u južnoj Francuskoj, započet odlukom vlade 1963. zbog

preopterećenosti Azurne obale (Parrinello & Bécot, 2019; Petrić, 2011). Područje između ušća Rhône i španjolske granice tada je razdijeljeno u šest turističkih zona s potpuno novim turističkim centrima, a do 1985. cilj je bio osigurati smještaj za 45.000.000 turista (2.000.000 novih kreveta) na 200 km obale (Parrinello & Bécot, 2019). Diljem svijeta uspostavljeni su različiti regionalni programi, prvenstveno za potrebe turizma.

Uspostavljeni su Costa Brava u Španjolskoj i Južni Jadran u bivšoj Jugoslaviji (uglavnom na području Hrvatske) (Kušen, 2001). Tada nastaju i sveobuhvatni turistički planovi diljem svijeta, poput Programa integralnog i regionalnog razvoja (PIDER) u Meksiku 1970., Uredbe o upravljanju obalnim područjem SAD-a 1972., Mediteranskog akcijskog plana (MAP) 1975. i Vancouverske deklaracije o ljudskim naseljima 1976. (NOAA, 1972; UNEP, 1975; Gunn, 1988; Redclift, 2005; UN Conference on Human Settlements, 1976). MAP je nastao u okviru Programa Ujedinjenih naroda za okoliš (UNEP) potpisivanjem Barcelonske konvencije 1975., a Vancouverska deklaracija o ljudskim naseljima nastala je na Habitat I konferenciji UN-a u kojoj se napominje da je prostor jedan od osnovnih elemenata u ljudskim naseljima (MAP, 1975; UN Conference on Human Settlements, 1976).

U okviru UNEP/MAP donesen je Protokol o integralnom upravljanju obalnim područjem Sredozemlja (ICZM/IUOP) koji je stupio na snagu 2011. (UNEP, 2009). Hrvatska je Protokol ratificirala 2012. godine donošenjem Zakona o potvrđivanju Protokola IUOP čime se obavezala za izradu nacionalne strategije za IUOP (De Villa, Bakarić & Starc, 2020). U okviru Zakona o zaštiti okoliša (NN 80/13., 153/13., 78/15., 12/18. i 118/18), nacionalna strategija integrirana je u Strategiju upravljanja morskim okolišem i obalnim područjem (NN 112/2014/2141) te uređuje upravljanje prostorom u funkciji turizma.

Javljanjem „održivog“ razvoja kao pojma 1990-ih, Konferencijom UN-a „Rio de Janeiro Earth Summit“ odnosno „Agenda 21“ istaknuta je potreba za održivim razvojem, a prostorno planiranje počelo je eksplicitnije uključivati načela održivosti (Blázquez-Salom, M *et al.*, 2020). Akcijski program pozvao je države da donesu nacionalne strategije za održivi razvoj kojima bi dopunile postojeće nacionalne planove te se od „globalne Agende 21“ razvilo mnoštvo projekata diljem svijeta u okviru „lokalne Agende 21“ (Mrđa & Bojanić Obad Šćitaroci, 2015).

Prema Xiang & Fesenmaier (2017) i Mason (2003), suvremenim tehnološkim poboljšanjima početkom 21. stoljeća i javljanjem pametnog turizma dolazi do korištenja Geografskog informacijskog sustava (GIS) i ostalih tehnoloških alata koji su unaprijedili prostorno

planiranje za turizam, omogućujući preciznije donošenje odluka koje se temelje na podacima. Javlja se projekti digitalnog mapiranja u gradovima i regijama diljem svijeta poput razvoja turističke infrastrukture te praćenja kretanja posjetitelja i njihovog protoka (Wolf *et al.*, 2015).

Unatoč zahtjevima za holističkim pristupima, prema recentnim istraživanjima turizam je samo jedna od aktivnosti s prostornom dimenzijom koja se ne razmatra na odgovarajući način u planiranju (Nadin *et al.*, 2018). Na razini Europske unije turizam nije dobio značajnu ulogu u politikama planiranja. Teritorijalna agenda 2030., najnoviji dokument prostornog planiranja Europske komisije (2020), ne obrađuje turizam kao zasebnu razvojnu aktivnost, već ga spominje samo kao prijetnju pristupačnosti stanovanja i kao faktor koji utječe na gentrifikaciju, društvenu isključenost i zaštitu kulturnih i prirodnih dobara (Klepej & Marot, 2024).

Uz sve navedeno dosadašnja praksa prostornog planiranja u Hrvatskoj, na Sredozemlju i drugdje u svijetu pokazala je da se turistički kapaciteti planiraju nekritički, odnosno da se turističke zone i kapaciteti određuju bez korištenja mišljenja relevantnih struka (Mrđa & Bojanić Obad Šćitaroci, 2015). Kako bi se navedene postavke mogle provoditi, nužno je uključivanje znanosti i struke u svrhu istraživanja prostorno-planerskih metoda kojima bi se afirmirala uloga prostornog planiranja u integralnom planiranju turizma (Mrđa & Bojanić Obad Šćitaroci, 2015). Budući da trendove turističkih putovanja karakterizira masovnost (Grafikon 1. i Tablica 1.), pojedina su područja pod značajnim „opterećenjem“. Zbog toga se prostorno planiranje u turizmu nameće kao apsolutna nužnost.

Koncept održivog razvoja promovira se u strategijama turističkog razvoja kao ključna opcija, ali bez nedovoljno jasnih indikatora kojima bi se pratila njihova okolišna, prostorna, društvena i ekonomska održivost, što dokazuje masivan i gotovo nezaustavljiv fenomen nelegalne i neplanske gradnje u svijetu.

2.2.1. Razine prostornog planiranja u turizmu

Ne postoji unificirano pravilo prostornog planiranja u turizmu (Nadin *et al.*, 2018). Ono je u potpunosti u nadležnosti svake pojedine države te ne podliježe međunarodnim direktivama, a tako ni na razini Europske unije ne postoji jedinstveno zakonodavstvo o prostornom planiranju (Nadin *et al.*, 2018; NN 106/2017-2423). Reformom Strukturnih fondova iz 1988. omogućeno je preusmjeravanje regionalne politike Europske unije prema teritorijalno

kohezivnom i lokalnom razvoju (Cotella *et al.*, 2021). Od tada, kao rezultat utjecaja EU, aktivnosti prostornog planiranja postupno su postajale sličnije i koherentnije među različitim zemljama članicama EU (Napierała, Leśniewska-Napierała & Cotella, 2022). Tako se prostorno planiranje u Norveškoj uglavnom koordinira na lokalnoj razini, a zakon o prostornom planiranju dopustio je bilo kome (ponajviše privatnim poduzetnicima) predlaganje privatnih razvojnih planova (Napierała, Leśniewska-Napierała & Cotella, 2022). Te su planove lokalne vlasti dužne ocijeniti, čime se povećava razvojni pritisak, pogotovo u turističkim destinacijama koje su sklonije razvoju sekundarnih domova (Tjørve, 2022). U Turskoj je taj pristup uveden 1980. i rezultirao postupnom privatizacijom, a prostorno planiranje i urbani razvoj kontroliraju općine, a ne država, i pod sve većim su utjecajem uključivanja privatnih aktera kod donošenja odluka (Levent *et al.*, 2022). Portugal je zanimljiv primjer ekonomije koja značajno ovisi o međunarodnom turizmu generirajući 17% BDP-a, 19% zaposlenosti i 20% ukupnog izvoza (Napierała, Leśniewska-Napierała & Cotella, 2022). Unatoč tome, implementacija sustava upravljanja prostorom započela je tek krajem 1980-ih pristupanjem Portugala Europskoj ekonomskoj zajednici (EEC) (Jorge *et al.*, 2022). Od 2007. decentralizacija i deregulacija sustava prostornog planiranja postaje trend i odgovornosti su raspoređene na regionalnoj, supralokalnoj i općinskoj razini države (Napierała, Leśniewska-Napierała & Cotella, 2022). Ipak, prostorno planiranje određenih područja poput obalne linije, zaštićenih područja i rezervoara vode u domeni je države (Jorge *et al.*, 2022). Regije u Italiji, od sredine 1990-ih, dobile su vodeću ulogu u planiranju krajolika – u zaštiti, upravljanju i valorizaciji turističke destinacije, kao neizravnu posljedicu utjecaja nacionalnih europskih institucija (Cotella, 2022).

Financijska sebičnost turističkih poduzeća dominira nad društvenim, ekonomskim, estetskim i etičkim potrebama stanovnika (Napierała, Leśniewska-Napierała & Cotella, 2022). Privatni investitori često koriste „rupe u zakonu“ ili slabosti lokalnih vlasti kako bi iskoristili postojeće uvjete za promoviranje svojih ideja (Napierała, Leśniewska-Napierała & Cotella, 2022). S druge strane lokalne vlasti se suočavaju s dilemom hoće li nastaviti s gospodarskim razvojem svog teritorija ili pridonijeti očuvanju neprocjenjive vrijednosti netaknutog okoliša (Napierała, Leśniewska-Napierała & Cotella, 2022).

U Hrvatskoj, prostorni planovi kao poseban oblik zakonskih dokumenata donose se na državnoj, regionalnoj i lokalnoj razini, s nizom odgovornosti koje nosi svaka razina prostornog planiranja (NN 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23). Detaljnije o prostornom planiranju u Hrvatskoj nalazi se u idućem poglavlju ovog rada.

2.2.2. Važnost očuvanja prostora za razvoj turizma

Nužno je planirati mjere i postupke svekolike zaštite turističkog prostora pretežito u ekološkom smislu (Čavlek *et al.*, 2011). Prostor je najvrjedniji resurs na kojem se temelji budući održivi razvoj svake turističke destinacije. U suprotnom, ako prostor ne štitimo kao zajednica, gubimo na kvaliteti, privlačnosti prostora, a posljedično i na prihodima od turizma. Nadomještanjem izvornih pojava i objekata umjetnim supstitutima nije moguće postići isti stupanj atraktivnosti prostora (Čavlek *et al.*, 2011).

Interes za planiranjem razvoja turizma kako bi se maksimizirali pozitivni, a smanjili negativni učinci raste paralelno s rastom svijesti ljudi o očuvanju okoliša, kvalitete života i uravnoteženog, održivog razvoja (Üzülmez *et al.*, 2023). Društvo se karakterizira uređenim tek onda kada kolektivno vodi računa o prostoru koji ga okružuje (Paus, 2023). Održivo i kolaborativno planiranje način je da se pomire interesi različitih interesnih skupina (Leburić, Maroević & Šuljug, 2005). Svi dionici u razvoju turizma trebali bi surađivati u pripremi prostornih planova, provedbi prostorne politike te u donošenju odluka s ciljem osiguranja održivog i egalitarnog razvoja turizma u budućnosti (Fletcher *et al.*, 2023). Prostorno planiranje je samo jedan od elemenata planiranja i upravljanja turizmom (Leburić, Maroević & Šuljug, 2005), a u Hrvatskoj je prostorno planiranje dio Strategije razvoja turizma (NN 2/2023).

Turistički lokalitet je osnovna prostorna jedinica unutar turističke regije, uglavnom monofunkcionalna jedinica, odnosno prostor koji posjeduje jedan od elemenata turističke atraktivnosti (Bilen & Bučar, 2004). Turistički centar sastoji se od većeg broja lokaliteta, ima veći broj turističkih privlačnosti (atrakcija), objekte smještaja, ugostiteljstva i druge (prometne, zdravstvene, administrativne) usluge (Bilen & Bučar, 2004). Fleksibilan, dinamičan prostor, čije granice određuje samo tržište, neovisno o administrativnim granicama naziva se turistička destinacija (Dulčić u Bartoluci, 2013), ona može biti i turistička regija, i lokalitet i centar (Bilen & Bučar, 2004). Turistička se destinacija prostorno određuje samo radi organizacije i upravljanja destinacijom na turističkom tržištu (Bartoluci, 2013). Iz perspektive ponude destinacije se shvaćaju kao „prostorni konstrukti“, a iz perspektive potražnje okarakterizirane su kao „poslovni subjekti“ (Fyall & Garrod, 2020). Takve nesavršenosti i složenosti destinacija predstavljaju izazov onima koji upravljaju destinacijama (Fyall *et al.*, 2012). Na lokalnoj razini destinacijom mogu upravljati četiri interesne skupine (dionici): javni sektor, privatni sektor, lokalno stanovništvo i turisti, a svi oni tvore

destinacijsku menadžment organizaciju, odnosno destinacijski menadžment (Magaš, 2008). Destinacijski menadžment postao je popularan osobito u razdoblju između 1990. i 2000. jer su dionici prepoznali potrebu za holističkim pristupom koji zahtijeva sustavan i interdisciplinarni pristup te suradnju među dionicima (Fyall & Garrod, 2020). Politika održivog turizma i destinacijski menadžment značajno utječu na održivi razvoj turizma (Khan *et al.*, 2021). Štoviše prema Khan *et al.* (2021), učinkovite politike, destinacijski menadžment i odgovornost dionika igraju značajnu ulogu u ublažavanju neizbježnih problema povezanih s turističkim aktivnostima. Njihova je uloga vođenje koordinirane i dosljedne politike razvoja radi postizanja vrhunske kvalitete svih elemenata (smještaja, brige za okoliš, infrastrukture, atrakcija, prometa, čistoće, sigurnosti) turističkog proizvoda (Bartoluci, 2013). Motivacija, komunikacija i marketing ključni su za osiguranje stvarnog stanja dinamičke ravnoteže, uravnotežujući interese ključnih turističkih aktera, a posebno u obliku odgovarajućeg upravljanja, uglavnom na razini destinacije (Paskova & Zelenka, 2019). Glavni izazovi destinacijskog menadžmenta uključuju odnose među interesnim skupinama te njihovo spajanje s ciljem učinkovitijeg upravljanja i maksimiziranja „turističkog doživljaja“ (Fyall & Garrod, 2020).

U svrhu očuvanja prirodnih resursa i lokalne kulture za buduće generacije, destinacijski menadžment primjenjuje održive prakse i usklađuje gospodarski rast s ciljem zaštite okoliša. Taj pristup osigurava da turističke aktivnosti ne premašuju kapacitet prostora, čime se postiže spomenuta ravnoteža između ekonomskog razvoja i zaštite okoliša.

2.3. Kapaciteti nosivosti u turizmu

Održivi razvoj je poboljšanje kvalitete života, ali u okvirima prihvatnog kapaciteta ekosustava (Martin, 1998). Kada se promatra ekonomska komponenta održivog razvoja tada „ekonomski održiv razvoj pretpostavlja ostvarivanje gospodarskog rasta i učinkovitosti; društvena održivost postiže se ostvarivanjem zadovoljavajuće razine životnog standarda, a ekološka održivost predstavlja razvoj koji poštuje prihvatni kapacitet okoliša (engl. *carrying capacity*), odnosno sposobnost okoliša da podnese onečišćenje i iscrpljivanje prirodnih izvora.“ (Starč u Paparić, 2023). Prostor je sve više ograničen uslijed intenzivna razvoja masovnog (prekomjernog) turizma stoga je nužno određivati granice dopustiva zasićenja prostora nekom ljudskom aktivnošću (Bartoluci 2013). Svaki turistički resurs ima svojstvo da odjednom ili tijekom određenog vremena (dan, mjesec, turistička sezona) može primiti ograničeni broj

posjetitelja. Time nastaje koncept *carrying capacity* odnosno prag dozvoljene opterećenosti kapaciteta ili kapacitet nosivosti određenog prostora (Bilen, 2011). Pojam nosivosti prvi put se javio sredinom 18. stoljeća u području prijevoznike djelatnosti sa svrhom određivanja nosivog kapaciteta (maksimalne količine) brodskog tereta (Mrđa, Carić & Bojanić Obad Šćitaroci, 2014). Tijekom kasnijeg 19. stoljeća njegova se primjena širi i na ostale sustave transporta, komunikacija i infrastruktura (Mrđa, Carić & Bojanić Obad Šćitaroci, 2014).

U Hrvatskoj se prihvatni kapacitet počeo regulirati donošenjem Regionalnog prostornog plana „Južni Jadran“ 1969. od kada procjena prihvatnog kapaciteta (*Carrying Capacity Assessment*, CCA) postaje nezaobilazni instrument prostornog planiranja (Paparić, 2023). U početku proučavanja fenomena kapaciteta nosivosti, osobito u planiranju masovnog turizma, mjerodavan je bio „fizički“ prihvatni kapacitet turističke atrakcije, određen fizički ograničenim prostorom za smještaj turista (Dolenc, 2017). Poslije su uvedena nova mjerila za prihvatni kapacitet: ekološki kapacitet – broj turista koji ne ugrožava ravnotežu eko-sustava; kapacitet lokalne infrastrukture – opskrba vodom; kapacitet tolerancije lokalnog stanovništva – broj turista koji lokalnom stanovništvu ne pogoršava kvalitetu života; kapacitet tolerancija turista – broj turista koji ne remeti kvalitetu njihova pojedinačnog turističkog doživljaja (Kušen, 2001; Bartoluci, 2013; Holden, 2016).

Koncept prihvatnog kapaciteta istovremeno je jednostavna ideja i kompleksan koncept koji treba provesti u zahtjevnom interesnom okruženju (Carić & Klarić, 2011). Međutim sam po sebi nužno ne garantira doprinos održivosti. Ipak brojne publikacije, priručnici, radovi, projekti iz tog područja upućuju da se od pristupa prihvatnog kapaciteta i indikatora održivog razvoja turizma nije odustalo (Google Scholar pri upisu ključne riječi „tourism carrying capacity“ samo za 2024. izbacuje oko 14.000 rezultata) (Google Scholar, 2024). Procjena prihvatnog kapaciteta pokazala se i kao metoda koja može predvidjeti negativne procese prije nego što se oni dogode te tako spriječiti iznimno pogubne učinke turističke saturacije na lokalno gospodarstvo (Carić & Klarić, 2011).

Magaš (2000) je predložio sljedeću formulu za izračun prihvatnog kapaciteta:

$$PK = f(\text{Ekološki, Fizički, Ekonomski})(\text{Turisti, Razvoj, Politika})$$

Prema kojoj je turistički prihvatni kapacitet funkcija ekološkog sustava (Ekološki), fizičke infrastrukture i razvijenosti turističkih objekata (Fizički), ekonomskih značajki (Ekonomski), značajki turista (Turisti), prihvatljivosti razvoja turizma za lokalno stanovništvo (Razvoj) i politike donošenja menadžerskih odluka (Politika).

Izračun nosivog kapaciteta prema Bartoluci (2013) uključuje; $CC = f(Q, T, N, U, Dm, NP)$ pri čemu je CC = opteretni kapacitet; Q = veličina prostora prema korištenju resursa; T = tolerancija prema korištenju resursa; N = broj turističkih posjetitelja; U = tip korištenja resursa na turistički način; Dm = dizajn i menadžment objekata turističke ponude; NP = navike ponašanja posjetitelja.

Kapacitet nosivosti je multi-dimenzionirana mjera koja obuhvaća heterogene skupine fizičkih, sociokulturnih i gospodarskih učinaka izazvanih turizmom, a svaku od njih označavaju individualne karakteristike i posljedice.

Prema institucijama UN-a, kapacitet okoliša i prag ekološkog opterećenja može se utvrditi pomoću kriterija kapaciteta nosivosti za primorske i planinske prostore (Tablica 2.).

Tablica 2. Kriteriji kapaciteta nosivosti za primorska i planinska turistička odredišta

Kriterij kapaciteta nosivosti u primorskim mjestima	Kriterij kapaciteta nosivosti u planinskim prostorima
Veličina plaže, broj vezova u marinama, veličina izvora pitke vode, kapacitet kanalizacijskog sustava	Fizičke značajke prostora, kapaciteti prometnica, parkirališta, komunalnih sustava, smještajni kapaciteti, kapaciteti žičara, skijaških staza

Izvor: izrada autorice prema Bartoluci M. (2013), *Upravljanje razvojem turizma i poduzetništva*

Postoje različiti izračuni nosivog kapaciteta prostora koji ovisi o mnogim faktorima poput karakteristika prostora, infrastrukture, broja posjetitelja, smještajnih kapaciteta i sl.

Prema Zakonu o turizmu (NN 156/23), „prihvatni kapacitet destinacije, u smislu ovoga Zakona, broj je turista koji mogu posjetiti turističku destinaciju u isto vrijeme, ne uzrokujući pritom neprihvatljive poremećaje fizičke, gospodarske i sociokulturne okoline te smanjenje u zadovoljstvu posjetitelja, izrađen prema propisanoj metodologiji izračuna“. Izračun prihvatnog kapaciteta destinacije izrađuju turističke zajednice na razini destinacije (NN 156/23).

Analiza nosivog kapaciteta prostora određene destinacije može poslužiti kao vrlo dobar instrument planiranja i upravljanja prostorom po principu održivog turističkog razvoja. S ciljem racionalnog korištenja turističkog prostora nužno je koristiti rezultate istraživanja, stručne podloge - strateške planove razvoja turizma u procesu izrade prostornih planova.

2.3.1. Upravljanje kapacitetom nosivosti u turizmu

Upravljanje prostorom zadaća je i menadžmenta turističke destinacije i svih korisnika prostora (Bartoluci, 2013). Svaki tip okoliša ima svoje posebne karakteristike i svoje probleme u upravljanju turizmom (Swarbrooke, 2001). U stvaranju turističke ponude sudjeluje veliki broj dionika, a svaki od njih bi, bez obzira o direktnom ili indirektnom sudjelovanju, trebao snositi svoj dio društvene odgovornosti (Malra, 2015). Društvena odgovornost podrazumijeva odgovornu kupnju i razmišljanje o utjecaju koji svakodnevnne akcije i odluke imaju na gospodarsku, društvenu i ekološku sferu života (Davis, Rives & De Maya, 2017). Jedan od najšire prihvaćenih principa održivog turizma jest ideja da turizam može biti održiv jedino ako je lokalna zajednica uključena u menadžment i planiranje turizmom (Swarbrooke, 2001; Paskova & Zelenka, 2019; Jehan *et al.*, 2023). Prema Wall-u (2020), razvoj prihvatnog kapaciteta u daljnjoj perspektivi trebao bi uzeti u obzir izravne i neizravne opcije upravljanja posjetiteljima u destinaciji (Tablica 3.).

Tablica 3. Načini upravljanja posjetiteljima u destinaciji

Izravni	Neizravni
<ul style="list-style-type: none">- nametanje taksi i naplaćivanje ulaznica- ograničavanje aktivnosti/opreme- nametanje uvjeta za sudjelovanje, npr. dozvole i licence- namijeniti lokacije za specifične aktivnosti i upotrebu, npr. kampiranje- povećati prisutnost menadžmenta, npr. više zaposlenika, nadzor	<ul style="list-style-type: none">- mijenjanje lokacije ulaza- dizajn i manipulacija lokalitetom- vrsta i stupanj održavanja- dostupnost/pružanje informacija- edukacija o okolišu/interpretacija- zoniranje i planiranje prostora koje će omogućiti polivalentnost i multifunkcionalnost- istraživanje zadovoljstva gostiju, ali i lokalnog stanovništva- ograničavanje pomoćnih sadržaja, poput parkirnih mjesta i smještajnih kapaciteta

Izvor: izrada autorice prema Wall (2020), *From carrying capacity to overtourism: a perspective article*

Navedene izravne tehnike pretpostavljaju suglasnost posjetitelja, a neizravnim se tehnikama pokušava suptilno utjecati na ponašanje posjetitelja (Wall, 2020). Izravnim tehnikama postiže se neposredno djelovanje, a rezultati se mogu očekivati u kratkom roku (upravljanje posjetiteljima najučinkovitije je naplaćivanjem ulaznica i regulacijom ulaska) (Milivojević & Krajinović, 2020). Za neizravne tehnike potrebna je određena razina edukacije, a samom ih se ponudom pokušava demotivirati na posjećivanje (limitirana parking mjesta smanjuju stupanj zadovoljstva posjetitelja) (Milivojević & Krajinović, 2020).

S Mediterana, kao turistički najopterećenije regije svijeta, dolaze najnoviji primjeri pokušaja ograničavanja neželjenih utjecaja prekomjernog turizma i upravljanja nosivim kapacitetom prostora. Naprimjer Venecija je donijela odluku da od 2024. primjenjuje sustav rezervacija i naplate ulaza u grad jednodnevnim posjetiteljima (Buckley, 2023). Sardinija je ograničila maksimalni dnevni broj kupača na plažama kroz naplatu plažnog mjesta i sustav rezervacije mjesta. Portugalski zakon zabranjuje otvaranje novih smještajnih kapaciteta s manje od deset soba do 2030. (Butler, 2024). Prepoznavanje potrebe za održivim turističkim praksama u svrhu očuvanja kulturnog i ekološkog integriteta popularnih turističkih odredišta dokazuje korisnost upravljanja prostorom, kapacitetima nosivosti i posjetiteljima u destinaciji.

2.4. Povijesni razvoj i obilježja nelegalne i neplanske gradnje u funkciji turizma u svijetu

Definicija turizma podrazumijeva noćenje, a da bi se putnik zvao turistom on mora privremeno izbiti izvan uobičajene sredine duže od 24 sata, ali najviše do godine dana (Čavlek *et al.*, 2011). Inače se koristi naziv izletnik ili jednodnevni posjetitelj (*same-day visitor*) (UNWTO u Čavlek *et al.*, 2011). To znači da zbog potrebe za noćenjem turizam u potrazi za brojnim kapacitetima različitih kategorija potiče i dodatnu gradnju ne samo smještajnih već svih ostalih turističkih kapaciteta i infrastrukture. Međutim takva gradnja često postaje nelegalna i neplanska kako bi se na što brži i naizgled jeftiniji način osigurali potrebni kapaciteti, što rezultira brojnim učincima na prostor.

Neplanska gradnja uglavnom se u literaturi definira kao legalna jer postoje potrebne administrativne dozvole, ali se smatra nelegitimnom jer nije u skladu s planiranom namjenom prostora (Leburić, Maroević & Šuljug, 2005; Zeković, Petovar & Nor-Hisham, 2020; Dimopoulou & Zentelis, 2008). Neplanska gradnja zauzima najkvalitetnije gradske prostore, posebno velike dijelove obale, građevinama neprimjerene tipologije, a funkcionalno i oblikovno siromašnog urbanizma. Samo činjenica da se građevinskom dozvolom mogu izgraditi objekti čija namjena nije u skladu s važećim planovima predstavlja suprotnost osnovnim principima logike. Nelegalna gradnja se pak odnosi na gradnju bez dozvole, a obično je povezana s neplanskom gradnjom (Leburić, Maroević & Šuljug 2005; Zeković, Petovar & Nor-Hisham, 2020; Dimopoulou & Zentelis, 2008).

Meditranska makroregija doživljava se žarištem turizma (Simpson *et al.*, 2008; Lagarias & Stratigea, 2023). Unatoč činjenici da turizam igra ključnu ulogu u razvoju i otvaranju radnih mjesta za mediteranska gospodarstva, masovni turizam i razvoj kuća za odmor smatraju se glavnim uzrocima intenzivne urbanizacije obalnih područja (Lagarias & Stratigea, 2023). Stanovništvo zemalja oko Sredozemlja bilježi godišnji porast od 1,35%, rastući s 412 milijuna u 2000. na 466 milijuna u 2010. godini, u odnosu na bazu od 276 milijuna u 1970. godini (Hossain *et al.*, 2020). Ukoliko se trenutna stopa rasta nastavi, očekuje se da će stanovništvo dostići broj od 529 milijuna do 2025., a trend urbanizacije nastaviti će se sve do 2035. godine (Doignon *et al.*, 2023). Većina stanovništva koncentrirana je u obalnim regijama, pri čemu više od 50% ljudi živi na južnim obalama Sredozemnog mora (UNEP/MAP/MED u Hossain *et al.*, 2020). Mediteran (*Southern/Mediterranean region*) bilježi najviši broj međunarodnih turističkih dolazaka u 2022. s oko 265 milijuna dolazaka, a predviđa se da će dostići 500 milijuna turističkih dolazaka do 2030. (Statista, 2023; UNWTO, 2012).

Iako su obalna područja dinamični i složeni adaptivni sustavi (Newton *et al.*, 2012), oduvijek su bila među ekološki najugroženijim područjima zbog svoje atraktivnosti (Nguyen *et al.*, 2020). Ljudska prisutnost mijenja fizičke i ekološke značajke obalnih područja (Kara, 2019), a brza urbanizacija i gospodarski razvoj rezultiraju sukobima oko korištenja resursa, kompliciraju budući razvoj lokalnih zajednica i završavaju visoko degradiranim okolišem (Nguyen *et al.*, 2020). Takav izgrađeni prostor postao je manje otporan na ekstremne klimatske pojave koje uništavaju tehničku i društvenu infrastrukturu (Nguyen *et al.*, 2020). Povećavanje troškova zaštite i sve veća učestalost takvih ekstremnih događaja dovode do preispitivanja urbanističkog planiranja obalnih područja (Ayatac *et al.*, 2018; Isa *et al.*, 2020).

Na obalama Sredozemnog mora izgrađeni su 1960-ih i 1970-ih veliki turistički kompleksi. U Italiji (na obje obale i na Siciliji), u Španjolskoj (Costa Brava, Costa del Sol, Mallorca i dr.), Francuskoj (od Marseillesa do Mentona), Grčkoj (Kreta, Solun), Alžiru, Tunisu, na Bliskom istoku, u Turskoj, Jugoslaviji, te na obalama Crnoga mora u Rumunjskoj, Bugarskoj i u SSSR (Marinović-Uzelac, 1986; Butler, 2024). Naročito se mnogo izgradilo u Rumunjskoj u razdoblju od 1960. do 1970. u gradu Mamaia, a čak 70% hotela kategorizirano je jednom ili dvije zvjezdice (Simon *et al.*, 2011). Prostorno planiranje postalo je svjesno ekološkog problema dugo nakon što su duboke promjene već zahvatile Sredozemlje (Cori, 1999). Među mediteranskim državama posebno se ističe Grčka, koja je prepuna mrtvog kapitala prouzročenog neplanskom gradnjom u priobalnom području (Potsiou & Boluaka, 2012). U Grčkoj dominira izvanplanska gradnja, jer pravo gradnje ne proizlazi iz planske

dokumentacije nego iz posjedovanja zemljišta (Miletić, 2011). O njezinoj dugoj tradiciji svjedoči i podatak da je grčka vlada do sada četiri puta provodila legalizaciju nelegalne gradnje (Miletić, 2011). Brojni primjeri iz Španjolske ili Turske dokazuju kako pribjegavanje kratkoročnom planiranju turističkog razvoja ne mora nužno biti vezano uz stupanj (ne)razvijenosti neke zemlje (Burns & Sancho, 2003). Baš suprotno, upravo turistički najrazvijenije zemlje bilježe najviši stupanj nelegalne i neplanske gradnje (Burns & Sancho, 2003; Doignon *et al.*, 2023). Visoka razina nelegalne i neplanske gradnje je rezultat nezadovoljstva unutaršnjim prirodnim i normativnim odnosima u društvu, i obrnuto (Šipetić, Furundžić & Savić, 2020).

Masovno stvaranje „drugih domova“ kao odmorišta za slobodno vrijeme obilježilo je krajolike diljem zapadne Europe i proizvelo kulturu opuštanja i povlačenja iz aktivnog života (Čaldarović, 1989; Grandits & Taylor, 2013). Najkontroverzniji aspekti odnosili su se na englesku obalu, posebno na jugu i istoku, s ubrzanjem gradnje nakon I. svjetskog rata (Walton, 2000; Kelling, 2021). Prema Waltonu (2000), nastajali su neplanski, samostalno izgrađeni objekti na jeftinim zemljištima, koji su se počeli pojavljivati duž cijele obale Sussexa od Selseya do Cambera, dosegnuvši sve od Kenta do otoka Canvey. Obiteljima radničkih klasa kojima je cilj bio priuštiti si odmor na moru to je bio najbolji improvizirani način (Kelling, 2021).

Različite vrste ladanjskih sekundarnih domova u svrhu turizma javljale su se i u socijalističkim državama – tzv. „chata“ u Čehoslovačkoj i „vila“ u Bugarskoj (Bren, 2002; Taylor, 2006). Najpoznatiji tip imovine izvan gradova u socijalizmu bila je ruska „dača“ (Lovell, 2003, Miletić, 2011). Iako su obnova propadajućih objekata privatnim sredstvima i repopulacija napuštenih sela imala svoje pozitivne aspekte, nekontrolirana izgradnja kuća za odmor ima vrlo jasne i ozbiljne negativne posljedice na okoliš i razvoj turizma (Alfier u Grandits & Taylor, 2013). Pojavom takve anarhične dokoličarske arhitekture osujećuje se urbano i turističko planiranje (Šipetić, Furundžić & Savić, 2020; Grandits & Taylor, 2013).

Kako bi se smanjili uzroci nelegalne i neplanske gradnje i sačuvao okoliš, potrebne su sustavne promjene u zajednici, kao i promjene u ponašanju svih aktera u društvu. U tekstu koji slijedi posebno su istaknuti primjeri nelegalne i neplanske gradnje u Italiji i Španjolskoj koje geografski pripadaju Mediteranu, najposjećenijoj turističkoj makroregiji.

2.4.1. Primjer nelegalne i neplanske gradnje u Italiji

Italija je jedna od vodećih turistički receptivnih zemalja u svijetu prema turističkim dolascima i prihodima od međunarodnog turizma (Hendija, Kesar & Bučar, 2022). Bogatstvo antropogenim resursima prepoznato je još u 18. stoljeću u gradovima poput Rima, Venecije, Milana i Firence koji fasciniraju posjetitelje svojom bogatom umjetničkom, arhitektonskom i arheološkom baštinom (Formica & Uysal, 1996; Bilen & Bučar, 2004). Bogata različitim turističkim resursima, Italija je razvila specifične oblike turizma, uključujući planinski, primorski, ruralni, kulturni, gastronomski i vjerski turizam (Bilen & Bučar, 2004; Kadušić *et al.*, 2018). Turizam u Italiji je od 4.8 milijuna dolazaka u 1950. dostigao 64.5 milijuna dolazaka u 2019. (Formica & Uysal, 1996; UNWTO, 2024). Najposjećenije regije u Italiji su: Lazio, Veneto, Toskana, Lombardija i Campania (Statista, 2023).

Nelegalna i neplanska gradnja činila je značajan dio talijanskog građevinskog sektora tijekom druge polovice 20. stoljeća, a čak četvrtina zgrada izgrađenih između 1960. i 1980. bila je nelegalna (Zanfi, 2013). Prema procjenama, u Italiji je od 1960. do 2015. izgrađeno 4,5 milijuna nelegalno i neplanski izgrađenih zgrada (Vetma & Vidrač, 2015). U 2019. bilo je oko 17,7 nelegalnih i neplanskih građevina na svakih 100 odobrenih od strane općina (Cicalese & Fasolino, 2023). Ovaj fenomen imao je utjecaj na različite urbane sredine diljem poluotoka, uključujući male i srednje gradove, velika gradska područja koja su bila izložena unutarnjim migracijskim tokovima (poput Rima) te ruralna i ponajviše obalna naselja. Kako bi se probao riješiti taj problem provedene su tri opće legalizacije (amnestije) - 1985., 1994. i 2003. godine (Romano *et al.*, 2021). Nelegalnih objekata koji čekaju amnestiju u Italiji ima više od 5 milijuna, a u stvarnosti, nelegalni i neplanski srušeni objekti ne dosežu ni 20% ukupnog broja (Cicalese & Fasolino, 2023).

Administrativna referentna razina za nelegalnu i neplansku gradnju u Italiji je općinska razina (EUROSTAT NUTS4), a budući da postoji gotovo 8000 talijanskih općina, izračun takve gradnje na nacionalnoj razini zahtijevao bi ogroman napor (Romano *et al.*, 2021). Samim time, u svakoj općini bilo kakva nelegalna i neplanska gradnja može se otkriti analizom transformacije/izgradnje unutar njenog administrativnog opsega.

Za primjer je uzeto naselje Casamicciola Terme koje se nalazi na otoku Ischia, poznatom po prirodnim termalnim izvorima te popularnim među talijanskim i stranim turistima (Cappucci *et al.*, 2024). Ischia je jedno od područja s najvećim geološkim rizikom u Italiji i svijetu (Scarascia Mugnozza, 2022). Geohazardi (klizišta, poplave i potresi) na otoku Ischiji

posljedica su rapidnog širenja urbanizacije tijekom proteklih desetljeća, koje je provedeno izvan propisanog urbanističkog planiranja i nadzora gradnje (Falasca, Sette & Montaldi, 2024). Prema France 24 (2022), dok se klizišta na sjeveru Italije povezuju s klimatskim promjenama, na jugu se povezuju s nezakonitom gradnjom.

Dozvole za neplansku gradnju izdavane su još od 1920-ih, a broj ilegalnih objekata procijenjen je na 28.000 diljem otoka (Giuffrida, 2022). Talijanske vlade u proteklih 30 godina sustavno su odlučile ne poduzimati adekvatne mjere protiv endemske nelegalne gradnje, već su je naprotiv posredno poticale kroz sustav retrospektivnih urbanističkih dozvola i amnestija (Di Martire *et al.*, 2012). Od tada se talijanski izraz "sembra proprio una casamicciola" (stvarno izgleda kao Casamicciola) koristi za opisivanje kaotičnih situacija (Scarascia Mugnozza, 2022). Nedavna uporaba uvezenih definicija za nelegalnu i neplansku gradnju, kao što je "neformalno naselje" („*informal settlements*“) ukazuje na neozbiljnost u shvaćanju te pojave (Romano *et al.*, 2021; Google Scholar, 2024).

Italija se još uvijek nalazi u početnoj fazi u otkrivanju nelegalne gradnje. Potrebno je uspostaviti efikasnu tehničku i političku strukturu za provođenje istraga, klasificiranje slučajeva i suočavanje s njima na sveobuhvatan način, umjesto kroz dobronamjerne amnestije.

2.4.2. Primjer nelegalne i neplanske gradnje u Španjolskoj

Španjolska je među vodećim turističkim zemljama Europe jer ju godišnje posjeti 85 milijuna turista i ostvaruje goleme prihode od turizma – 108.7 milijardi eura (Statista, 2024). Bogata mnogim prirodnim i antropogenim resursima, privlači posjetitelje iz različitih dijelova svijeta (López, 2023). Prema podacima iz 2023., Francuska, Njemačka i Ujedinjeno Kraljevstvo vodeća su tržišta u Španjolskoj (López, 2024). Od 17 autonomnih zajednica u državi, Andaluzija je bila najpopularnije odredište među turistima 2022. godine, a slijede ju Katalonija i Valencijska zajednica te Baleari u Sredozemnom moru i Kanarski otoci (López, 2023; Lascu *et al.*, 2018).

U posljednjih šezdeset godina zbog masovne izgradnje mnogi dijelovi španjolske obale postali su gotovo neprepoznatljivi (Minder, 2021). Nelegalna i neplanska stambena gradnja u funkciji turizma započela je krajem 1960-ih, ali uglavnom se odvijala tijekom 1970-ih i 1980-ih (López-Casado & Fernández-Salinas, 2023). U Španjolskoj je 1991. izbrojeno gotovo 3

milijuna stanova za odmor, što je činilo 17% ukupnoga stambenog fonda (Colás, 2004). Usporedbe radi, u Hrvatskoj su 2001. godine stanovi za odmor činili 9,7% ukupnog stambenog fonda (Miletić, 2006). Nelegalna i neplanska gradnja u Španjolskoj nastaje kao ekonomska verzija razvoja drugog doma, a koristi je bogata klasa za slobodno vrijeme i rekreaciju (Rubio, 1976).

U kasnim 1970-ima, primjećuje se kontradiktoran obrazac rasta najvećih španjolskih gradova (López-Casado & Fernández-Salinas, 2023). S jedne strane, praksa koja je bila izvan zakona i urbanističko-planskih dokumenata postupno se ublažava i zamjenjuje sveobuhvatnijim pristupom urbanom rastu (López-Casado & Fernández-Salinas, 2023). S druge strane, stare prakse kao što je neplanski urbanizam nisu u potpunosti nestale, što se i danas osjeća u mnogim gradovima (López-Casado & Fernández-Salinas, 2023). Na lokalnoj razini od sredine 1980-ih, urbanističko planiranje imalo je nešto veći odraz u odnosu na prethodne faze (Blázquez-Salom *et al.*, 2020). Od 1988., u Španjolskoj je na snazi zakon o zaštiti obale koji regulira projekte uz obalu, a 1990-ih kroz društveno sudjelovanje u kreiranju lokalnih turističkih strateških planova Agende 21 postignut je pristup temeljen na zajednici čime održivi razvoj turizma postaje fokus planiranja u Španjolskoj (Blázquez-Salom *et al.*, 2020). Ipak, to nije spriječilo Španjolsku u suvremenoj izgradnji duž svoje obale i na otocima (Minder, 2021). Ilegalna urbanizacija bila je i ostala sastavni dio gradskog tkiva mnogih španjolskih gradova oblikovanih tijekom dvadesetog stoljeća (Lima, 2021).

Na Kanarskim otocima i Balearima ogromna posjećenost dovela je do potrebe za uvođenjem turističkih poreza i ograničavanjem broja turističkih objekata (Clarke, 2024). Ilegalni smještajni objekti s prevelikom popunjenošću i neprijavljenim sobama uvelike pridonose španjolskom prekomjernom turizmu (Clarke, 2024). Naime četvrtina objekata za kratkoročni najam na Kanarskim otocima pripada tvrtkama, što će u narednim godinama potencijalno dovesti do potpunog nestanka lokalnog stanovništva (Pons, 2024).

Na jugoistoku Španjolske, 2003. započela je izgradnja kontroverznog hotela na plaži Algarrobico. Hotel od 21 kata nalazi se u zaštićenom parku prirode Cabo de Gata-Níjar te je postao simbol nelegalne gradnje u 21. stoljeću (AFP, 2018). Aktivisti su uspjeli zaustaviti gradnju 2006. tvrdeći da će hotel uništiti zaštićeno područje, ali nedovršeni hotel i nakon dva desetljeća kvari obalu južne Španjolske (Minder, 2021). Algarrobico je obilježio svaku novu gospodarsku aktivnost u cijelom području, koje ionako ima visoku stopu nezaposlenosti (Martínez de Velasco García, 2022). Stoji na obali kao podsjetnik na posljedice neusklađenih političkih, financijskih i ekoloških interesa.

3. ULOGA PROSTORNOG PLANIRANJA U RAZVOJU TURIZMA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Prostorno planiranje nameće se kao ključni instrument u postizanju ravnoteže u prostoru. Kroz planiranje uzimaju se u obzir prihvatni kapaciteti, ključna infrastrukturna ograničenja i dosljedna primjena propisa koji štite zaštićeni obalni pojas i druga posebno zaštićena područja (MINT, 2022).

Prema Zakonu o prostornom uređenju (2013), „prostorno planiranje kao interdisciplinarna djelatnost je institucionalni i tehnički oblik za upravljanje prostornom dimenzijom održivosti kojom se na temelju procjene razvojnih mogućnosti u okviru zadržavanja osobnosti prostora zahtjeva zaštita prostora i očuvanje kakvoće okoliša i prirode, određuje namjena prostora/površina, uvjeti za razvoj djelatnosti i infrastrukture te njihov razmještaj u prostoru, uvjeti za urbanu preobrazbu i urbanu sanaciju izgrađenih područja te uvjeti za ostvarivanje planiranih zahvata u prostoru“. U turizmu je od izuzetne važnosti prostorno planiranje. Primjenom principa destinacijskog menadžmenta i definiranjem prihvatnog kapaciteta turističke destinacije, prostorni planovi igraju ključnu razvojnu i korektivnu ulogu u oblikovanju turističkog prometa i iskustava posjetitelja (MINT, 2022). Prostorni planovi mogu se klasificirati kao koncepcijski (koji obuhvaćaju strukturu naselja, promet, krajolik i opskrbu), programski (koji definiraju vremenski okvir za realizaciju koncepcijskih mjera), pragmatički, te obvezujući (Bilen, 2011).

3.1. Razvoj prostornog planiranja u Republici Hrvatskoj

Prostor koji obuhvaća Republika Hrvatska, a na morskoj je obali, oduvijek je bio najinteresantniji dio teritorija (Hlača & Nakić, 2010). Na prostorima pomorskog dobra oduvijek je bilo težnji za izgradnjom, od obiteljskih kuća i ribarskih ostava do lučkih skladišta, lukobrana i šetnica (Hlača & Nakić, 2010). Potreba regulacije korištenja pomorskog dobra u javne i privatne svrhe postoji od vremena rimskog prava (Ljubetić, 2021). Upravo je prva vikendica na moru sagrađena još u rimsko doba, čuvena Dioklecijanova palača (Hlača & Nakić, 2010).

Hrvatska je jedna od rijetkih zemalja koja se može pohvaliti dugom tradicijom prostornog planiranja (Bienenfeld, 2014). Razumijevanje kontinuiteta prostorno-planskih aktivnosti na

ovom području predstavlja nezaobilazan Dubrovački statut iz 1272. godine, koji svjedoči o planskoj izgradnji ovog dijela jadranske obale kroz dugi povijesni period (Rudež i Marić, 2014). No pravnu regulaciju prostora na teritoriju današnje Hrvatske može se detaljno pratiti od Habsburške monarhije, njezinog slijednika Austro-Ugarske monarhije, zatim Jugoslavije, pa sve do osnutka neovisne Hrvatske (Hlača & Nakić, 2010). Promjenom državnih ustroja Hrvatska je u relativno kratkom vremenskom razdoblju prošla put od kapitalizma preko socijalizma ponovno ka kapitalizmu, što je imalo značajan utjecaj na reguliranje odnosa, prava gradnje i slično (Hlača & Nakić, 2010). Stoga određena prava kao dijelovi pravnog poretka koji je do tada bio na snazi prestaju postojati.

Carica Marija Terezija započela je 1747. s regulacijom zemljišnih odnosa uključivanjem obveze evidentiranja zemljišnih odnosa na terenu, uključujući izradu potpunog popisa zemljišta s pratećim kartografskim prikazima (Altić, 2014). Time je uspostavila preteču današnjeg katastra na našem području (Altić, 2014). Započela je i ubiranje poreza prema imetku i položaju kako bi punila državnu kasu (Kolar-Dimitrijević, 1998). Urbarijalne regulacije Marije Terezije poboljšale su položaj kmetova, smanjile samovolju feudalnih gospodara te prenijele zemljišno-pravne poslove iz privatnih ruku u nadležnost centralnih državnih organa (Altić, 2014). Krajem 18. stoljeća nastaje Jozefinski katastar (po caru Svetog rimskog carstva Josipu II) – prvi sveobuhvatni katastar na prostorima pod vlašću Habsburga koji se naziva i Prvi katastar (Roić & Paar, 2018).

Početak 19. stoljeća car Franjo I izdao je naredbu o katastarskoj izmjeri za potrebe zemljišnog oporezivanja i precizne upute za izradu katastra zemljišta (Ivković, Ališić & Redovniković, 2014). Nakon izrade Franciskanskog katastra, Jozefinski u potpunosti pada u zaborav (Roić & Paar, 2018). Franciskanskim katastrom započinje uspostava katastra u Hrvatskoj (Roić, Paar, 2018). Na našem području uspostava katastra zemljišta trajala je od 1818. do 1884., a u Hrvatskoj se i u 21. stoljeću koristi 75-80% izvornih austrougarskih katastarskih planova grafičke izmjere i knjižnih katastarskih upisa (Butorac, 2017). Podaci za Istru potječu iz 1822., za Dalmaciju iz 1837., a za Slavoniju iz 1864. (Butorac, 2017).

Raspalom Austro-Ugarske nakon I. svjetskog rata, Hrvatska postaje dijelom Jugoslavije. U međuratnom razdoblju dolazi do velikog i brzog razvoja popraćenog ogromnom stambenom izgradnjom bez poštivanja dogovora i normi. Tada se posebice isticao grad Zagreb u kojemu je naglašeno stihijsko širenje, nelegalna i neplanska gradnja, komunalna neopremljenost i vizualna degradacija (74% prizemnica) uzrokovana Regulatornom osnovom iz 1930. koja

propisuje da se niske kuće mogu graditi u bilo kojem načinu izgradnje (Timet, 1961; Kahle, 2007; Bencetić, 2020). Kazna za „divlju“ izgradnju bila je znatno manja od cijene potrebne dokumentacije za propisnu gradnju, što je dodatno potaknulo nelegalnu izgradnju (Premerl, 1990). Zbog toga u pogledu prostornog planiranja nije bilo kontinuiteta prostora niti je ostvaren logičan rast grada, rezultirajući bezličnim i nedefiniranim prostorima koji još uvijek nisu sanirani (Premerl, 1990). Za vrijeme II. svjetskog rata sva graditeljsko-arhitektonska i prostorno planerska aktivnost bila je svedena na minimum (Kranjčević, 2021). Na Savjetovanju o turizmu održanom u Zagrebu 1947. godine prvi put je istaknuta važnost turizma za razvitak pojedinog kraja i države, ali nisu utvrđene jasne smjernice razvoja (Kranjčević, 2012). Zbog toga se u Hrvatskoj turizam u 1950-ima uglavnom razvijao spontano što je dovelo do niza problema od kojih se najviše ističe turistička gradnja, samo djelomično rješavana u prostornom i tehničkom smislu (Kranjčević, 2012).

Nekoliko godina kasnije, nastaje „Regionalni prostorni plan za Makarsko primorje 1958.-1961.“, prvi regionalni prostorni plan turizma na hrvatskoj obali u čijoj su izradi primijenjeni metodološki temelji prostornog planiranja turizma (Kranjčević, 2021). U njemu su osim prostornog razmještaja turističkih građevina detaljno određene vrste i broj smještajnih kapaciteta, upozoravalo se na dalekosežne posljedice na prostor i potrebu za izvođenjem predradnji za pokretanje intenzivne izgradnje ugostiteljsko-turističkih objekata (Kranjčević, 2021). Nakon njega slijedili su različiti prostorni planovi, poglavito u primorskim mjestima koja su bila turistički valorizirana. Na temelju prostornog plana turizma za Makarsko primorje izrađen je Plan za obalno područje kotara Šibenik 1960. (Kranjčević, 2021). Problematika prostornog opterećenja oduvijek je dodatno naglašena u Primorskoj Hrvatskoj s obzirom na to da ona ima 15 puta veću opterećenost od kontinenta na godišnjoj razini te 3,2 puta veću opterećenost u sezoni u odnosu na cjelogodišnji prosjek Primorske Hrvatske (DZS, 2022). Tijekom 60-ih i 70-ih godina 20. stoljeća upozoravalo se na višestruke posljedice turističke izgradnje na prostor, a u urbanističkim institutima i na fakultetima stvarala se opsežna baza prostornih podataka kako bi se analizirao i usmjerio razvoj hrvatskog, ali i jugoslavenskog Jadrana (Kranjčević, 2021). Osim za područje Jadrana turizam se planirao i za kontinentalnu Hrvatsku pa je tako „Prostorni plan razvoja turizma i rekreacije u gravitacionom području Zagorske magistrale“ upozorio na turističke razvojne potencijale grada Zagreba, okolice i Hrvatskoga zagorja (Kranjčević, 2013). Glavni naglasak plana bilo je povezivanje prometa i turizma (povezivanje srednje Europe i Jadrana) (Kranjčević, 2013). Međutim arhitekt Marinović-Uzelac (1986) ukazivao je na nerealnost prostornih planova turizma, posebice

zbog ograničenosti prostora i budućeg održavanja zgrada. U ovom kontekstu veliku važnost i ulogu imaju i Generalni urbanistički planovi o kojima je riječ u nastavku ovog poglavlja.

Kako je Hrvatska u razdoblju od 1918. do 1990. imala različite državne ustroje i nazive, sve do 1990. velik dio nekretnina bio je u društveno-državnom vlasništvu, a mnoge nisu evidentirane u zemljišnim knjigama (Ivković, Ališić & Redovniković, 2014). To je stvaralo velik problem jer je za potrebe prostornog uređenja neophodno prikupiti obimne informacije o nekretninama, uključujući i podatke o pravnim odnosima. Tranzicija u Hrvatskoj od 1990. na dalje obilježena je prvenstveno privatizacijom, demokratizacijom i tehnološkom modernizacijom (Leburić, Maroević & Šuljug, 2005). Privatizacija je kroz reprivatizaciju i povrat zemljišta promijenila društvene uvjete izrade, donošenja i realizacije planova (Leburić, Maroević & Šuljug, 2005). Nakon stjecanja neovisnosti Republike Hrvatske 1991. godine 1992. usvojen je novi teritorijalni ustroj koji podrazumijeva podjelu teritorija Hrvatske na županije (20 županija i Grad Zagreb), gradove i općine (Kranjčević *et al.*, 2014). Na temelju ove podjele napravljena je osnova za izradu prostornih planova na županijskoj, općinskoj i gradskoj razini (Kranjčević *et al.*, 2014). Novi Zakon o prostornom uređenju donesen je 1994. godine, ukinute su gradske i regionalne urbanističke institucije, a osnovani su Županijski zavodi za prostorno planiranje (Leburić, Maroević & Šuljug, 2005). Uslijedila je izrada i donošenje svih županijskih (regionalnih) prostornih planova (Kranjčević *et al.*, 2014). Međutim novi zakon ponovno nije pratio mehanizme zemljišne politike, u fokus je došao privatni interes nakon desetljeća favoriziranja kolektivnog, te je u potpunosti bio zapostavljen javni interes, što se odrazilo bujanjem nelegalne i neplanske gradnje (Leburić, Maroević & Šuljug, 2005). O planiranju prostora poslije privatizacije odlučivao je privatni kapital i politička moć pojedinaca koji su uz pomoć općinskih birokrata prenamjenom prostornih planova imali za cilj na što manjoj čestici izgraditi što više kvadrata i postići što veći profit ne vodeći računa o posljedicama (Jelinić, 2012). Pokušavajući riješiti problematiku nelegalne i neplanske gradnje, donesen je i Zakon o postupanju s objektima građenim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje (NN 33/92) koji je stavljen van snage 1995., a sve zbog vremena u kojem je donesen (Bienenfeld, 2014). U razdoblju od 2004. do 2010. doneseni su i planovi uređenja općina i gradova u Hrvatskoj, što je donekle suzbijalo takvu gradnju (Jelinić, 2012). Ipak problem na lokalnoj razini jest zastarjelost mnogih prostornih planova zasnovanih na načelima društvene izgradnje neprimjerene aktualnim društveno ekonomskim trendovima poput razvoja privatnog poduzetništva i tržišta nekretnina (Hlača & Nakić, 2010; Kranjčević, 2021).

U Republici Hrvatskoj postoji 3500 katastarskih općina, od kojih njih 220 nema vođenje knjiga, dok je 70% katastarskih podataka ažurirano u 19. stoljeću. (Vidaček, 2019). Jedini izvor informacija o nekretninama jest zemljišna knjiga (gruntovnica) jer katastar često nema usklađene podatke o vlasništvu (Sečić, 2024; Rački-Kristić, 2024). Razlog je što u prošlosti nakon kupnje i prodaje parcele/nekretnine nije bio običaj provoditi upis u gruntovnici radi izbjegavanja poreza (Sečić, 2024). Hrvatski sabor donio je 2021. Višegodišnji program katastarskih izmjera građevinskih područja za razdoblje 2021. - 2030. (NN 109/2021-1901). Takav suvremeniji sustav zemljišne administracije ima za cilj ažurirati podatke o nekretninama u katastru i zemljišnim knjigama, jačati konkurentnost gospodarstva, unaprijediti planiranje upravljanja prostorom i njegove zaštite, unaprijediti javnu upravu te poboljšati učinkovitost pravosudnog sustava (NN 109/2021-1901). No treba naglasiti da činjenica da je objekt evidentiran u katastru i gruntovnici ne implicira njegovu zakonitost već samo status nekretnine (posjedovnica, vlastovnica i teretovnica) (Vetma, 2015; Elez & Čulap, 2021; Uređena zemlja, 2024). Postoji veliki broj objekata koji su upisani u katastar i gruntovnicu te su spojeni na komunalnu infrastrukturu iako ne ispunjavaju zakonske uvjete jer su izgrađeni bez građevinske dozvole ili izvan propisanih parametara dozvole (Vetma, 2015). Uporabna dozvola jedina potvrđuje da je građevina u potpunosti zakonita, a za nezakonito građene nekretnine koje su naknadno legalizirane Rješenje o izvedenom stanju ima snagu Uporabne dozvole (Elez & Čulap, 2021).

Promjena državnog ustroja, nejasne smjernice razvoja turizma, nerealni prostorni planovi, neusklađenost katastarskog sustava i zemljišnih knjiga, nepoštivanje zakona i propisa zajedno stvaraju prepreke dostizanju ciljeva prostornog planiranja. U daljem tekstu opisani su najznačajniji planovi prostornog razvitka turizma u okvirima bivše Jugoslavije.

3.1.1. Projekti “Južni Jadran”, “Gornji Jadran” i “Jadran III”

U razdoblju 1965.-1975. odvijala se najintenzivnija poslijeratna prostorno-planska aktivnost u Jugoslaviji (Češljaš *et al.*, 1988). U ožujku 1964. godine, Izvršno vijeće Sabora Socijalističke Republike (SR) Hrvatske sklopilo je ugovor s Urbanističkim institutom o izradi programa dugoročnog razvoja i plana prostornog uređenja jadranskog područja (Mattioni, 2003). Tada je Vlada SFRJ od UN-ove komisije zatražila pomoć u planiranju jadranskog područja, što je rezultiralo Projektima za Južni i Gornji Jadran (Mattioni, 2003). Ta je aktivnost bila ponukana

uvjerenjem kako je turistička gradnja uzrokovala neusklađenost ekonomskog i prostornog planiranja zbog nedovoljne suradnje turističkih i prostornih planera (Mattioni, 2003). Urbanistički institut SR Hrvatske bio je glavni nositelj izrade „Programa dugoročnog razvoja i plana prostornog uređenja jadranskog područja“ 1967. (popularno nazvanog Veliki Jadran), koji je poslije služio kao podloga za brojne planove (Kranjčević, 2021). Plan je obuhvaćao teritorij tadašnje SR Hrvatske (Mattioni, 2003).

Iza toga uslijedila je izrada „Regionalnoga prostornog plana Južnog Jadrana“ 1968. koji je obuhvaćao obalu Crne Gore, Bosne i Hercegovine te južni dio teritorija SR Hrvatske – od Splita do Dubrovnika (Kranjčević, 2021), sveukupno 1.671 km obale, od čega je 353 km (Dubrovnik, Mljet, Pelješac, Neum, Makarska rivijera, Korčula, Lastovo, Hvar) predviđeno za turizam (Marinović-Uzelac, 1986; Mattioni, 2003). Cilj mu je bio pronalaženje optimalne društveno-ekonomske i prostorne funkcije turizma u razvoju južnojadranske regije i turističkom razvoju zemlje kao cjeline (Kranjčević, 2021). Među metodološkim inovacijama tog plana ističe se načelo "dekoncentriranih koncentracija turističkih kapaciteta" te utvrđivanje prihvatnog kapaciteta prostora (Kušen, 2001). Kapacitet je bio definiran isključivo kao fizički kapacitet, posebice za plaže duž obale Jadranskog mora (Kušen, 2001). Neodrživa značajka Plana bila je nepogodnost obale za turističko eksploatiranje što je dovelo do brojke od 900.000 turističkih korisnika istodobno i uzrokovalo je zauzimanje prostora i gradnju predimenzioniranih turističkih kapaciteta (600.000 kreveta do 1990. godine) (Rudež i Marić, 2014; Marinović-Uzelac, 1986). U okviru tog regionalnog prostornog plana, izrađivani su generalni i detaljni planovi u suradnji stručnjaka iz Urbanističkog zavoda Dalmacije, SR Hrvatske i SR Crne Gore i inozemnih partnera iz Londona, Stockholma, Rima te Pariza (Mattioni, 2003). Izrađivali su generalni plan Hvara i detaljne planove za Milnu i Orebić; generalni plan Dubrovnika i detaljne planove za Dubrovnik i Makarsku; generalni plan Budve i Ulcinja te detaljne planove za Jaz, Buljaricu, Ulcinj i Igalo (Mattioni, 2003).

Godine 1970. pokrenut je „Koordinacioni regionalni prostorni plan Gornji Jadran“ (tzv. Projekt „Gornji Jadran“) kao nastavak suradnje UN-a i Vlade SFRJ. Prihvaćen je od strane UN-a jer je Upravno vijeće Programa za razvoj UN-a (UNDP) odobrilo projekt kao drugi dio Jadranskog projekta (Mattioni, 2003). Ovaj projekt obuhvaćao je teritorij SR Slovenije, obalni i alpski dio (13 općina u SR Sloveniji) i sjeverni teritorij SR Hrvatske od Splita do Umaga (33 općine u SR Hrvatskoj) (Mattioni, 2003). U okviru Projekta izrađeno je i 16 detaljnih urbanističkih planova za turistička naselja, mjesta i središta gradova (Mali Lošinj, Petřčani, Premantura, Bale, Labin, Primošten) i prostorni plan za otok Krk (Marinović-Uzelac, 1986)

Prema tome planu predviđa se povećanje broja kreveta od 313.800 (1961.) do 1.330.000 kreveta (2000.) (Marinović-Uzelac, 1986). Tada se u okviru turističke ponude prvi puta značajnije javlja tema nautičkog turizma (Mattioni, 2003). Taj je projekt imao sve preduvjete postati okosnica odnosno osovina razvoja (Mattioni, 2003). Stručna metodologija izrade planova „Južnog i Gornjeg Jadrana“ služili su kao podloga za izradu novih prostornih planova u Hrvatskoj sve do 1991. (Kranjčević, 2021).

Tek je Projekt o zaštiti čovjekove okoline u Jadranskoj regiji Jugoslavije – Projekt Jadran III (1974.) ozbiljnije prihvatio temu planiranja okoliša i njegovu ugroženost (Kalpić, 1987; Češljaš *et al.*, 1988; Mrđa, Carić & Obad Šćitaroci, 2014). Osnovni cilj Projekta bio je procijeniti kako će razvoj planiran u okviru Projekta Južni i Gornji Jadran utjecati na prostor i čovjeku okolinu (Češljarić *et al.*, 1988). Rađen je u suradnji Vlade SFRJ sa UN-om i uz sudjelovanje sve četiri države kojima pripadaju dijelovi obale (Češljaš *et al.*, 1988). Povod za pristupanje izradi projekta bila je Deklaracija UN-a o čovjekovoj okolini u Stockholmu 1972. godine (Češljaš *et al.*, 1988). Projekt je obuhvatio obalno i otočno područje Jadrana do planinskog zaleđa, zone mora, te zaleđe u gravitacionoj zoni velikih gradova (Češljaš *et al.*, 1988). U projektu je usklađen rad s brojnim općinama čija su područja obuhvaćena planom (Marić, 2009). Analizom je utvrđeno da intenzivnu izgradnju turističkih kapaciteta nije pratila izgradnja odgovarajuće infrastrukture (Češljaš *et al.*, 1988). Premda se ne može govoriti o konkretnim ekološkim projektima kao posljedicu toga plana, projekt je imao veliki utjecaj na stručne institucije (Mattioni, 2003). Zaštita okoliša nakon sedamdesetih godina 20. stoljeća postala je neupitan sadržaj prostornih i urbanističkih planova, posebno se brinulo za ugroženost okoliša te su se formirali novi metodološki obrasci (Mattioni, 2003).

Pokretački motiv za izradu planova bila je potreba za stvaranjem cjelovite slike strateških elemenata razvoja na jednom teritoriju sastavljenom od više urbanih sustava, a cilj je bio pokazivanje razvojnih strategija za područja prometa, industrije, energetske infrastrukture i turizma (Mattioni, 2003). Nigdje osim u tim planovima nisu bili na okupu svi sustavi jedne društvene zajednice (Mattioni, 2003). Proračuni rađeni za koeficijente gustoće različitih tipova obale u okviru prostornih planova Jadrana (8 m² i 6 m² kupališnog pojasa po korisniku) prihvaćeni su kao opći standard i dalje se koriste kao službena metodologija (Petrić, 2011; Grofelnik 2020). Ti planovi doista su bili nalik kompleksnim dokumentima jer je regionalno planiranje relativno rano postalo sastavnim dijelom urbanističke prakse u Hrvatskoj (Mattioni, 2003).

Međutim uz angažman velikog djelatnog sustava koji je radio na izradi planova (59 urbanističkih institucija, 5 inozemnih tvrtki, brojni individualni eksperti) i ogromnih uloženi sredstava (7 milijuna dolara – 1,65 mil. od UNDP i 5,3 mil. \$ od Jugoslavije) gotovo ništa nije realizirano niti se može vidjeti u stvarnosti (Mattioni, 2003). Iako su prostorni planovi turizma na razini regije bili kvalitetno izrađeni, evidentirana su odstupanja pri provedbi na nižim razinama (općina, kotar), a ostvarena se izgradnja s vremenom deformirala (Kranjčević, 2021). Lokalne su uprave od planova preuzimale samo ono što su ocijenile da koristi vlastitom interesu, uloga države posve je izostala i od međuopćinske suradnje nije bilo ništa (Mattioni, 2003). Unatoč naporima pri izradi spomenutih planova, brojna oštećenja kvalitetnih prostora započeta „apartmanizacijom“ (ekstenzivan razvoj privatnih vikendica) hrvatske obale u drugoj polovini 20. stoljeća dovode u pitanje motive iza izrade ovih projekata. Takvo rasipništvo ljudskim potencijalima i sredstvima, na neki je način ogledalo tadašnjeg „idiličnog“ socijalističkog samoupravljanja koje je ostavljalo dojam pružanja određene strukturalne potpore takvom obliku zauzimanja prostora.

3.1.2. Važnost i uloga Generalnih urbanističkih planova u Republici Hrvatskoj

Planiranje u Hrvatskoj ima dugu tradiciju. Već 1865. godine donosi se „Prva generalna regulatorna osnova Zagreba“ koja usmjerava urbani razvoj grada i u sklopu te osnove 1887. donesen je projekt koji od tada obilježava središte grada – Zelena potkova (Bencetić, 2020). Ta prva regulatorna osnova grada traje ukupno sto dvadeset godina (Franković, 1985) i smatra se pretečom generalnih urbanističkih planova na prostoru sadašnje Hrvatske.

Zatečeno stanje prostorno-urbanističke dokumentacije nije zadovoljavalo potrebe razvoja ostalih gradova stoga je 1949. usvojena "Osnovna uredba o generalnom urbanističkom planu" koja je predstavljala temelj za razvoj suvremene urbanističke prakse i uređenje prostora u Hrvatskoj i Jugoslaviji (Kranjčević, 2021). Tom uredbom uveden je generalni urbanistički plan (GUP) – novi planski instrument koji se zadržao u upotrebi kroz sve buduće (socijalističke i postsocijalističke) planske legislative (Tandarić, Watkins & Ives, 2019). Prema Kranjčević (2021), pored ove uredbi, posvećenost prostornom planiranju se manifestirala kroz časopise "Arhitektura" (od 1947.) i "Čovjek i prostor" (od 1954.), u kojima su domaći autori objavljivali članke u kojima su prezentirani planovi i projekti. Kao primjer jednog od prvih urbanističkih prostornih planova u Jugoslaviji u literaturi se ističe "Generalna

regulatorna osnova Makarske" iz 1949. u kojoj se posebno naglašava izgradnja turistički funkcionalnog prostora i izgradnja ceste (Kranjčević, 2021).

U prvoj polovici 50-ih godina 20. stoljeća izrađuju se regulacijski (danas GUP – Generalni urbanistički planovi) planovi za lječilišna naselja (Topusko, Šumetlica, Krapinske Toplice itd.) i za naselja s političkom pozadinom (Kumrovec) (Urbanistički institut SR Hrvatske 1947.-1987. u Kranjčević, 2021).

Prema Zakonu o urbanističkom i regionalnom prostornom planiranju iz 1961., GUP je služio kao pravni planski dokument na razini grada koji je određivao njegov sveukupni razvoj te definirao zone gradnje (Tandarić, Watkins & Ives, 2019). Tada svi gradovi regionalne važnosti (Zagreb, Split, Zadar, Varaždin i sl.) izrađuju koncepciju koja mu prethodi (Tandarić, Watkins & Ives, 2019). Od uvođenja 1949., generalni urbanistički planovi ostali su osnovni dokument urbanog planiranja do danas, osim u 1970-ima kada su nazvani urbanističkim planovima, ali su bili izjednačeni s GUP-ovima (Tandarić, Watkins & Ives, 2019; MPUGDI, 2013). Zakoni o urbanističkom planiranju na snagu stupaju 1970-ih godina te brane gradnju unutar nekoliko stotina metara od morske obale, a provedba je bila na općinskoj vlasti (Grandits & Taylor, 2013).

Prvi generalni urbanistički plan Varaždina stupio je na snagu 1959. (Borovečki & Altić 2013), GUP Dubrovnika 1969. godine (Marić, 2009), GUP Zadra 1974. (Magaš, 1993), GUP Splita 1978. (Tudor, 2013), GUP Like 1986., posebno u svrhu turističkog razvitka Nacionalnog parka Plitvička jezera (Brlić, 2020) i određivanja načina uklapanja u okolinu (Marinović-Uzelac, 1986).

Prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji iz 2017. trebali su prestati važiti GUP-ovi, međutim to se smatralo potpuno neprihvatljivim jer su ti planovi povijesno i tehnički nezamjenjivi instrumenti urbanističkog planiranja u Hrvatskoj (MPUGDI, 2013). Stoga veliki gradovi i dalje koriste GUP-ove u svrhu određivanja građenja i namjenu područja.

GUP utvrđuje temeljnu organizaciju prostora, zaštitu prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti, korištenje i namjenu prostora (Blagonić & Prosen, 2002). Svrha mu je dugoročno predviđanje i usmjeravanje razvitka grada (projekcija za 20 do 25 godina), na temelju projekcija iz analiza dotadašnjeg razvoja, tendencija i prognoza gospodarskog razvitka, kretanja stanovništva i procjene društvenih potreba (Marinović-Uzelac 2001; Mattioni, 2003). GUP je prostorni plan lokalne razine (NN 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23). Detaljniji je od prostornog plana uređenja, ali je hijerarhijski niže razine. Donosi se za

građevinsko područje naselja i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja središnjeg naselja velikog grada, a donosi ga gradsko vijeće uz suglasnost Ministarstva (NN 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23). Propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja te smjernice za izradu urbanističkih planova (NN 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23). GUP mora biti usklađen s prostornim planom županije, sa Zakonom o prostornom uređenju i svim donesenim propisima na temelju Zakona (NN 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23).

Nesumnjivo je da je u Hrvatskoj oduvijek veliki broj prostornih planova u primjeni, ali isto tako može se reći da ne postoji sustavno i cjelovito prostorno plansko sagledavanje prostora za potrebe turizma. Pravi razlog toj problematici zahtjeva detaljnu analizu sustavnosti i cjelovitosti prostornog planiranja s aspekta prava, povijesti, urbanizma, sociologije i turizma. Približavanje odgovoru na ovo kompleksno pitanje nalazi se u daljem tekstu ovog rada.

3.1.3. Uloga relevantnih dionika u procesu prostornog planiranja u turizmu

Turizam treba jaki planerski okvir i efektivne mehanizme upravljanja, a u taj proces potrebno je uključiti sve relevantne dionike (Leburić, Maroević & Šuljug, 2005). Dionici u sustavu turizma prema Zakonu o turizmu jesu pravne osobe, obrtnici i druge fizičke osobe koje obavljaju djelatnosti i/ili pružaju usluge u turizmu, organizacije za upravljanje destinacijom, znanstvena i stručna zajednica, udruge koje sudjeluju u kreiranju destinacijskog lanca vrijednosti, lokalno stanovništvo te turisti (NN 156/23).

Zakon o turizmu (NN 156/23) također definira i dionike u sustavu upravljanja turizmom: tijelo državne uprave nadležno za turizam, jedinice lokalne i područne samouprave i druga javnopravna tijela. Svi oni imaju ulogu u procesu prostornog planiranja u turizmu. Tijelo državne uprave nositelj je turističke politike, planira te upravlja razvojem turizma (NN 156/23). Znanstveni i stručni savjet ima za zadaću predlagati mjere i aktivnosti koje pridonose održivom razvoju turizma (NN 156/23).

Ovisno o razini donošenja planova, na regionalnoj ili lokalnoj razini donose ih jedinice lokalne odnosno regionalne samouprave. Turistička zajednica provodi javno savjetovanje o prijedlogu izrađenog prostornog plana destinacije te bi morala osigurati sudjelovanje lokalnog stanovništva u postupku donošenja plana (NN 156/23).

Uloga dionika u procesu prostornog planiranja sa strane državne i lokalne uprave obuhvaćala bi usklađivanje različitih interesa, pravnu regulativu, prostorno planiranje, istraživanje učinaka turizma i provedbu politike (Krajinović, 2023). S aspekta gospodarskih subjekata, uloga bi bila racionalno korištenje resursa u turizmu, ublažavanje šteta, primjena „zelenog“ marketinga te pružanje cjelovitih i relevantnih informacija turistima (Krajinović, 2023). S aspekta turista, uloga bi bila poštivanje pravila ponašanja, podržavanje racionalnog korištenja resursa te odabir turoperatora ili turističke destinacije koja već ima izgrađenu reputaciju kao etički i ekološki odgovorna (Krajinović, 2023).

3.2. Povijesni razvoj i obilježja nelegalne i neplanske gradnje u funkciji turizma u Republici Hrvatskoj

Jedan od temeljnih problema održivosti u turizmu Republike Hrvatske proizlazi iz neadekvatne izgradnje čvrstih objekata u prostoru koji ostavljaju trajne posljedice i vizualne promjene ambijenta (Bartoluci, 2013). Brojni su primjeri takve gradnje u svrhu turizma koji se teško mogu sanirati, a nalaze se na čitavom prostoru Hrvatske.

Neplanska gradnja („stihijska gradnja“) je segment legalne gradnje, definirana kao izgradnja s dozvolom, ali mimo plana (Leburić, Maroević & Šuljug, 2005). Nelegalna gradnja (tzv. „bespravna gradnja“, „ilegalna gradnja“ i „gradnja na crno“) je ona protivna zakonu (Opačić, 2010). „Divlja“ gradnja širi je pojam, ona obuhvaća pojam nelegalne i neplanske gradnje, ali i segment legalne, odnosno naknadno legalizirane gradnje koja se razvijala spontano i stihijski, protivno pravnom, arhitektonskom i urbanističkom smislu (Miletić, 2006). Takve građevine najčešće odudaraju od autohtone i tradicionalne arhitekture, neplanski ili u skladu s nekvalitetnim prostornim planovima (Opačić, 2010). Uzroci nelegalne i neplanske gradnje bili su stručno-urbanističke, gospodarske, socijalne i upravno-pravne prirode (Bienenfeld, 2014). Za nelegalnu i neplansku gradnju odgovorne su lokalne vlasti, vlasnici nekretnina i državna inspekcija (Jelinić, 2012). Osnovni uzroci ovakvih oblika ugroze okoliša u Republici Hrvatskoj bili su duga i komplicirana procedura dobivanja dozvola za gradnju; visoka razina tolerancije prema ilegalnoj gradnji u lokalnoj zajednici uzrokovana nedostatkom znanja i svijesti o posljedicama takve gradnje; niska razvijenost društvenog kapitala zbog čega je svaka aktivnost usmjerena brzom stjecanju prihoda (profita) društveno prihvatljiva; te nedovoljna kontrola i neučinkovitost inspeksijskih službi (Štulhofer, 2003; Petrić, 2011;

Bienenfeld, 2014). Takva gradnja predstavlja ozbiljnu prijetnju javnom interesu, vlastitom interesu, interesima neposrednih susjeda, interesu zajednice te funkcionalnoj i primjerenom upotrebi javnih i privatnih površina (Krtalić, 2006). Nelegalna i neplanska gradnja remeti temelje organiziranog društva, narušava svrhu urbanističkog planiranja i negativno utječe na gospodarski razvoj jer se velika financijska sredstva troše na izgradnju objekata na kojima se ne može uspostaviti vlasništvo, što rezultira nedostatkom odgovarajuće tržišne vrijednosti (Krtalić 2006; Vetma, 2015). Problem takve „divlje izgradnje“ nije toliko u tome što se gradi bez propisane dozvole već zato što je stihijna, ima nizak stambeni standard, što će se prije ili kasnije morati sanirati i komunalno opremiti, a društvo u konačnici za to plaća cijenu i to u iznosu koji može biti i do tri puta veći od cijene regulirane izgradnje (Kušen, 1987).

Odstupanje od pravnih okvira prati sekundarno stanovanje u Hrvatskoj gotovo od početka, a problem eskalira povećanom gradnjom stanova za odmor drugom polovicom 20. stoljeća (Miletić, 2011). Postoje i nelegalno i neplanski izgrađeni stalni nastanjeni stanovi, a ne samo objekti za odmor i rekreaciju, no učestalost i lokacije nelegalne i neplanske gradnje sekundarnih objekata u 20. i 21. stoljeću čine takvu gradnju znatno većim društvenim problemom (Miletić, 2011). Naime to je zato što sekundarno stanovanje po svojoj naravi troši mnogo vrijedniji prostor (Miletić, 2011). Unatoč tome što je privatni sektor u turizmu kroz privatni smještaj bio zanemaren u planovima razvoja turizma (uglavnom planiran kao dopunski smještaj), također je doživio značajan rast (Kranjčević, 2021). Zato posebice krajem 1960-ih (Eugen Franković 1967. piše „Urbanizam na Jadranu danas“) i početkom 1970-ih (Milan Prelog 1973. „Prostor-vrijeme“) autori upozoravaju na (negativne i pozitivne) posljedice turističke izgradnje na prostor (Kranjčević, 2021). U ovom se poglavlju naglasak stavlja na izgradnju kuća (stanova) za odmor u razdoblju nakon II. svjetskog rata pa do 2024. godine. Kuće za odmor popularno su se zvale vikendice, a riječ vikend se prvi puta pojavljuje u rječnicima hrvatskog i srpskog jezika 1960-ih (Grandits & Taylor, 2013). Vikendica je kuća u kojoj se provodi odmor (Klaić, 1990), odnosno objekt namijenjen stanovanju izvan mjesta boravka (Opačić, 2012)

3.2.1. Razdoblje od 1946. do 1991.

Pred sami početak II. svjetskog rata na prostoru današnje Hrvatske može se pretpostaviti da je ukupno bilo oko 7.500 stanova za odmor (Alfieri, 1987). Tako mali kapacitet za sekundarno

stanovanje objašnjavaju tri bitna momenta. Na prvome mjestu činjenica da velik dio stanovništva živi u ruralnim sredinama (industrijalizacija nije bila značajnije prisutna u Hrvatskoj); standard stanovništva izrazito je nizak te ih karakterizira nezainteresiranost, odnosno nepostojanje sociokulturnog okruženja koje bi poticalo na sekundarno stanovanje (tek se počinju nazirati obrisi kulturne dokolice) (Miletić, 2011).

Razvoj sekundarnog stanovanja nakon II. svjetskog rata u Hrvatskoj poprima potpuno drugu dimenziju i karakter. Promjena društvenog uređenja uvjetovala je promjenu percepcije o sekundarnom stanovanju (Miletić, 2011). Naime, „odmor“ u socijalizmu dobiva posvećeno mjesto – tretiran je kao „utopijski dodatak“ (Rogić, 2006). U Hrvatskoj je 1949. postojao propagandni slogan „Dođite i vidite istinu“ s ciljem privlačenja inozemnih turista (Grandits & Taylor, 2013). Do šezdesetih godina 20. stoljeća, broj stranih i domaćih turista na jadranskoj obali polako, a nakon šezdesetih godina ubrzano raste (Tablica 4.).

Tablica 4. Noćenja stranih i domaćih turista u Hrvatskoj (u tisućama)

Godina	Ukupno
1946.	1.238
1950.	4.220
1960.	11.165
1965.	18.130
1970.	28.552
1975.	42.441
1980.	53.600
1986.	68.216
1990.	52.523
1991.	10.471

Izvor: izrada autorice prema DZS (2023) *Turizam u 2022.*; Republički zavod za statistiku SR Hrvatske (1987). *Turizam 1986.*; Češljaš, S., Vukonić, B., Alfier, D., & Teodorović, I. (1988). *Model razvojnog prostornog planiranja u turizmu.*

Rekordna je bila 1986. s 68 milijuna noćenja (Tablica 4.). Međutim već 1991. zbog Domovinskog rata došlo je do velikog pada na 10 milijuna noćenja (Tablica 4.). Time je povijesni razvoj hrvatskoj turizma najviše obilježen. Hrvatska je svoj rekord iz kraja 80-ih godina 20. stoljeća prestigla tek 2015. godine (DZS, 2023).

Između 1945. i 1959. izgrađeno je 1.459 novih stanova za odmor (Alfier, 1987). Međutim te statistike ne odražavaju stvarnu situaciju jer je provedba propisa o zemljišnim planovima naginjala propustima, zakon o vlasništvu neprecizno je definirao kuću za odmor ili vikendicu te znatan broj kuća nije bio registriran ili je sagrađen nezakonito zbog čega nije bio iskazan u službenim statističkim podacima (Gosar u Grandits & Taylor, 2013). O nelegalnoj i

neplanskoj se gradnji tada malo znalo i govorilo i ne shvaća ju se ozbiljno (Jelinić, 2012). Početkom 60-ih godina 20. stoljeća nastaje i najveća prekretnica u razvoju sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj (Miletić, 2011). Naime otvaranjem granica zapadnoeuropskim turistima te izgradnjom Jadranske magistrale 1965. potaknut je značajan razvoj turizma u Hrvatskoj (Bienenfeld, 2014). Od 1960. do 1971. izgrađeno je čak 11.433 stanova za odmor – dinamika gradnje tada je udeseterostručena (Miletić, 2011). U tom razdoblju izgrađeno je 70% svih smještajnih jedinica, a uglavnom hotela, kojima je Hrvatska raspolagala 1990. (Bienenfeld, 2014). Hrvatska je imala daleko najveći udio jugoslavenskih nekretnina za odmor – 53,4% (Crna Gora 4,3%, Srbija 27,2%, Vojvodina 3,4%, Kosovo 0,4%, Bosna i Hercegovina 3,2%, Makedonija 1,9%, Slovenija 10%) (Alfier, 1987). Vlada se sustavno počinje zanimati za razvoj turizma (Rogić, 2006), razvitak turizma omogućuje i da stan za odmor bude izvor rente (Čaldarović, 1989) čime vlada donosi odluku o poticanju razvoja turizma povoljnim kreditima radi stimulacije izgradnje turističkih objekata (Miletić, 2011). Budući da navedena inicijativa davanja kredita nije bila popraćena odgovarajućim prostornim planovima, u potpunosti su se izbjegavale sankcije za kršenje graditeljskih normi (Hlača & Nakić, 2010; Miletić, 2011).

Tablica 5. Stanovi prema načinu korištenja u Hrvatskoj između 1971. i 1991.

	1971.	1981.	1991.
Stanovi za stalno stanovanje	1.188.743	1.381.434	1.575.644
Stanovi koji se povremeno koriste	30.507	96.733	187.316
Stanovi za obavljanje djelatnosti	/	1.818	9.385
Ukupno	1.219.250	1.479.985	1.772.345

Izvor: izrada autorice prema DZS (2023) Hrvatska u brojkama 2023.

Stambeni se fond u Hrvatskoj od 1.219.250 jedinica u 1971. povećao na 1.772.345 u 1991. (Tablica 5.). To znači da je broj svih stambenih objekata bez obzira na način korištenja porastao oko 45% (Miletić, 2012). Od toga je broj stanova za odmor porastao za 7,7 puta (Miletić, 2012). U SR Hrvatskoj je na kraju 1971. najviše kuća za odmor bilo na području Šibenika (2.564), na otoku Krku (1.966), u Crikvenici (1.760), Malom Lošinj (1.407), Zadru (1.397) (Alfier, 1987). Do 1980-ih gomile su se kuća za odmor prometnule uz jadransku obalu (Grandits & Taylor, 2013). Jugoslavensko zakonodavstvo nikad nije u cijelosti ukinulo privatno vlasništvo, iako je gradnja takvih objekata bila u suprotnosti socijalističkom duhu ono je bilo dopušteno za „osobnu upotrebu“ vlasnika i njegove obitelji (Jelinić, 2012;

Grandits & Taylor, 2013). Pitanje donošenja zakona o kućama za odmor u SR Hrvatskoj javilo se 1982. povodom rasprave o izmjenama i dopunama Zakona o stambenim odnosima (Alfier, 1987). Kako se uslijed žustrih rasprava, brojnih interpelacija i urgencija saborskih delegata ipak po tom pitanju ništa nije učinilo, ostao je zakonski vakuum koji je dovodio do neslućenih razmjera „divlje“ izgradnje kuća za odmor, a posebno na području Dalmacije (Alfier, 1987).

Zlatno doba izgradnje vikendica i stanova za obavljanje djelatnosti (ponajprije za iznajmljivanje turistima) bilo je između 1981. i 1990., kada je izgrađeno 35.000 ili 19,2%, od svih vikend stanova i 7.200 ili 28,1% od svih stanova za iznajmljivanje (Opačić, 2012). U gradovima je umjesto razvoja dominirao rast, primarno stanovništva i nelegalne i neplanske individualne gradnje, a zaostala je izgradnja infrastrukture, javnih sadržaja, radnih zona što je izazvalo brojne ekonomske i ekološke probleme (Leburić, Maroević & Šuljug, 2005). To je između ostalog i rezultat prevelike koncentracije Jadranskih projekata na turističku ponudu izostavljajući temelj svakog planiranja – javnu domenu, standarde i servise (Mattioni, 2003). Sve što je bilo predmetom javnog interesa potpuno je marginalizirano.

Nitko nije mogao predvidjeti ratne razmjere 1990-ih godina koji su oduzeli nekretnine za odmor tisućama vlasnika (Grandits & Taylor, 2013). Sljedeće poglavlje prikazuje kretanje nelegalne i neplanske gradnje u funkciji turizma suočene s novim okolnostima koje su zatekle stanovništvo 90-ih godina 20. stoljeća, pa sve do recentne 2024.

3.2.2. Razdoblje od 1991. do 2024.

Posljednje desetljeće 20. stoljeća u Hrvatskoj započelo je prilično turbulentno - prelaskom na tržišno gospodarstvo, izgrađivanjem demokracije, strukturnim transformacijama i transformacijama društvenih vrijednosti (Svirčić Gotovac, 2020). Uz to, 90-ih godina 20. stoljeća vodio se rat za neovisnost, a opasnost od stradavanja bila je bitan element svakodnevice za velik dio stanovništva (Miletić, 2012). Te su se okolnosti u nekoj mjeri odrazile i na građevnu potentnost hrvatskog kućanstva kao i na noćenja turista.

Tablica 6. Stanovi prema načinu korištenja u Hrvatskoj između 2001. i 2021.

	2001.	2011.	2021.
Stanovi za stalno stanovanje	1.660.649	1.912.901	2.028.725
Stanovi koji se koriste povremeno	190.931	262.769	250.689
Stanovi u kojima se samo obavlja djelatnost	25.546	11.140	112.530
Ukupno	1.877.126	2.246.910	2.391.944

Izvor: Izrada autorice prema DZS (2001., 2011., 2021.) *Popisi stanovništva, kućanstava i stanova u Republici Hrvatskoj*

Broj stambenih jedinica u Hrvatskoj između 1991. i 2001. nije se znatnije mijenjao. U 2001. (Tablica 6.) bilo je ukupno 1.877.126 stambenih jedinica, što je oko sto tisuća novih objekata u odnosu na 1991. (Tablica 5.). U usporedbi s dva prethodna popisna razdoblja kada su rasli po dvadesetak posto, porast stambenog fonda je znatno manjih razmjera i može opisati kao stagnacija. U 2011. vidljive su znatne promjene i najveći porast kategorije „Stanovi koji se koriste povremeno“ sa 190.931 u 2001. na 262.769 u 2011., nemali porast od 38%. Kategorija „Stanovi za stalno stanovanje“ (Nastanjeni i Privremeno nenastanjeni stanovi) porasla je sa 1.912.901 u 2011. na 2.028.725 u 2021., što je rast od 6%. Kategorija „Privremeno nenastanjeni stanovi“ u tom razdoblju rasla je za 43% (DZS, 2021). Stoga je dopušteno očekivati rast broja stanova za odmor u budućem razdoblju jer se u privremeno nenastanjenim stanovima mogu kriti objekti zamišljeni kao sekundarni stanovi (Hina, 2023). Značajan je i porast stanova za obavljanje djelatnosti koji su najčešće korišteni za iznajmljivanje smještaja, te u razdoblju između 2011. i 2021. rastu skoro deset puta. Međutim kada se podaci o stanovima povežu s negativnim prirodnim kretanjem stanovništva ljudi je sve manje, a kuća i stanova sve više (Rogić-Hadžalić, 2021).

Tablica 7. Noćenja turista u Hrvatskoj između 1996. i 2023. (u tisućama)

Godina	Ukupno
1996.	21.860
2000.	39.183
2005.	51.421
2010.	56.416
2015.	71.605
2020.	40.794
2021.	70.202
2022.	90.040
2023.	92.376

Izvor: Izrada autorice prema DZS (2023) *Turizam u 2022.*; DZS (2024) *Dolasci i noćenja turista u 2023.*

Noćenja turista od 1991. do 1995. u padu su ili stagniraju, a 1996. sa završetkom Domovinskog rata dolazi do značajnijeg porasta u noćenjima. Nakon što se politički i gospodarski stabilizirala, Hrvatska doživljava stalan rast sve do 2010. Rast je posebno izražen nakon ulaska Hrvatske u Europsku uniju 2013., što je povećalo dostupnost i međunarodnu privlačnost. Unatoč privremenom padu zbog pandemije COVID-19 tijekom 2020., brojke noćenja su se već 2021. uvelike oporavile, nastavljajući opći uzlazni trend (Tablica 7.).

Sve veći broj dolazaka turista potiče sve veću gradnju. Površine građevinskog područja preuzimane su iz prostornih planova socijalističkog razdoblja (a one određivane temeljem prognoza o demografskom rastu), a turistički promet pokazivao je stalni rast potražnje za prostorom pogotovo za privatnu inicijativu (izgradnja apartmana) (Kranjčević *et al.*, 2014). Zbog toga prostorni planovi nisu mogli kontrolirati potražnju za prostorom uz more za izgradnju apartmana pa je bilježena znatna bespravna gradnja (Kranjčević *et al.*, 2014). Povećanje broja stambenih jedinica u odnosu na propisane norme predstavljalo je uobičajenu praksu investitora u želji za profitom (Vetma, 2015). Nelegalna i neplanska gradnja novijeg doba ima uglavnom profitterski karakter, a manje politički, za razliku od bivšeg režima (Jelinić, 2012). Često se zbog interesa utjecajnih vlasnika zemljišta manipulira prostorno-planskom regulativom i javni interes postaje predmetom ucjene privatnoga interesa (Opačić, 2012). Zbog propusta u nadzoru javnopravnih tijela u fazi gradnje i prilikom ovjeravanja etažnih elaborata u zemljišne knjige u Republici Hrvatskoj postoji velik broj nelegalnih i neplanskih objekata (Vetma, 2015). Dugi niz godina, uzrokom nelegalne gradnje smatrala se nemogućnost dobivanja i/ili dug postupak izdavanja dozvola za gradnju (Bienenfeld, 2014). To je u potpunosti uklonjeno 2011. donošenjem Zakona o postupanju s nezakonito

izgrađenim zgradama (NN 90/11, 86/12) koji omogućava strukturirani postupak za legalizaciju zgrada izgrađenih bez dozvola. Cilj Zakona bio je dovesti velik broj nelegalnih i neplanskih građevina u formalni sustav, unaprijediti urbanizam i poštivanje sigurnosnih propisa (Vetma, 2015). Unatoč zakonu mnogi su se vlasnici sporo prijavljivali zbog troškova i birokratskih prepreka pa je provedba ostala nedosljedna (Vetma, 2015). Naprimjer u 2020. objavljeno je da 780 odluka o rušenju nije provedeno, naglašavajući nedostatke u procesu provedbe (Pučka pravobraniteljica, 2021). Kako bi se pojednostavio proces legalizacije, unesene su izmjene i dopune Zakonu 2013. i 2017., koje su imale za cilj smanjiti financijski teret za vlasnike nekretnina i pojasniti postupke legalizacije (NN 143/13, 65/17). Te su odredbe bile na snazi sve do 2018. Može se zaključiti da legaliziranje nelegalne gradnje predstavlja primjenu društvene sankcije u poremećenim područjima pravne regulative i otvara velike mogućnosti konfuzije, društveno neinstitucionalno jasnog ponašanja, korupcije i nepovjerenja (Čaldarović, 1989). Legalizacija objekata i dalje je moguća, ali osnovni uvjet više ne nagrađuje bespravne graditelje za nezakonito ponašanje – objekt mora biti izgrađen u skladu s prostornim planom (Vetma & Vidrač, 2015; NN 14/19). No Hrvatska se nastavlja boriti s istim problemom zbog sporih administrativnih procesa (Pučka pravobraniteljica, 2021). Državni inspektorat je pozvan da poveća nadzor i provedbu (osobito u zaštićenim područjima), Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine preporučuje se izrada izmjena i dopuna kako bi se poboljšala usklađenost i spriječila nova nelegalna i neplanska gradnja, a lokalne vlasti su potaknute na suradnju s građanima tijekom procesa prostornog planiranja (Pučka pravobraniteljica, 2021). Međutim s jedne strane poražavajući, a s druge pozitivan je podatak o rekordnom broju pritužbi građana o nelegalnoj i neplanskoj gradnji što pokazuje da su građani sve svjesniji važnosti privatnog i javnog interesa za očuvanjem prostora (Pučka pravobraniteljica, 2021).

Posljednjim velikim valom nelegalne i neplanske gradnje od 2000. nadalje smatra se gradnja apartmanskih naselja u koju su uključeni strani investitori, u najvećem postotku Slovenci i Mađari (Vetma & Vidač, 2015). Sve izraženijim priljevom stranih državljana koji postaju vlasnici stanova za odmor dolazi do socijalnih transformacije u kojima stranci postaju većinsko stanovništvo u određenim naseljima čime postaju i važan čimbenik u odlučivanju na lokalnoj razini (Miletić, 2006). Ulaskom Republike Hrvatske u schengenski prostor i Eurozonu generira se dodatni interes i rast potražnje za turističkim nekretninama, pritisak na cijene i raspoloživost stambenog prostora (Ivandić & Mikulić, 2023).

Kada se sve navedeno uzme u obzir, preizgrađene i prenapučene turističke regije svojim fizionomskim značajkama bitno se ne razlikuju od područja s kojeg dolaze turisti, no unatoč tomu turizam se i dalje uspješno održava. To se može tumačiti činjenicom da je turistička potražnja i dalje veća od ponude, relativno skromnim prohtjevima turista srednje i niže kupovne moći i nespremnošću da mijenjaju stečene životne i kulturne navike (Klarić, 1987; Dębski, 2014).

Svakodnevno je potrebno primjerima ukazivati na štetnost pojave nelegalne i neplanske gradnje. Važno je osvijestiti sve dionike na turističkom tržištu da s rastom turističkih kapaciteta i aktivnosti dolaze i brojne negativne posljedice koje su često ireverzibilne. Uz neobuzdan rast kapaciteta, kratkoročni pozitivni učinci za vlasnike privatnih smještajnih kapaciteta mogu se pretvoriti u negativne posljedice u srednjem i dugoročnom razdoblju.

3.3. Zakonodavni okvir u funkciji zaštite prostora Republike Hrvatske

Odredbom čl. 52. Ustava Republike Hrvatske (NN 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14) određen je odnos prema prostoru te je određeno da „More, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, ali i zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobitog kulturnoga, povijesnoga, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonom određeno da su od interesa za Republiku Hrvatsku, imaju njezinu osobitu zaštitu.“ Ovdje navedenim zakonima određuje se način na koji se dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i iskorištavati.

Zakoni koji se bave zaštitom prostora Republike Hrvatske jesu Zakon o prostornom uređenju, Zakon o zaštiti okoliša, Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama, Zakon o gradnji, Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Zakon o građevinskoj inspekciji te Zakon o turizmu.

Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) uređuje se sustav prostornog uređenja (ciljevi, načela, subjekti prostornog uređenja i praćenje stanja u prostoru), uvjeti planiranja prostora, donošenje Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske. Zakon o prostornom uređenju u funkciji turizma posebno ističe kako izrada i donošenje prostornih planova koji obuhvaćaju morsko područje trebaju nastojati dati doprinos održivom razvoju turizma (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23).

Zakonom o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18, 118/18) uređuju se načela zaštite okoliša u okviru koncepta održivog razvitka, instrumenti, informacijski sustav i dokumenti održivog razvitka i zaštite okoliša, praćenje stanja u okolišu, financiranje i instrumenti opće politike zaštite okoliša. U okviru Zakona o zaštiti okoliša izrađuje se i Strategija upravljanja morskim okolišem i obalnim područjem (NN 112/2014/2141) potaknuta Protokolom o integralnom upravljanju obalnim područjem Sredozemlja (IUOP) koja uređuje upravljanje prostorom u funkciji turizma.

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 141/06, 38/09, 56/16, 98/19, 83/23) uređuje pojam i pravni status pomorskog dobra, njegovu zaštitu, određivanje granica, evidenciju i upis pomorskog dobra u katastar i zemljišnu knjigu, upravljanje, upotrebu pomorskog dobra. Cilj mu je kvalitetno, integralno i transparentno upravljanje i zaštita pomorskog dobra u Republici Hrvatskoj. U novom Zakonu iz 2023. izmjene i dopune tiču se podjele morskih plaža (na javne plaže i morske plaže posebne namjene) a njihova je podjela usko vezana uz dodjeljivanje „koncesije na zahtjev“ gospodarskim subjektima (NN 83/23).

Zakonom o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) uređuje se projektiranje, građenje, upotreba i održavanje građevina radi osiguranja zaštite i uređenja prostora u skladu s propisima koji uređuju prostorno uređenje i Zakonom o prostornom uređenju.

Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19) uređuju se uvjeti, postupci i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada te se osniva Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada (AZONIZ).

Zakonom o građevinskoj inspekciji (NN 153/13) uređuje se ustrojstvo građevinske inspekcije, obavljanje inspeksijskog i stručnog nadzora građenja, održavanje i uporaba građevina, a sve u svrhu zaštite javnog interesa u provedbi zakona i drugih propisa kojima se uređuju upravna područja gradnje i prostornog uređenja. Ovaj zakon od svih do sad navedenih najviše zahtjeva izmjenu jer je nužno dodijeliti ovlasti lokalnim vlastima kako bi mogle efikasno i brzo suzbiti svaki pokušaj divlje gradnje. Ukoliko u samom početku nelegalna i neplanska izgradnja nije spriječena na razini jedinica lokalne i regionalne samouprave, nadležno ministarstvo i inspekcija teško mogu nešto postići (Hlača & Nakić, 2010; Paus, 2023).

Zakon o turizmu (NN 156/23) najkonkretnije uređuje sustav turizma, upravljanje razvojem turizma u smjeru održivosti, osiguravanje održivosti, sustav poticanja ulaganja u turizmu, zaštitu i valorizaciju resursne osnove te ostala pitanja od značaja za turizam. U trenutku

pisanja ovoga rada novi Zakon o turizmu donosi alate za praćenje i upravljanje razvojem turizma – indeks turističke razvijenosti, satelitski račun održivog turizma, pokazatelje održivosti te Plan upravljanja destinacijom koji će izrađivati turističke zajednice uz aktivno sudjelovanje svih dionika u turizmu (NN 156/23). Temelj za izradu plana bit će izračun prihvatnih kapaciteta na temelju kojih će se donositi odluke o popisu projekata, broju, vrsti i kategoriji ugostiteljskih objekata, kapacitetima smještajnih objekata u destinaciji, upravljanju turističkim tokovima, uvođenju ekološkog doprinosa za goste (Mujanović, 2023).

Sinergija svih ovih zakona čini dobru osnovu za zaštitu prostora Republike Hrvatske, no često manjkava provedba istih zakona prikazana je kroz ovo poglavlje te je glavni uzrok predmeta istraživanja u posljednjem poglavlju ovoga rada.

4. NELEGALNA I NEPLANSKA GRADNJA U GRADU MAKARSKOJ

Makarska je grad, luka i turističko središte područja Makarsko primorje (Hrvatska enciklopedija, 2024). Službeni početak turizma proglašava 1905. godine kada su prve grupe turista boravile više dana u Makarskoj (Franić, 2006). Zbog svog kulturno povijesnog značaja, zemljopisnog položaja i prirodnih ljepota od svog postanka privlači turističku potražnju (Grad Makarska, 2024).

Analizom prostorno-planske dokumentacije za područje Makarskog primorja uočava se da je ona opsežna i da prikazuje kontinuitet prostornog planiranja s ciljem razvoja turizma (Milas u Kranjčević, 2012). Međutim, zakonski okvir godinama je pogodovao kapitalu i privatnim interesima, što je rezultiralo transformacijom Makarske u tzv. „nekretninski El Dorado“, čime je postala sinonim za devastaciju prostora te nelegalnu i neplansku gradnju (Paunović, 2023).

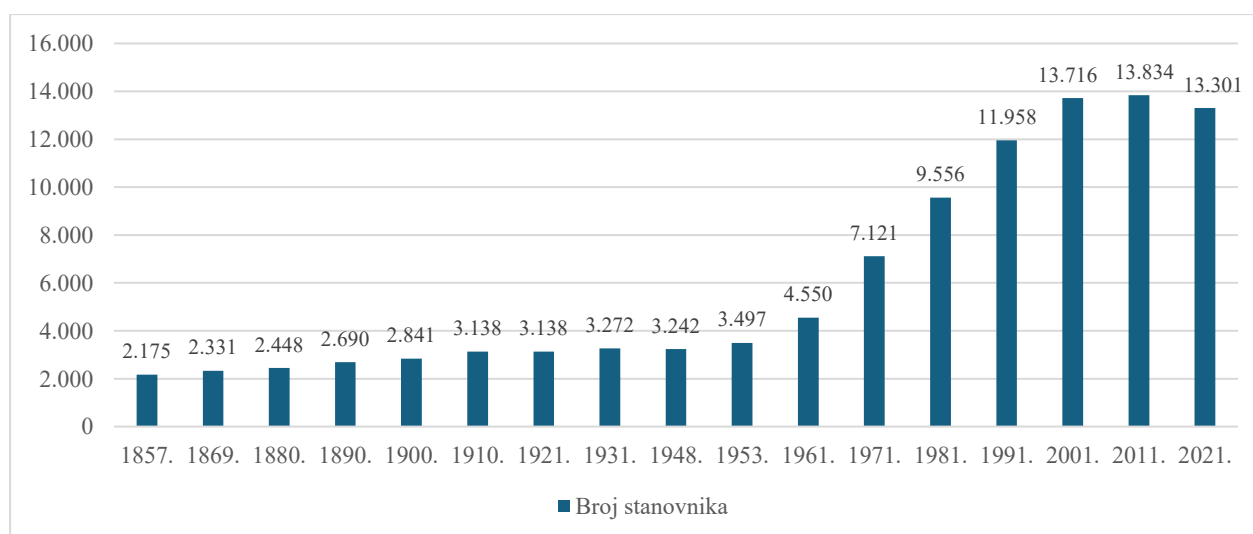
Zbog tog višegodišnjeg pogodovanja krupnom kapitalu turizam je postao monokultura, a zanemarivalo se sve ostalo. Ovo poglavlje dat će odgovor na postavljeno pitanje djeluje li neplanska i nelegalna gradnja negativno na razvoj turizma i prostor grada.

4.1. Povijesni razvoj i obilježja turizma u gradu Makarskoj

Makarska je jedan od najstarijih gradova na Jadranu. U podnožju masiva planine Biokovo život se organizirao još u prapovijesti što pokazuju arheološki lokaliteti od 6000 pr. Kr. (Tomasović, 2024). Lokaliteti u zaseocima Makru i Kotišini potvrđuju postojanje života i u brončanom dobu (2200.-800 pr. Kr.) (Tomasović, 2024). Oko 1200. pr. Kr. razvija se fenička kolonija Mukron na makarskom poluotoku sv. Petar (Grad Makarska, 2024). Utvrđeno naselje na sv. Petru od 1. st. razvija se na mjestu današnje Makarske, a 533. na koncilu u Saloni dodijeljen mu je status biskupije. Tada se spominje kao Muccurum, a tumačenjem feničkog podrijetla označava trgovište (makar) ili izvor (maqor) što karakterizira naselje s lukom (Tomasović, 2024). Do 19. stoljeća razvijala se pod izravnim utjecajem mediteranske tradicije, a nakon pada Napoleona našla se unutar granica Habsburške Monarhije, jednog od glavnih predstavnika modernizacija po srednjoeuropskom i istočnoeuropskom modelu (Hrستیć, 2013).

Kretanje broja stanovnika u gradu Makarskoj bilježi se još od 1857. (Grafikon 3.). U gradu je 1948. živjela približno jedna četvrtina (24%) ukupnog stanovništva Makarskog primorja, dok je 2011. na području Makarske živjelo više od polovine (53,6%) ukupnog stanovništva Makarskog primorja (Mišetić i Bara, 2012). Makarska se smatra glavnim generatorom procesa demografskog razvoja Makarskog primorja zbog koncentracije stanovništva u jednom naselju, a posebice u posljednjih šezdeset godina (Grafikon 3.). Između 1948. i 2021. ukupan broj stanovnika ovog prostora povećao se više nego četverostruko čime grad doživljava snažnu transformaciju i populacijsku ekspanziju. Generatori ovih promjena bili su društveno-gospodarski procesi jer nakon poratnog negativnog utjecaja Makarska postaje poželjno imigracijsko područje zbog svog povoljnog položaja i znatnih mogućnosti za zapošljavanje (Mišetić & Bara, 2012). Također, lociranje Jadranske turističke ceste uz samu obalu dodatno je utjecalo na već započeto pražnjenje ruralnog prostora zaleđa i povećanje demografskog pritiska na uski kopneni obalni pojas (Kranjčević *et al*, 2014). Kompletnom preseljenju stanovništva biokovskih naselja i spuštanju iz zaselaka u gospodarski favoriziranije područje pridonijeli su i razorni potresi 1962. (Mišetić & Bara, 2012). Međutim prema posljednjem Popisu stanovništva 2021. vidljivo je smanjenje s 13.834 na 13.301 stanovnika i to je prvo smanjenje nakon 1948. (Grafikon 3.). Iako turizam pridonosi rastu gospodarske aktivnosti, sve veći razmjeri turizma u Makarskoj potencijalno uzrokuju nezadovoljstvo lokalnog stanovništva koje rezultira depopulacijom (u razdoblju od 2011. do 2021.), a takva emigracija stanovništva još je veća kad se uspoređi s paralelnim uvjetima rasta imigracije, posebice u turizmu (Grafikon 3.).

Grafikon 3. Kretanje broja stanovnika u gradu Makarskoj od 1857. do 2021.



Izvor: Izrada autorice prema DZS. *Naselja i stanovništvo Republike Hrvatske 1857. – 2001.*; *Popisi stanovništva, kućanstava i stanova u Republici Hrvatskoj 2001., 2011., 2021.*

Grad Makarska proteže se na 37,78 km² i obuhvaća naselja Makarska i Veliko Brdo (Grad Makarska, 2024). Grad se razvio oko prirodne luke koju štite slikoviti poluotok Sveti Petar i rt Osejava i najveća je i jedina takva luka između ušća Cetine i Neretve (TZ Grada Makarske, 2024). Iz luke vozi trajekt više puta dnevno za Sumartin na Braču i katamaran za Korčulu, Mljet, Dubrovnik (Grad Makarska, 2024).

Makarska je početkom 20. stoljeća bila grad u gospodarskom usponu i počela se redovitije pojavljivati u domaćim i stranim turističkim vodičima koji su opisivali njenu plažu dugu 1500 metara, pješčani žal, čisto more, mediteransku klimu, gustu borovu šumu i okolinu punu vinograda, maslina i voćaka (Bilen & Bučar, 2004; Vojak, 2012; Urlić, 2008). U gradu se postepeno razvijao turizam, a kao rezultat početnih napora 1904. godine gradi se prvo svratište i manji kompleksi (Urlić, 2008; Tomasović, 2024). Već 1905. i 1906. na makarsko područje dolaze prve skupine turista (iz Sarajeva i Mostara) koji su boravili više dana (Vojak, 2012). Prije I. svjetskog rata, 1911., u Beču su Makarani osnovali društvo „Jadransko kupalište Makarska“, pa su već tada taj kraj posjećivali Austrijanci, Česi i Slovaci (Bilen & Bučar, 2004). U međuratnom razdoblju primjetan je postupni porast turista, posebice iz Čehoslovačke, uz dominantno domaće turiste (Vojak, 2012). U tom kontekstu može se razumjeti osnivanje „Društva za uljepšavanje grada“ 1922. godine zbog kojeg se unapređuju brojni smještajni kapaciteti (Franić u Vojak, 2012). U samoj Makarskoj 1930. boravilo je 1.745 domaćih i 725 inozemnih gostiju, dok su ostala naselja na Primorju tada bila još uvijek tiha mala sela okrenuta poljoprivredi i ribarstvu (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012). Turizam na Makarskom primorju dobiva snažniji zamah tek nakon II. svjetskog rata (Kranjčević, 2012). Nakon rata postupno se obnavljaju postojeći turistički objekti, poput hotela Osejava, Miramare (kasnije Beograd), Moskva (kasnije Park) (Vojak, 2012). Već u prvoj „Generalnoj regulacijskoj osnovi Makarske“ iz 1949. planiran je njen razvoj usmjeren na turizam (Kranjčević, 2012). Zatim je 1952. osnovano „Turističko društvo Makarska“, nametnuto kao središnja institucija makarskog turizma (Vojak, 2012). Već 1953. u gradu Makarskoj boravilo je 5.316 domaćih i 577 inozemnih gostiju s ostvarenim 53.171 noćenjem (Vojak, 2012). Turizam se oslanjao na domaće turiste, a strani turisti bili su u manjini zbog nepovoljnih međunarodnih prilika Jugoslavije (Vojak, 2012). Što se tiče industrijske proizvodnje, ona je u Makarskoj u međuvremenu gotovo u potpunosti nestala zbog deagrarizacije i deruralizacije (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012; Stamenić, 2017). Makarske vlasti sve su više usmjerivale svoj gospodarski razvoj prema turizmu, uvidjevši priliku za brzi gospodarski i društveni razvoj područja (Franić u Vojak, 2012). Jačanjem

turizma na obali te litoralizacijom, posebno od 1960-ih, raste broj mogućnosti za zapošljavanje, broj sezonskih radnika, a sezonske migracije nerijetko su završavale definitivnim preseljenjem u mjesto rada (Mišetić & Bara, 2012). S obzirom na to da su krajem 1960-ih godina završeni gotovo svi veći infrastrukturni projekti (komunalna infrastruktura i turistička magistrala) uz započetu izgradnju hotelsko-turističkih sustava, Makarska je u relativno kratkom vremenskom razdoblju postala turističko središte (Peračković, 2012). U drugoj polovici 20. stoljeća zabilježen je snažan porast turističkih smještajnih kapaciteta, domaćeg i inozemnog turističkog prometa i porast investicija u turizmu uglavnom potaknutih širenjem prometne infrastrukture izgradnjom Jadranske magistrale (Mišetić & Bara, 2012; Kranjčević, 2012). Unatoč velikom trudu uloženom u izradu ranije navedenih planova, od 1991. intenzivno su se gradile privatne stambene jedinice, kako legalne, tako i nelegalne, namijenjene sezonskom iznajmljivanju soba i apartmana turistima (Kranjčević & Hajdinjak, 2019). Čak i kada se uzme u obzir četverostruko povećanje broja stanovnika između 1950-ih i 2010-ih godina, „apartmanizacija“ ostaje najvažniji faktor koji objašnjava ubrzanu urbanizaciju Makarske rivijere (Kranjčević & Hajdinjak, 2019).

Što se tiče strukture privrednih djelatnosti, Makarska je već tijekom 1970-ih godina imala najveći udio tercijarnih djelatnosti, pri čemu su najistaknutije bile ugostiteljstvo i trgovina, odnosno turizam (Peračković, 2012). Podaci dokazuju da 1971. 96,8% kućanstava živi uglavnom isključivo od „nepoljoprivrede“, odnosno turizma (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012). Deagrarnizacija je transformirala prostor i način života, a vrhunac intenziteta bio je između 1961. i 1971., kada je došlo do masovnog napuštanja poljoprivrede, te se broj poljoprivrednih stanovnika smanjio s 5.270 na svega 666 (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012). Već 1981. poljoprivredno stanovništvo činilo je samo 3,5%, a 2001. samo 1,6% ukupnog stanovništva (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012). Također, prema Popisima iz 1991., 2001., 2011. te 2021. u Makarskoj je tercijarni sektor dominantan, a za Makarsku može se reći da je „grad usluga“ (Peračković, 2012; DZS, 2021). Tercijarni sektor 2001. u Makarskoj je bio visokih 79,1% (Peračković, 2012). U 2021. bilježi se da tercijarni sektor zapošljava otprilike 52% lokalnog stanovništva u tercijarnom sektoru koji recentno obuhvaća podsektore: G – Trgovina na veliko i na malo; H – Prijevoz i skladištenje; I – Djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane i J – Informacije i komunikacije (Tica, Šagovac & Šikić, 2023), za razliku od 33% zaposlenih u tercijarnom sektoru na državnoj razini (DZS, 2021).

S obzirom na manjkavo praćenje statistike za područje grada Makarske (postoje podaci za čitavu Makarsku rivijeru) do 2000., Tablica 8. prikazuje podatke za vremenski period između 2000. i 2023. Povećanje turističkog prometa u 2000. u odnosu na 1999. na području grada Makarska iznosilo je 62%, dok je udio stranih noćenja u ukupnim noćenjima bio oko 84% (TZ SDŽ, 2000).

Tablica 8. Dolasci i noćenja stranih i domaćih turista u gradu Makarskoj između 2000. i 2023.

	Dolasci	Noćenja
2000.	76.829	485.719
2010.	111.759	719.549
2019.	274.891	1.564.585
2020.	103.012	646.584
2021.	196.839	1.161.937
2022.	286.714	1.591.312
2023.	302.035	1.635.446

Izvor: Izrada autorice prema TZ SDŽ (2024) *Statistička analiza turističkog prometa u 2000., 2010., (...), 2023. godini.*

U Makarskoj se u posljednja dva desetljeća utrostručio broj turističkih noćenja u sezoni. Podaci pokazuju da je nakon kontinuiranog rasta od 2000. do 2019., u 2020. došlo do značajnog smanjenja zbog krize uzrokovane COVID pandemijom (Tablica 8.). Međutim već u sezoni 2021. primjećuje se oporavak. U 2022. grad Makarska vraća se na razinu 2019. godine. Rezultati iz rekordne 2019. nadmašeni su u 2023. za +10,63% u zabilježenom broju turista i +3,17% u kategoriji ostvarenih turističkih noćenja (Tablica 8.). Već predsezona 2024. godine nadmašuje 2023. za 12% u dolascima i 11% u noćenjima (Turizmoteka, 2024). U Makarskoj je 2024. milijunto turističko noćenje ostvareno u noći s 6. na 7. kolovoza, dvije noći ranije od prethodne 2023. i tri noći ranije nego 2022. (TZ Grada Makarske, 2024). Ovi rezultati pozicioniraju Makarsku na drugo mjesto, odmah iza Splita, među gradovima, općinama i mjestima na području Splitsko-dalmatinske županije s najvećim brojem noćenja (TZ SDŽ, 2023; Turizmoteka, 2024). Najveći broj dolazaka ostvaruju turisti iz Bosne i Hercegovine, Republike Poljske, Republike Njemačke, Kraljevine Švedske te domaći turisti (TZ Grada Makarske, 2024). Najveći dio turističkog prometa u 2023. ostvaren je u objektima u domaćinstvu koje slijedi hotelski smještaj (TZ Grada Makarske, 2024). Prema posljednjim podacima, u prvih 6 mjeseci 2024. najviše je noćenja ostvareno u hotelima, gotovo 190 tisuća, a slijede objekti u domaćinstvu kod kojih je zabilježeno 165 tisuća turističkih noćenja (TZ Grada Makarske, 2024). No već u mjesecu srpnju objekti u domaćinstvu s 480 tisuća noćenja premašuju hotele s 304 tisuće noćenja (TZ Grada

Makarske, 2024). Turisti uglavnom dolaze zbog obalnog turizma – „turizma sunca i mora“, a ugodnu klimu, velik broj prirodnih ljepota, razvedenu obalu, sunce i kupališni prostor navode kao temeljni resurs grada (Marušić *et al.*, 2023; Ivandić & Mikulić, 2023).

Rekordne brojke turističkih dolazaka i noćenja istovremeno donose visoke prihode od turizma kao i nezadovoljstvo i tenzije između lokalnog stanovništva i turista. Posebno na to ukazuje smanjenje broja stanovnika u gradu prikazano u 3. Grafikonu.

4.1.1. Pozitivni efekti turističkog razvoja na prostor grada

Pozitivni efekti turističkog razvoja na prostor grada Makarske manifestiraju se u najvećoj mjeri kroz poboljšanje uvjeta života lokalnog stanovništva povećanjem broja radnih mjesta, bogatijom ponudom kulturnih sadržaja i manifestacija te generalnim povećanjem kvalitete života.

Turizam u Makarskoj stimulira gospodarstvo i uključuje stanovništvo u turističku aktivnost što dokazuje činjenica da turizam predstavlja glavni izvor prihoda za 25% građana i dodatni izvor prihoda za 40% građana (DZS, 2021). Stoga 65% građana izravno ili neizravno živi od turizma.

Makarska je 2022. u sklopu projekta Maestrale postala dio međunarodne mreže gradova dobrog življenja – „Cittaslow“, koja okuplja gradove bogate tradicije, kulture i snažnog identiteta s ciljem povratka kvalitete svakodnevnog življenja (Cittaslow International, 2024; Grad Makarska, 2022). Projekt Maestrale uključivanjem većeg broja dionika, kao što su klape, folklorna društva, lokalni umjetnici i licencirani turistički vodiči interpretira kulturnu baštinu Grada (Grad Makarska, 2022). Ova interpretacija obuhvaća spontano pjevanje, ples, razne izložbe i radionice te „*storytelling*“ turističke ture. Cilj je oživjeti skrivene i manje frekventne lokacije unutar stare gradske jezgre, čime se posjetiteljima želi pružiti drugačiji i cjelovitiji doživljaj grada. Ovaj pristup usmjeren je na održivi i spori turizam koji potiče emocije i stvara nova iskustva (Grad Makarska, 2022). Promocijom tradicije, gastronomije, autentičnih proizvoda i poticanjem lokalnog poduzetništva grad stvara nove motive dolaska u destinaciju. Za ljetnih večeri luka je puna jahti i turističkih izletničkih brodova, a Kačićev trg u središtu grada pun je mladosti koja uživa u zabavnim i kulturnim priredbama (TZ Grada Makarske, 2024). Osim toga, događanja potaknuta projektom Maestral ne traju samo u toku

vršne ljetne sezone već i kroz ostatak godine što uvelike obogaćuje živote lokalnog stanovništva (TZ Grada Makarske, 2024).

Turizam utječe na izgled samog grada pa tako čak 45% ispitanika Studije turističkog nosivog kapaciteta Grada smatra grad ljepšim pod utjecajem turizma (Ivandić & Mikulić, 2023). Prema odgovorima ispitanika, subjektivno nisu vidljivi znakovi degradacije ni prirodne niti kulturne atrakcijske osnovice Grada Makarske uslijed intenziteta turističke aktivnosti te postojeći resursi generiraju iznadprosječnu razinu zadovoljstva turista (u odnosu na Županiju) (Ivandić & Mikulić, 2023). Kvaliteta okoliša, izražena čistoćom mora, razinom buke i svjetlosnog zagađenja te kvalitetom zraka, prema navedenoj Studiji (2023) nije narušena. Sve u svemu resursno-atrakcija osnova i okoliš Grada Makarske prema rezultatima nisu ugroženi turističkom aktivnošću (Ivandić & Mikulić, 2023). Objašnjenje relativno liberalnog stava ispitanika teško je pronaći ukoliko se isključi ekonomska logika. Očigledno se radi o kalkulaciji u kojoj su na dobitku svi uključeni u izgradnju stanova za odmor.

Rastući pritisak turizma donosi ekonomsku korist, ali predstavlja i izazove za probitak pojedinaca u zajednici (Turizmoteka, 2024). Upravo iz tog razloga, od 2022. započet je projekt revitalizacije stare gradske jezgre „Lokale u kale“ unutar kojega se dodjeljuju potpore poduzetnicima i obrtnicima u visini od 2.000 do 10.000 eura (Turizmoteka, 2024; Grad Makarska, 2024). Za realizaciju planiranih aktivnosti i dodjelu potpora mikro i malim poduzetnicima i obrtnicima u 2024. osigurano je ukupno 160.000 eura, što čini povećanje osiguranih sredstava od 21% u odnosu na 2023. (Grad Makarska, 2024). Taj projekt „Lokale u kale“ ima za cilj poticati poduzetničko okruženje, jačati mikro i malo poduzetništvo i obrtništvo, samim time povećanje zaposlenosti, stvaranje pozitivne poslovne klime na području stare gradske jezgre, razvoj identiteta mjesta kroz revitalizaciju stare jezgre, očuvanje demografske vitalnosti kroz unapređenje kvalitete života, zadržavanje više funkcionalnosti stare gradske jezgre te očuvanje starih zanata i obrta (Turizmoteka, 2024).

Također, u području politike morskog okoliša uspješno se poduzimaju mjere za postizanje ili održavanje dobrog stanja morskog okoliša, o čemu svjedoči i činjenica da je Hrvatska na samom vrhu europskih zemalja po kakvoći mora za kupanje, pa je tako i Makarska centralna plaža u ljetu 2024. dobila Plavu zastavu nakon duže pauze od 2010. (MINT, 2022; Paunović, 2024). To je simbol koji se dodjeljuje isključivo plažama koje udovoljavaju strogim zahtjevima o kakvoći mora i obale, očuvanju okoliša, sigurnosti posjetitelja, edukaciji te informiraju javnost o očuvanju okoliša (Grad Makarska, 2024).

Zaštićen je i poluotok sv. Petar na kojemu se nalazi arheološko nalazište koje sada pripada Registru kulturnih dobra RH (Paunović, 2024). Od sada svi zaštitni i drugi radovi na tom kulturom dobru mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela, unutar tog područja nisu dozvoljeni nikakvi građevinski zahvati, kao ni ostale aktivnosti koje mogu narušiti integritet nalazišta, osim u svrhu prezentacije nalazišta (Paunović, 2024).

U posljednje tri godine Grad Makarska je prionuo sadnji 300 novih stabala čime je uspješno proveden Plan ozelenjavanja iz 2022. godine pod motom „100 stabala u 365 dana“ (Grad Makarska, 2024). Povećanjem broja zelenih površina žele se stvoriti uvjeti za ugodniji život svih građana i turista, smanjiti onečišćenje zraka i ublažiti posljedice ljetnih toplinskih udara (Grad Makarska, 2024).

Sve gore navedeno rezultat je velikog zalaganja turističkih dionika u destinaciji, kvalitetno osmišljene turističke politike te dobro ustrojenog destinacijskog menadžmenta, a svi oni zajedno rade u smjeru toga da grad Makarska ostane poželjna turistička destinacija.

4.1.2. Negativni efekti turističkog razvoja na prostor grada

Gubitkom primarnog i sekundarnog sektora deagrarizacijom i deruralizacijom zemlje velik broj domicilnog stanovništva makarskog područja okrenuo se uslužnim djelatnostima zanemarujući poljoprivredu i ribarstvo čime je drastično pao broj stanovnika (Grafikon 3.) te zaposlenih ljudi u proizvodnoj industriji, što uvelike otežava (samo)održivi razvoj.

Negativni utjecaji prekomjernog turizma vidljivi su u degradaciji prostora, prirodnog okoliša i kulturnih znamenitosti i u rastućoj iritaciji turizmom i turističkim iskustvom među lokalnim stanovništvom i samim turistima (Grad Makarska, 2023). Jedan od najvećih problema turističkog razvoja na prostor grada jest problem masovne izgradnje stambenih objekata namijenjenih primarnom stanovanju koji predstavlja ozbiljan izazov s kojim se ovaj prostor suočava, osobito od početka 21. stoljeća. Često je bio suočen s nedostatkom kvalitetnog urbanističkog planiranja, a nerijetko i s izgradnjom bez potrebnih građevinskih dozvola. Ova velika „betonizacija“ prostora dovodi do uništavanja krajolika i trajne degradacije prostora u cjelini, čime se smanjuje njegova ekološka i gospodarska vrijednost.

U Makarskoj je velik priljev turista uz nedovoljno razvijenu ili neobnovljenu infrastrukturu. Lošu viziju turističkog razvoja Makarske najbolje ilustriraju kronični prometni problemi,

neadekvatna ulaganja u komunalnu infrastrukturu uslijed ekstenzivnog povećanja gustoće izgrađenosti (Kranjčević & Hajdinjak, 2019). Grad Makarska ima veliki problem zbog uskog grla prilikom ulaska i izlaska iz grada pri čemu se stvaraju velike kolone i količine štetnih plinove koje narušavaju okoliš, ali i zdravlje stanovništva (Ivandić & Mikulić, 2023). Prema Anketi stavova lokalnog stanovništva (2023), pronalazak slobodnog parkirališnog mjesta i prometne gužve tijekom turističke sezone važni su faktori iritacije više od 80% anketiranih stanovnika grada Makarske.

U lokalnoj zajednici prema Studiji turističkog nosivog kapaciteta (2023) prevladava stav (55%) da Grad uslijed turizma gubi svoj „duh“ i autentičnost. U lokalnoj zajednici turizam se istovremeno vidi kao faktor koji ugrožava kulturološko-tradicijske i estetske vrijednosti Grada. Sve veća komercijalizacija ide na štetu autentičnosti koja se očituje u prenatrpanosti grada, buci i gubitku lokalnog identiteta (Ivandić & Mikulić, 2023).

Polazeći od procjene ukupnog broja posjetitelja Grada Makarske u vršnim danima turističke sezone 2022. između 40 i 45 tisuća posjetitelja (od kojih između 29 do 34 tisuća stacionarnih gostiju u komercijalnim i nekomercijalnim kapacitetima te 11 tisuća jednodnevnih posjetitelja) i ukupne površine plaža (cca 55.000 m²) slijedi da je po kupaču (bez uključivanja lokalnog stanovništva) raspoloživo između 1,22 m² i 1,37 m², iako je minimalni standard Ministarstva 5 m² (Ivandić & Mikulić, 2023). Razumijevanje gustoće naseljenosti je ključno za efikasno urbanističko planiranje. Jedan od ključnih resursa su šljunčane plaže, koje predstavljaju značajnu prednost Makarskog primorja, no te plaže imaju gornju granicu svoje nosivosti, te prekomjeran broj turista može negativno utjecati na kvalitetu odmora (Staničić & Škarica, 2012).

Tablica 9. Intenzitet turizma u gradu Makarskoj u 2023. godini

2023.							
Broj stanovnika, Popis 2021.	Površina grada, km ²	Broj stanovnika 2021. po km ²	Dolasci turista	Noćenja turista	Broj dolazaka turista na 100 stanovnika	Broj dolazaka turista po km ²	Prosječan broj noćenja turista po dolasku
13.301	37,78	352	302.035	1.635.446	2.270,7	7.994,5	5,4

Izvor: Izrada autorice prema DZS (2024) *Dolasci i noćenja turista u komercijalnim smještajnim objektima*

Na temelju procjene ukupnog broja posjetitelja Grada Makarske u vršnim danima turističke sezone 2022, koji se kreće između 29 i 34 tisuće posjetitelja (ne uključujući jednodnevne

posjetitelje), može se zaključiti da je gustoća posjetitelja na području izgrađenih građevinskih područja naselja (mješovite i ugostiteljsko-turističke namjene) u vršnim danima turističke sezone dostizala skoro 8 tisuća posjetitelja po km² (Tablica 9.) (Ivandić & Mikulić, 2023; DZS, 2024). Za usporedbu, gustoća stalnih stanovnika na istoj površini iznosi 352 stanovnika po km² (Tablica 9.). Neodrživa značajka Plana „Južnog Jadrana“ opisana u prethodnom poglavlju, upravo je bila nepogodnost obale za turističko eksploatiranje uz planiranih 900.000 turističkih korisnika istodobno, što dovodi do preagresivnog zauzimanja prostora i gradnje predimenzioniranih turističkih kapaciteta (600.000 kreveta do 1990. godine) (Rudež i Marić, 2014; Marinović-Uzelac, 1986). S druge strane upravo se u pozitivnom svjetlu govori o premašenih milijun turističkih boravaka po danu u Hrvatskoj (Vuković, 2024). U skladu s dosad donesenim zaključcima navedena informacija predstavlja veliki problem glede prekomjernog opterećenja prostora i infrastrukture u priobalju.

4.2. Analiza obujma i strukture smještajnih kapaciteta grada Makarske

U Makarskoj 1939. godine već postoji dvadeset ugostiteljskih objekata, 5 restauracija, 12 hotela, dvije gostione i jedan pansion (Franić, 2006). Ukupni smještajni kapaciteti 1947. iznosili su tek 50% kapaciteta iz 1939. zbog razornih posljedica II. svjetskog rata. U Makarskim hotelima 1947. bilo je oko 180 kreveta, a u privatnom smještaju preko 900 kreveta (Kranjčević, 2012). Odmarališni smještaj u to vrijeme imao je 200 kreveta (Kranjčević, 2012). Već 1984. u Makarskom primorju zabilježeno je 71.865 ležajeva - od čega u gradu Makarskoj 3.500 ležajeva (Franić u Kranjčević, 2012). U razdoblju od 1991. do 2001. privatizacija je bila uzrok stagnacije u izgradnji novih hotelskih objekata, ali i povećanja kvalitete postojećeg hotelskog smještaja zbog novih ulaganja (Pletikosa, 2008; Šuligoj *et al.*, 2015). Istovremeno, deregulacija je rezultirala povećanom izgradnjom privatnog smještaja i stambenih zgrada, što se nastavilo. Građevinarstvo postaje sve važniji segment gospodarstva ove mikroregije, iako i dalje u manjem opsegu u usporedbi s turizmom (Šuligoj *et al.*, 2015). Turizam i građevinarstvo tog područja međusobno su povezani zato što je mnogo izgrađenih objekata u potpunosti ili djelomično namijenjeno turizmu.

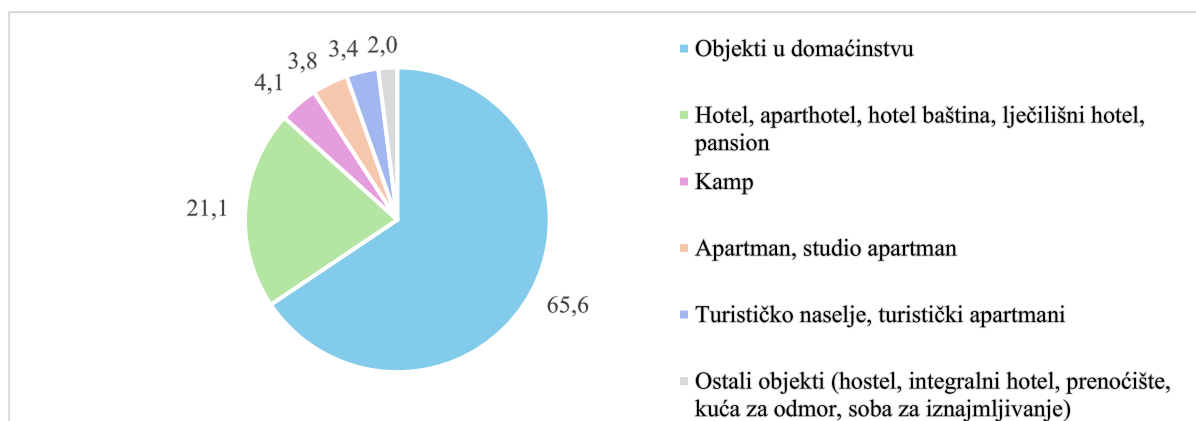
Tablica 10. Broj stalnih i pomoćnih postelja u gradu Makarskoj 2000. - 2023.

	2000.	2005.	2010.	2015.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
stalni ležaj	8.759	10.045	14.506	14.584	19.223	17.139	18.309	19.323	19.762
pomoćni ležaj	/	/	1.603	2.056	4.225	1.357	1.296	1.672	1.853
ukupno	8.759	10.045	16.109	16.640	23.448	18.496	19.605	20.995	21.625

Izvor: izrada autorice prema TZ SDŽ. *Statistička analiza turističkog prometa 2000. i 2005.*; DZS. *Statistička izvješća – Turizam u 2010., 2015. (...) 2023.*

Makarska je u 2022. raspolagala s ukupnim komercijalnim smještajnim kapacitetom od 20,9 tisuća kreveta i 8,1 tisuću smještajnih jedinica, a već 2023. broj kreveta raste na 21,6 tisuća kreveta (Tablica 10.; Turić, 2023). U strukturi smještajnih objekata dominiraju objekti u domaćinstvu koji su činili 65,6% ukupnog smještajnog kapaciteta, a prema važnosti slijede hoteli, aparthoteli, hotel baština, lječilišni hotel i pansion koji su činili 21,1% kapaciteta (Grafikon 4.).

Grafikon 4. Struktura smještajnih objekata u % u 2022. godini



Izvor: izrada autorice prema TZ Grada Makarske (2024) & Institut za turizam (2023). *Studija turističkog nosivog kapaciteta Grada Makarske*

U usporedbi s 2019., smještajni kapacitet mjeren brojem kreveta povećan je za 0,8% i to najviše u skupini hotela za 26,6%, dok je kapacitet objekata u domaćinstvu smanjen za 2,0% (Turić, 2023). Hoteli, aparthoteli, hotel baština, lječilišni hotel i pansion ostvarili su u 2022. godini udio od 29,5% noćenja (Turić, 2023). S druge strane objekti u domaćinstvu ostvarili su udio u noćenjima od 57,4% (Turić, 2023). Makarska danas, u recentnoj 2024., ima 21.625 registrirana kreveta uz izrazito nepovoljnu strukturu raspoloživih smještajnih kapaciteta u kojoj hotelski smještaj sudjeluje s manje od jedne petine registriranih raspoloživih kreveta dok domaćinstva raspoložuju (ovisno o godini) s više od 61% (Paunović, 2024).

Izuzevši Split, grad Makarska je, od svih gradova i općina Splitsko-dalmatinske županije, grad s najvećim brojem postelja, dolazaka i noćenja (DZS, 2024). Međutim grad nema povoljnu strukturu smještajnih kapaciteta jer je zastupljenost kvalitetnijih i sadržajnijih objekata premala. Unutar smještajnih kapaciteta najviše se površina troši na stanove za odmor (vikendice), a znatno manje na hotele, restorane ili kampove. Upravo hoteli privlače potražnju više platežne sposobnosti koja zbog dodatnih sadržaja u prosjeku duže boravi u objektima, što smanjuje sezonski karakter poslovanja i postiže bolje financijske učinke (Čavlek *et al.*, 2011).

Prema Studiji o turističkom nosivom kapacitetu (2023), postoji 10.000 neprijavljenih komercijalnih ležajeva u Makarskoj, više od polovice stambenih jedinica nije stalno naseljeno. Takav veliki broj stanova predstavlja nelojalnu konkurenciju te na području Makarske postoji čak 1,9 tisuća neregistriranih objekata u kojima, prema podacima o potrošnji vode, dosada nitko nije boravio (Ivandić & Mikulić, 2023). Izvan sezone 53% smještajnih kapaciteta ostaje prazno (Paunović, 2023). Na terenu je odavno vidljivo sve dokazano Studijom, ali sada se na znanstvenoj osnovi demonstrira zašto su promjene i zaokret prema održivom turizmu neophodni (Paunović, 2023). Od 2016. do 2019. broj građevinskih projekata se udvostručio, a od 2019. nadalje povećao se za gotovo 30%.

Infrastruktura Makarske je preopterećena, a u pitanje dovodi i održivost turističke aktivnosti. Obnova postojećih hotelskih objekata koji otvaraju nova radna mjesta i (za razliku od privatnih apartmana) konstantno donose novac, bilo bi optimalno rješenje u Makarskoj.

4.3. Analiza učinaka nelegalne i neplanske gradnje na grad Makarsku

Promjene u fizionomiju naselja unijele su podjednako i turistička i stambena izgradnja, osobito izgradnja velikog broja obiteljskih kuća za primarno, a kasnije i sekundarno stanovanje (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012). Pasivna devastacija nasljeđa nastaje kad se s obalnih područja iseli stanovništvo te naselja propadaju, a agresivna devastacija posljedica je agresivnog turizma, kojim se „betonizira“, čime se mijenjaju oblici starih mjesta (Prelog, 1967). Makarska je jednako žrtva pasivne kao i agresivne devastacije prostora.

Neki od prvih značajnih urbanističkih, regionalnih i provedbenih planova bili su upravo izrađeni za područje Makarskog primorja (Franić, 2006). Tako je 1949. izrada „Generalne regulatorne osnove Makarske“ označila početak prostorno-urbanističkih planova na području Makarskoj primorja i šire (Franić, 2006). Kasnije je „Regionalni prostorni plan za Makarsko

primorje 1958.-1961.“ bio prvi regionalni plan turizma na hrvatskoj obali u čijoj su izradi primijenjeni metodološki temelji prostornog planiranja turizma (Kranjčević, 2021).

Potres 1962. na makarskom području doveo je do promjene u vođenju politike i na inicijativu središnjih saveznih i republičkih vlasti, gospodarstvo se okreće (forsiranom) razvoju turizma (Vojak, 2012). Zabranjena je obnova oštećenih obiteljskih kuća, a naređena gradnja novih objekata između mora i trase buduće Jadranske magistrale, financirana ranije spomenutim dugoročnim kreditima (Šunde, 2012). Prema topografiji mjesta, Makarska je imala dovoljno prostora za potencijalno kvalitetan razvoj, ali se ipak dogodio stihijski i onaj „pokriven“ lošim prostornim planovima (Domijan, 2023). Projekt Južni Jadran 1968. godine izašao je s nizom preporuka u pogledu zaštite prirode, unapređenja pejzaža i turističke izgradnje Makarskog primorja (Franić, 2006). Paralelno s Projektom rađeni su Urbanistički planovi na području Makarskog primorja (Franić, 2006). Zbog ranije objašnjene neefikasnosti Projekata Jadran I, II i III, većina vikendica 1960-ih i 1970-ih ipak je izgrađena bespravno, s prešutnim odobravanjem općinskih struktura, a kasnije je nastupila njihova legalizacija (Opačić, 2012). Kasnije je u Makarskoj novogradnja uglavnom bila motivirana ekonomskom dobiti, s ciljem povećanja osobnog profita (Sutlić, 2023). Lokalni stanovnici aktivno su sudjelovali u ovom procesu, određujući tempo i način gradnje, dok su lokalni političari često imali skrivene interese (Sutlić, 2023). Međutim mnogi nisu bili svjesni potencijalnih posljedica koje ih očekuju. Tako je započela situacija u kojoj je jedini interes lokalne samouprave povećanje građevinskih zona i gustoće izgrađenosti (Mrduljaš, 2023). U tom kontekstu u nelegalnoj i neplanskoj gradnji uvelike sudjeluju i izrađivači planova koji ne djeluju kao neovisne stručne institucije već jednostavno planiraju ono što se od njih traži (Mrduljaš, 2023).

Devastacija je bila potaknuta izmjenama Prostornog plana iz 2009. nakon što su olabavljeni kriteriji građenja (Paunović, 2023). Ovim izmjenama prošireno je građevinsko područje, a unatoč protivljenju struke Prostorni plan je usvojen. U 2020. Prostorni plan je neke stvari ublažio, ali i dalje je ostala mogućnost za izgradnju 10.000 novih stambenih jedinica, višestambenih zgrada, etažiranje aparthotela i drugih projekata koji su doprinijeli trenutnoj situaciji (Paunović, 2023). Naime znatan je broj stanova za odmor u višestambenim zgradama (takvih je nešto više od jedne trećine svih stanova za odmor) (Ivandić & Mikulić; 2023, Miletić, 2012). Problem postoji i u recentnom Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23) u kojemu niti sada nema alata kojim bi se provela kvalitetna urbana sanacija prostora (u bilo kojoj sredini u Hrvatskoj) uništenih lošim planiranjem i legalizacijom.

Stambena izgradnja uglavnom je počivala na izgradnji obiteljskih kuća, a društveno usmjerena izgradnja bila je ograničena na Makarsku, pa je 1991. od ukupnog broja stanova za stalno stanovanje, 15,4% bilo u društvenom vlasništvu, od kojih 91% u gradu Makarskoj (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012). Većinom su se gradile kuće s dvojakom funkcijom – za stanovanje i sezonsko iznajmljivanje soba ili apartmana turistima (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012). Turizam je kao glavni ili dopunski izvor prihoda značajno utjecao na izgradnju i izgled stambenih objekata jer je većina stanovništva financijski, na neki način, vezana za turističku djelatnost (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012).

Tablica 11. Stanovi prema načinu korištenja u gradu Makarskoj 2001.-2021.

	Stanovi za stalno stanovanje				Stanovi za povremeno stanovanje		Stanovi u kojima se obavlja poslovna djelatnost	Ukupno stanovi
	Nastanjeni	Nenastanjeni	Napušteni	Ukupno	Za odmor i rekreaciju	Za sezonske radove u poljoprivredi		
2001.	4.330	1.020	65	5.415	290	5	297	6.007
2011.	4.867	2.710	26	7.603	709	/	809	9.121
2021.	4.834	2.865	/	7.699	1.585	13	1.609	10.906

Izvor: izrada autorice prema DZS. *Popis stanovništva 2001., 2011. i 2021.*

Godine 2001. u Makarskoj je bilo 290 „stanova za odmor i rekreaciju“ te 297 „stanova u kojima se obavlja poslovna djelatnost“, a zamjetna je i kategorija „nenastanjenih“ stanova – 1.020. stanova, među kojima je sigurno „skriven“ i dio stanova koji služe za odmor (Tablica 11.). Već 2011. značajno raste broj „Stanova u kojima se obavlja poslovna djelatnost“ sa 297 na 809 stanova. Vidljiv je sličan rast „Stanova za odmor i rekreaciju“, sa 290 na 709 stanova, te najveći rast kategorije „Nenastanjenih“ stanova sa 1.020 na 2.710 stanova. U 2021. bilježi se 100% rast kategorije „Stanovi u kojima se obavlja poslovna djelatnost“ odnosno iznajmljivanje u turističke svrhe, 123% rastu „Stanovi za odmor i rekreaciju“ te 6% rastu „Nenastanjeni“ stanovi u odnosu na prethodni Popis stanovništva. Pri tome je u razdoblju od 2001. do 2021. broj stanova na području Grada povećan za 71% dok je istodobno broj stanovnika smanjen 3% (DZS, 2001; DZS, 2021). Tih 5 tisuća novih stanova iznose polovinu dotadašnjeg stambenog fonda građenog kroz stotine godina (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012). Međutim valja napomenuti da je u Gradu Makarskoj u odnosu na ostale gradove i općine Makarskog primorja, više stanova u kategoriji „Nastanjenih stanova“ nego vikendica i

apartmana zajedno („Stanovi za odmor i rekreaciju“ i „Stanovi u kojima se obavlja poslovna djelatnost“), pa omjer između tih dviju stambenih kategorija znatno ide u korist stalnih stanovnika (Tablica 11.).

Tablica 12. Broj novoizgrađenih stanova na području grada Makarske (2011. - 2021.)

2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.
103	112	87	79	111	116	166	172	306	136	348
Ukupno: 1.736										

Izvor: izrada autorice prema Institut za turizam (2023). *Studija turističkog nosivog kapaciteta grada Makarske*

Sukladno statistici o broju završenih stanova na području grada Makarske od 2011. do 2021., dovršeno je kumulativno 1.736 novih stanova, čime se broj novoizgrađenih stanova u tom razdoblju utrostručio (Tablica 12.). Valja naglasiti da je u ovoj statistici zabilježeno 586 stanova više nego što je povećan broj stambenih jedinica prema Popisu stanovništva (2021). Neusklađenost statistike dodatno naglašava strukturu stambenih jedinica. Trend izgradnje je privremeno zaustavljen 2020. zbog utjecaja pandemije, ali se ponovno intenzivirao u 2021., a primijećen je i ubrzan godišnji rast broja stanova od 2016. do 2021. za čak tri puta (Tablica 12.). Nekontrolirani rast smještajnih kapaciteta je glavni problem u upravljanju prostorom. Posebno zabrinjava brzi porast sekundarnog smještaja u različitim oblicima, posebice u vidu kuća za odmor, stanova, apartmana, vikendica i kuća za povremeni odmor. Osim toga, od 2017. do 2021. površina izgrađenih stanova je 2,2 puta veća od one u razdoblju od 2012. do 2016. godine (Paunović, 2024). Euforičan razvoj turizma u kojem je trgovina nekretninama i prodaja zemljišta postala glavna djelatnost u turizmu najbolje se može vidjeti na primjeru Makarske (Ivandić & Mikulić, 2023; Paunović, 2023)

Problem masovne izgradnje stambenih objekata za primarno i sekundarno stanovanje, posebice početkom 21. stoljeća, a često bez kvalitetnog urbanističkog planiranja i građevinskih dozvola, te „betonizacija“ (obale, šetnica, dvorišta...) uništava krajolik i trajno degradira prostor u cjelini i smanjuje mu ekološku i gospodarsku vrijednost (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012).

U uvjetima u kojima je sve teže opstati, privući turiste, investitore i ostale interesne skupine te motivirati stanovnike na ostanak, Makarska je grad s mnogo potencijalnih turističkih resursa i atrakcija (Grad Makarska, 2021). Nažalost, mnogi od tih resursa nisu bili pravilno razvijani i valorizirani zbog čega je Makarska stekla negativan turistički imidž zbog izgradnje stambenih

i turističkih objekata različitih namjena, često bez odgovarajućeg urbanističkog planiranja, kao i zbog "betonizacije" obalnog dijela (Grad Makarska, 2021). To je na kraju rezultiralo uništavanjem tradicionalne arhitektonske vizure grada i prirodnog mediteranskog krajolika.

Makarska, nekadašnji jadranski biser, danas je sinonim za neodgovorno upravljanje prostorom (Gazde, 2023). Zaštita okoliša bez zaštite od upropaštavanja građenjem nije zaštita okoliša, a građenje iz kojeg je izbačen umjetnički i arhitektonski proces i procjena, stvara oštećenja i ozbiljno devastira okoliš (Morsan *et al.*, 2007). Dakako da rješenje nije rušenje gradova i naselja, ali se prostornim planiranjem mogu predvidjeti i poduzimati mjere koje će omogućiti održivi razvoj te sačuvati okoliš od saturacije.

4.3.1. Ekonomski učinci

Praksa stihijske, apartmanske, uniformirane izgradnje u gradu Makarskoj rezultat je nastavka najštetnijih oblika ponašanja i odnosa prema prostoru, percipiranom kao nepotrošivu dobru, naslijeđenog iz socijalističkoga društva, te sve jačeg ukorjenjivanja bezobzirnih, agresivnih graditeljskih „običaja“, osnaženih zovom kapitala mladoga privatnoga građevinskog poduzetništva (Opacić, 2012).

Vlasnici stanova za odmor ostvaruju svoj "dio obale", općina stanovima za odmor puni svoj proračun, a lokalno stanovništvo profitira ili izravno od prodaje zemljišta ili neizravno pružanjem turističkih usluga. Ipak, prema Anketi stavova lokalnog stanovništva (2023), stanovnici Makarske iskazuju jasan stav o utjecaju turizma na rast troškova pojedinih važnih destinacijskih sadržaja i usluga. Naime dvije trećine ispitanika ocjenjuje da turizam ima velik utjecaj na rast cijena nekretnina te na cijene najma stanova (50%). Osim toga za 41% stanovnika turizam ima snažan utjecaj na rast cijena hrane i pića u trgovini, te na razinu cijena u ugostiteljstvu (36,5%) (Ivandić & Mikulić, 2023).

Grad Makarska u računu prihoda i rashoda iskazuje „Prihod od naknade za nezakonito izgrađene zgrade“ koji je iznosio 9.395,61 eura (Glasnik Grada Makarske br.12, 2024). Ti se prihodi koriste za razvoj grada, građenje objekata i uređaja te za unapređenje prometne infrastrukture i općenito poboljšanje infrastrukturne opremljenosti pojedinih područja Grada Makarske (Glasnik Grada Makarske br.12, 2024).

Broj zaposlenih u gradu Makarskoj prema Popisu stanovništva iz 2021. iznosi 5.743 zaposlene osobe što je 44% od ukupnog broja stanovnika (DZS, 2021).

4.3.2. Ekološki učinci

Najveći problem grada Makarske je opterećenje infrastrukture pa je tako u razdobljima najvećeg korištenja (tijekom srpnja i kolovoza) dosegnut maksimalni tehnički kapacitet sustava električne mreže, opskrbe pitkom vodom kao i odvodnje vode (Ivandić & Mikulić, 2023). Iskazujući stavove o pritiscima turizma na okoliš, 32,7% ispitanika smatra zbrinjavanje krutog otpada najproblematičnijim, istodobno 78,8% ispitanika doživljava neprimjerno odloženo smeće velikim problemom; 13,8% ispitanika smatra potrošnju vode, 17,1% smatra zbrinjavanje otpadnih voda; a samo 5,1% ispitanih stanovnika smatra potrošnju struje najproblematičnijim pritiskom turizma na prostor grada Makarske (Ivandić & Mikulić, 2023).

Novi dijelovi grada nastali u 20. stoljeću i poslije industrijalizacije posve odudaraju od temeljnog stila gradnje, građeni su neplanski bez nužne infrastrukture i potrebnih komunalija (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012). Narušen je krajolik i ambijentalna sredina izgradnjom nebodera (višekatnica) ili pak niskih i izgledom neodgovarajućih kuća. Negativni učinci ogledaju se u zaklonjenom pristupu obali, krčenju vegetacije i šume podno Biokova te vizualne devastacije krajolika. Stvoreni su mnogi ekološki problemi poput prometnog kaosa, onečišćenja ispušnim plinovima, povećanja magle i smoga, nedostatka prostora za parkiranje, smanjenja zelenih površina, povećanja opasnosti od požara, pojačane buke, problema odlaganja i zbrinjavanja otpada te preopterećenosti uslužnih službi (trgovine, banke i sl.) (Ivandić & Mikulić, 2023). Velika količina smoga smanjuje bitno broj sunčanih dana, a ljetne su magle učestalije u gradovima negoli u selima (30 do 100%), a češće su i oborine i vrtložna strujanja zraka (5-10%) (Bilen, 2011). Problemi se najviše javljaju u vršnoj sezoni kada broj turista nadmašuje broj lokalnih stanovnika, a komunalna infrastruktura nije prilagođena potrebama pojačana pritiska turista. Zbog toga je nužno osigurati adekvatnu infrastrukturu za optimalnu vodoopskrbu te planirati i kapacitirati središnje funkcije u skladu s potrebama stalnog i povremenog stanovništva, uključujući turiste i vikendaše. Turistički objekti različitih namjena i silna „betonizacija“, kao i zapuštanje poljoprivrednih površina, uništili su dio tradicionalnog arhitektonskog i prirodnog ambijenta Makarske (Podgorelec & Klempić Bogadi, 2012). Bez uključivanja temeljnih postulata održivog turizma u razvoj turizma Makarske gradu prijete stagnacija i postupni pad.

4.3.3. Društveni učinci

Prema istraživanju provedenom od strane Krstinić Nižić i Drpić (2013), rezultati analize pokazali su da su turisti kod ocjenjivanja destinacije dali najvišu ocjenu elementima krajobrazne ljepote i očuvanosti okoliša. Suvremeni turisti spremni su platiti više za uslugu koja je „u skladu s okolišem“.

Prema Anketi stavova lokalnog stanovništva u turizmu u sklopu Studije turističkog nosivog kapaciteta Grada Makarske (2023), 58,7% ispitanika ocjenjuje da postojeća izgrađenost prostora nije nimalo prihvatljiva. Osim toga apsolutna većina stanovnika (60%) smatra da je potrebno smanjiti ulaganja u turizam i više poticati druge gospodarske aktivnosti. Relativna većina ispitanika (42%) iskazuje preferenciju prema zaustavljanju rasta kapaciteta, odnosno razvoj koji nije temeljen na poticaju povećanja ponude (Ivandić & Mikulić, 2023). Makarskoj i dalje nedostaju dodatni ugostiteljski sadržaji, poput kongresnih centara, područja za odmor i kulturnih centara (Kranjčević & Hajdinjak, 2019). Anketa (2023) pokazuje da 50% ispitanika smatra da turizam ima negativan utjecaj te da Grad zbog njega izgleda ružnije. Gotovo dvije trećine stanovništva smatra da turizam utječe negativno na autentičnost/duh Grada. Međutim 75,3% stanovništva iskazalo je zadovoljstvo životom u Makarskoj, što je pokazuje da su stanovnici grada navikli na gužvu tijekom ljetne sezone (Ivandić & Mikulić, 2023).

Za vrijeme vrhunca sezone u Makarskoj „živi“ 2,2 posjetitelja po stanovniku (Paunović, 2024). Velik je problem narušena kvaliteta života lokalnog stanovništva, depopulacija, mladi koji se iseljavaju jer ne mogu pronaći stan zbog visoke cijene kvadrata te stariji koji zbog gužvi izbjegavaju gradsku jezgru (Grafikon 3.; Paunović, 2024). Istovremeno polovica stambenih jedinica je nenaseljena, a nikada se nije više gradilo (Paunović, 2024). Mladi gotovo da nemaju tržište stanova za najam, a cijena kvadrata novogradnje u Makarskoj eliminira sve one koji imaju prosječna hrvatska primanja. Prema posljednjim informacijama, kvadrat u novogradnji je trenutno od tri tisuće eura na više, a na Rivi i do sedam tisuća eura (Morski.hr, 2023).

Potrebno je urediti sustav, korištenje i načela zaštite prostora zakonima i propisima. U donošenje prostornih planova i planova gradnje novih turističkih kapaciteta treba uključiti sve zainteresirane subjekte, a posebice domicilno stanovništvo, zbog racionalnog korištenja i zaštite prostornih resursa u svrhu održivog razvoja.

4.4. Važnost prostornog planiranja u turizmu i uvažavanje međuodnosa turizma i prostora grada Makarske u budućnosti

Orijentiran prema turizmu, Grad Makarska je u proteklih dvadesetak godina gotovo utrostručio broj turističkih noćenja. Kontinuirani porast pritiska na sve gradske sustave i uvjete života lokalne zajednice potaknuo je Grad da izradi Studiju turističkog nosivog kapaciteta (2023). Taj je dokument ključni alat za novoizrađeni Prostorni plan i zaustavljanje višestambene gradnje (Glasnik Grada Makarske br. 27, 2023). Izrada Studije turističkog nosivog kapaciteta grada Makarske proizašla je iz prethodno provedene Studije prihvatnih kapaciteta turizma na području Splitsko-dalmatinske županije (Klarić *et al.*, 2018). Navedenom studijom utvrđeno je da unatoč ograničenosti prostora plaža i nedovoljne izgrađenosti komunalne i prometne infrastrukture ipak postoji raspoloživost prostornih kapaciteta za daljnji rast (Klarić *et al.*, 2018). Budući da spomenuta županijska studija nije uzela u obzir specifičnosti pojedinih jedinica lokalne samouprave, Grad Makarska je pokrenuo izradu dokumenta s ciljem objektivne analize ključnih razvojnih odrednica turističke aktivnosti (Ivandić & Mikulić, 2023).

U prosincu 2023. usvojen je Prostorni plan uređenja Grada Makarske kojim se smanjuju koeficijenti gradnje te ukida mogućnost etažiranja za prikrivene apartotele koji bi se kasnije mogli prenamijeniti u stambene jedinice (Glasnik Grada Makarske br. 27, 2023). Plan predviđa korekciju koeficijenta iskoristivosti i izgrađenosti, uz povećanje zelenih površina u svim vrstama gradnje (Glasnik Grada Makarske br. 27, 2023). Cilj Plana je zaštita arhitektonski vrijednih građevina. U kontekstu stambene gradnje ukida se mogućnost dvojne gradnje, odnosno izgradnje "zgrade uz zgradu", što predstavlja ključnu odluku o zabrani izgradnje višestambenih objekata (Glasnik Grada Makarske br. 27, 2023). Redefinirana je udaljenost od međa, promijenjeni su uvjeti za izgradnju prometne infrastrukture, ukinuta je mogućnost izgradnje stambenih i smještajnih objekata unutar komunalne zone, detaljnije su definirane pomoćne građevine, te je uvedena obveza raspisivanja urbanističkih ili arhitektonskih natječaja za javne i društvene zgrade, kao i za one koje su u privatnom vlasništvu, ali su od velikog značaja za grad (Glasnik Grada Makarske br. 27, 2023). Osnovni cilj Prostornog plana uređenja je unapređenje i zaštita vrijednosti prostora, kao i ograničavanje prekomjerne izgrađenosti i fenomena "apartmanizacije". Taj novi Prostorni plan nije samo estetskog i urbanističkog karaktera, već ima i demografske i socijalne implikacije (Paunović, 2023). Na sjednici u lipnju 2024. pokrenute su nove izmjene i dopune

koje imaju za cilj revitalizaciju prostora grada Makarske u smjeru „Zeleno“ i „Održivo“ (Glasnik Grada Makarske br.16, 2024.). Nastavlja se s osiguravanjem trajne zaštite prostora. Ovim se postupkom štiti javni interes, čuva stara gradska jezgra te prostor u blizini odgojno-obrazovnih ustanova (Glasnik Grada Makarske br. 16, 2024). U prostornom planu uvodi se odredba prema kojoj se na česticama obrazovnih ustanova (vrtići, škole) mogu smjestiti isključivo sadržaji koji su primjereni takvim institucijama, s ciljem sprječavanja neadekvatne gradnje u njihovoj blizini (Glasnik Grada Makarske br. 16, 2024). Osigurat će se usklađivanje s zakonskim odredbama o digitalizaciji, definiranje administrativne granice s Općinom Tučepi, olakšavanje urbane sanacije područja, unapređenje infrastrukture (ceste, vodovod) te poticanje društvenog razvoja dodatnih javnih sadržaja (dječja igrališta, pješački koridori) (Glasnik Grada Makarske br. 16, 2024).

Grad Makarska okreće se razvoju u kojem je čovjek u središtu pažnje, ne samo kao gost nego i kao zaposlenik, ali još važnije - kao stanovnik Makarske kao turističke destinacije. Jača se tradicija, autohtonost i prirodna osnova koja se podređuje društvenim i socijalnim interesima stanovništva. To je jedini način kako bi se napravio zaokret od masovnog prema održivom te sačuvala vrijednost destinacije, prostor u kojem se živi i tradicionalan način života (Paunović, 2023). Važno je napomenuti da, nažalost, u području prostornog planiranja postoji praksa da je potrebno određeno vrijeme da bi se pozitivne promjene odrazile u prostoru nakon ukidanja određenih pravila (Paunović, 2024). Istovremeno potrebno je neko vrijeme da bi se loša praksa zaustavila. Smanjenje gradnje po kojoj je Makarska poznata očekuje se kroz četiri do pet godina (Paunović, 2024).

Predstavljen je i prijedlog izmjene Zakona o građevinskoj inspekciji s ciljem prenošenja ovlasti „izdavanja rješenja o zaustavljanju bespravne gradnje izvan građevinskog područja“ na komunalne redare, koji bi potom pozvali inspektora na teren (Paunović, 2023). Nedostatak reakcije građevinskog inspektorata stvara nejasnoću u vezi s odgovornošću o nelegalnoj gradnji (Paus, 2023). Zbog velikog broja izgrađenih stambenih jedinica, nekontroliranog rasta neregistriranih stambenih objekata i nedovoljnog broja resornih službenika, nemoguće je učinkovito suzbijati sekundarni, nekomercijalni smještaj samo s trenutno dostupnim sredstvima (Paunović, 2023). Primjeri iz različitih svjetskih turističkih destinacija koje se suočavaju s negativnim posljedicama prekomjernog turizma ukazuju kako je potrebno dati veće upravljačke ovlasti gradovima i lokalnim vlastima kako bi se spriječio daljnji razvoj "samoubilačkog turizma" (Paunović, 2023). Na taj način lakše je upravljati, kontrolirati i razvijati prostor u skladu s načelima održivog turizma (Paunović, 2023).

Prema Provedbenom programu Grada Makarske 2022.-2025. (2021), mjera „Prostorno i urbanističko planiranje“ (Tablica 13.) ima za cilj smanjiti broj izdanih uporabnih dozvola do 2025., dok se broj izdanih građevinskih dozvola planira zadržati na razini od 100 izdanih dozvola. Provedbom aktivnosti vezanih uz prostorno planiranje, planira se uspostaviti integrirano urbano planiranje s ciljem učinkovitog upravljanja prostorom i imovinom, što će doprinijeti ostvarenju ciljeva RS2. „demografska revitalizacija“ i SC6. „bolji položaj obitelji“ (Grad Makarska, 2021).

Tablica 13. Mjera „Prostorno i urbanističko planiranje“ i planiranje aktivnosti

Pokazatelj rezultata	Početna vrijednost (godina)	Ciljna vrijednost 2022.	Ciljna vrijednost 2023.	Ciljna vrijednost 2024.	Ciljna vrijednost 2025.
broj izdanih građevinskih dozvola	100	100	100	100	100
broj izdanih uporabnih dozvola	150	120	70	60	50
broj donesenih/usklađenih prostornih planova	1	5	3	2	2
Iznos: 2.600.000,00 kn					

Izvor: izrada autorice prema Grad Makarska (2021) *Provedbeni program Grada Makarske 2022.-2025*

Osim svega navedenog, Gradsko vijeće Makarske usvojilo je i „Strateški plan kulturnog turizma“ i „SECAP“ – akcijski plan prilagodbe klimatskim promjenama (Turizmoteka, 2023). Za prilagodbu klimatskim promjenama Grad je na javnom pozivu Fonda za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost dobio više od 180.000 eura bespovratnih sredstava (Grad Makarska, 2024). Svi gradski projekti dio su plana rada koji počiva na četiri glavna stupa: Zelena, održiva, digitalna i transparentna Makarska (Turizmoteka, 2023).

Nova Strategija razvoja održivog turizma do 2030. (MINT, 2022) ima za Strateški cilj – „Turizam uz očuvan okoliš, prostor i klimu“ te Razvojnu potrebu i Prioritetno područje – „Smanjiti opterećenja iz turizma na sastavnice prostora, okoliša i prirodu uz poticanje kružnog gospodarstva“. Sve važnija postaje afirmacija prostora bez konzumacije novog prostora.

Funkcija razvoja i upravljanja turizmom u Makarskoj podijeljena je između više županijskih i gradskih tijela te tvrtki od kojih glavni jesu: Turistička zajednica Splitsko-dalmatinske županije (kao regionalna destinacijska menadžment organizacija), Zavod za prostorno uređenje SDŽ, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Upravni odjel za turizam i pomorstvo te Turistička zajednica Grada Makarske (lokalna destinacijska menadžment

organizacija), Makarska razvojna agencija (MARA), Makarska obala d.o.o., Upravni odjel za javne potrebe i društvene djelatnosti te Upravni odjel za razvoj grada (Ivandić & Mandić, 2023). Turistička politika treba se jasno odrediti prema zakonskim i drugim mjerama: monetarno-kreditnoj politici u turizmu, poreznoj politici, politici investicija, kupoprodaji nekretnina, politici zapošljavanja, mjerama ekonomskih poticaja (Bartoluci, 2013).

Strategija policentričnog razvoja zemlje i gospodarenje okolišem osmišljena na stručnim i znanstvenim osnovama mogla bi biti od krucijalnog značenja za grad Makarsku (Bilen, 2011). Svrha policentrizma je rasporediti dnevne migracije kako bi se postigao ravnomjerniji regionalni razvoj, kao i rasterećivanje urbanih, dinamičnih centara te modernizacija sela, manjih naselja i gradova (Kranjčević *et al.*, 2014.) U tom kontekstu Makarska bi mogla poticati novo građenje smještajnih kapaciteta u okolnim napuštenim naseljima čime bi se smanjila opterećenost prostora i infrastrukture, a istovremeno poticala revitalizacija tih sela u okviru ruralnog turizma. Posljednja istraživanja pokazuju rastuću potražnju za ruralnim turizmom (Grgić *et al.*, 2017; Cerović, 2024; Stanciu, Popescu & Stanciu, 2023).

Mnogi problemi prethodno navedeni u radu mogu se uspješno otkloniti dogovorom svih relevantnih dionika destinacije o potrebi provođenja mjera za osiguranje održivog razvoja i odgovornog upravljanja s ciljem očuvanja krajobrazne bioraznolikosti, kulturne posebnosti, ekonomske održivosti te životnog stila lokalne zajednice. U sprječavanju nelegalne i neplanske gradnje jedan od preduvjeta je kvalitetna i ažurna baza podataka. Temeljni problem turističkog razvoja ne može se svoditi isključivo na prostorno planiranje, ali može biti i obratno. Turizam koji ne posjeduje adekvatnu turističku politiku, strategiju i instrumente za provedbu, a uz to nije usklađen s ostalim djelatnostima, predstavlja značajnu prepreku za prostorno planiranje i očuvanje prostora kao nacionalnog dobra.

5. ZAKLJUČAK

Prostor je ograničeno dobro od strateške važnosti za turizam stoga jedino planiranje i upravljanje razvojem turizma može prevenirati negativne učinke tog razvoja na prostor. Djelovanjem svih dionika unutar turističkog sustava moguće je zaustaviti negativne i poticati pozitivne učinke turističke aktivnosti na prostor. Ti se učinci dijele se na ekonomske, ekološke te društvene učinke, a njihovo praćenje važno je u formiranju turističke politike.

Efikasna turistička politika mora se ravnati dugoročnom strategijom razvoja hrvatskog turizma poput „Strategije razvoja održivog turizma do 2030. godine“ uz potporu kratkoročnih planova razvoja na lokalnoj razini u operativnom smislu (Prostorni planovi, Studija turistički nosivog kapaciteta). Važne su i zakonske (Zakon o turizmu) i druge mjere koje prate monetarno-kreditnu politiku, poreznu politiku, politiku investicija i kupoprodaju nekretnina.

U slučaju grada Makarske, u okviru ovoga istraživanja, na početno postavljeno pitanje: „Djeluje li neplanska i nelegalna gradnja negativno na razvoj turizma i prostor grada?“ zaključno je moguće jednoznačno odgovoriti. Uzimajući u obzir sve dosad navedene pozitivne i mnoštvo negativnih učinaka neplanske i nelegalne gradnje na prostor, može se reći da ona utječe negativno na prostor grada - iako je dovela do ogromnog rasta brojaka u turizmu, samim time narušila je održivi razvoj. U tom propulzivnom i turistički perspektivnom dijelu hrvatskoga priobalja, nelegalna i neplanska gradnja prepoznata je kao dugoročna opasnost željenom turističkom, ali i cjelokupnom regionalnom razvoju, te je pozitivno što se sada provodi restriktivniji pristup u prostornom planiranju. Uspostavljanje više razine odgovornosti i kontrole prilikom planiranja prostora, briga o nosivom kapacitetu, izdavanju građevinskih dozvola te nadzor gradnje na lokalnoj razini izravno utječu na kvalitetu života lokalnog stanovništva i osiguravaju dugoročnu održivost turizma u destinaciji.

Makarska je puno više od nelegalne i neplanske gradnje, prepunih plaža i onoga što masovni turizam donosi. Makarska su jedinstvene kale, mnoštvo sadržaja, raznovrsna domaća hrana, Biokovo kao dobri div koji ju u pozadini čuva, prekrasna priroda, bistrina mora, kultura i tradicija. Duša grada su njegovi stanovnici, trgovi, pjacete, kafići, restorani, mjesta puna duha i kulturne baštine. Makarska je prvi i pravi „Cittaslow“ grad u Hrvatskoj koji zagovara dobar i opušten način života što dokazuje visoko zadovoljstvo životom lokalnog stanovništva i to mu niti jedan bespravni graditelj ne može oduzeti.

Popis literature

Knjige i članci

1. Aall, C., & Koens, K. (2019). *The Discourse on Sustainable Urban Tourism: The Need for Discussing More Than Overtourism*. Sustainability, 11(15), 4228. <https://doi.org/10.3390/su11154228>
2. Albalade, D., & Bel, G. (2010). *Tourism and urban public transport: Holding demand pressure under supply constraints*. Tourism Management, 31(3), 425-433. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2009.04.011>
3. Alfier, D. (1987). *Pristupi izučavanju uzroka i posljedica pretjerane izgradnje kuća za odmor i rekreaciju na području Jugoslavije s posebnim osvrtom na Hrvatsku*, Turizam i prostor. Ekološki aspekti konfliktnih situacija, 237-266. Zagreb: Institut za turizam.
4. Altić, M. S. (2014). *Na tragu modernizacijskih reformi: urbarijalne regulacije i zemljišne evidencije Hrvatske i Slavonije do 1760. godine*. Zagreb: Centar za komparativnohistorijske i interkulturne studije Filozofskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu https://doi.org/10.17234/Desnicini_susreti2011.6
5. Andriotis, K. (2006). *Hosts, guests and politics: coastal resorts morphological change*. Annals of Tourism Research, 33(4), 1079-1098. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2006.04.003>
6. Ayatac, H., Başkaya, A., Kürkçüoğlu, E., Çelik, Ö., & Becerik, S. (2018). *Alterations within the coastal urban environments-case of the coastal squares of Istanbul Megacity. Sea level rise and coastal infrastructure*, 41-58. <http://dx.doi.org/10.5772/intechopen.73508>
7. Baloch, Q. B., Shah, S. N., Iqbal, N., Sheeraz, M., Asadullah, M., Mahar, S., & Khan, A. U. (2023). *Impact of tourism development upon environmental sustainability: a suggested framework for sustainable ecotourism*. Environmental Science and Pollution Research, 30(3), 5917-5930. <https://doi.org/10.1007/s11356-022-22496-w>
8. Bartoluci, M. (2013). *Upravljanje razvojem turizma i poduzetništva*. Zagreb: Školska knjiga.
9. Bencetić, L. (2020). *Zagrebačka stanogradnja u prijedlozima planova i generalnim urbanističkim planovima od 1945. do 1990*. Časopis za suvremenu povijest, 52(2). <https://doi.org/10.22586/csp.v52i2.10442>
10. Bencetić, L. (2020). *Stambena izgradnja u Zagrebu od 1945. do 1960-ih*. Moderno lice grada, 195. https://mozira.isp.hr/wp-content/uploads/2019/03/MOZIRA_Moderno-lice-grada.pdf
11. Bienenfeld J. et al. (2014). *Legalizacija, prostorno uređenje i gradnja*. Zagreb: Novi informator.
12. Bilen, M. (2011). *Turizam i okoliš: Ekonomsko-geografski pristup izučavanju problematike. Drugo izmijenjeno i dopunjeno izdanje*. Zagreb: Mikrorad.
13. Bilen, M. i Bučar, K. (2004). *Osnove turističke geografije. Treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje*. Zagreb: Mikrorad i Ekonomski fakultet Zagreb.
14. Birkić, D. (2016). *Održivi turistički razvoj priobalne destinacije*. (Doctoral dissertation, University of Rijeka. Faculty of Tourism and Hospitality Management).
15. Blagonić, B. i Prosen, A. (2002). *Uvođenje urbane komasacije i uloga geodezije u njoj*. Geodetski list, 56 (79) (3), 189-198. <https://hrcak.srce.hr/290536>
16. Blázquez-Salom, M., Blanco-Romero, A., Vera-Rebollo, F., & Ivars-Baidal, J. (2020). *Territorial tourism planning in Spain: from boosterism to tourism degrowth?*, Tourism and Degrowth. Routledge, 20-41 <https://doi.org/10.1080/09669582.2019.1675073>
17. Borovečki, Z. & Altić, M. S., (2013). *Povijesni atlas gradova-Varaždin (sv. 5.)*, Zagreb, Varaždin: Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, Državni arhiv Varaždin, 2009., 349. str. Historia Varasdiensis: časopis za varaždinsku povijesnicu, 3(1), 217-220. <https://hrcak.srce.hr/157902>
18. Bren, P. (2002). *Weekend getaways: The chata, the tramp and the politics of private life in post-1968 Czechoslovakia*. Crowley, D and Reid, S (eds) Socialist Spaces: Sites of Everyday Life in the Eastern Bloc. Oxford: Berg Publishers

19. Brlić, I. (2020). *Nacionalni park Plitvička jezera – zaštita i(li) razvoj koreničkoga kraja – komunalna infrastruktura kao podloga za turistički razvoj (1949. – 1990.)*. Časopis za suvremenu povijest, 52(2). <https://doi.org/10.22586/csp.v52i2.9900>
20. Burns, P. M., & Sancho, M. M. (2003). *Local perceptions of tourism planning: the case of Cuéllar, Spain*. *Tourism Management*, 24(3), 331–339. [https://doi.org/10.1016/S0261-5177\(02\)00069-9](https://doi.org/10.1016/S0261-5177(02)00069-9)
21. Butler, R. W. (2024). *The spatial development of tourism over eight decades: a Horizon 2050 paper*. *Tourism Review*. <https://doi.org/10.1108/tr-12-2023-0904>
22. Butorac, D. (2017). *Jedinstvena evidencija o nekretninama–objedinjavanje podataka katastra zemljišta i podataka zemljišne knjige–da ili ne?*. *Geodetski list*, 71(2), 143–162. <https://hrcak.srce.hr/188457>
23. Cappucci, S., Pollino, M., Farrace, M. G., Della Morte, L., & Baiocchi, V. (2024). *Infrastructure Impact Assessment through Multi-Hazard Analysis at Different Scales: The 26 November 2022 Flood Event on the Island of Ischia and Debris Management*. *Land*, 13(4), 500. <https://doi.org/10.3390/land13040500>
24. Carić, H. & Klarić, Z. (2011). *Istraživanja prihvatnog kapaciteta – međunarodna i hrvatska iskustva//Izazovi upravljanja turizmom*, Zagreb: Institut za turizam 5(7), 107–121. https://www.researchgate.net/publication/310794682_istrazivanja_prihvatnog_kapaciteta_-_medunarodna_i_hrvatska_iskustva
25. Cerović, M. (2024). *Factors influencing the competitiveness of holiday rentals in tourism destinations: analysing guests' attitudes*. *Economic and Social Development: Book of Proceedings*, 233–244.
26. Cocola-Gant, A., Gago, A., & Jover, J. (2020). *Tourism, gentrification and neighbourhood change: An analytical framework–Reflections from Southern European cities*. In *The overtourism debate: NIMBY, nuisance, commodification* (pp. 121–135). Emerald Publishing Limited. <https://doi.org/10.1108/978-1-83867-487-820201009>
27. Colás, J. L. (2004). *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia* (Doctoral dissertation, Universitat Autònoma de Barcelona). <https://hdl.handle.net/10803/4952>
28. Colavitti, A. M., Serra, S., & Usai, A. (2018). *Planning the wetlands in a conflictual Era. The Santa Gilla & Molentargius compendia cases-study (Sardinia, Italy)*. *Acta Technica Napocensis: Civil Engineering & Architecture*, 61(3). <https://hdl.handle.net/11584/255411>
29. Colomb, C. & Moreira de Souza, T. (2023). *Illegal short-term rentals, regulatory enforcement and informal practices in the age of digital platforms*. *European Urban and Regional Studies*, 0(0).
30. Cori, B. (1999). *Spatial Dynamics of Mediterranean Coastal Regions*. *Journal of Coastal Conservation*, 5(2), 105–112. <http://www.jstor.org/stable/25098300>
31. Cotella, G. (2022). *The planning system in Italy and how it addresses tourism–related issues*. In *Contemporary challenges of spatial planning in tourism destinations*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <https://doi.org/10.18778/8331-149-4.02>
32. Cotella, G., Janin Rivolin, U., Pedo, E., & Pioletti, M. (2021). *Multi-level regional development governance: A European typology*. *European Spatial Research and Policy*, 28(1), 201–221. <https://doi.org/10.18778/1231-1952.28.1.11>
33. Cicalese, F., & Fasolino, I. (2023). *Illegal settlements. An intervention model for integration into the urban plan*. *BDC. Bollettino Del Centro Calza Bini*, 23(1), 191–203. <https://doi.org/10.6093/2284-4732/10484>
34. Čaldarović O., (1989). *Društvena dioba prostora*. Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske.
35. Čaldarović, O., (1987). *Suvremeno društvo i urbanizacija*. Zagreb: Školska knjiga.
36. Čavlek, N., Bartoluci, M., Prebežac, D., Kesar, O. i suradnici (2011), *Turizam – ekonomske osnove i organizacijski sustav*. Zagreb: Školska knjiga.
37. Češljaš, S., Vukonić, B., Alfier, D., & Teodorović, I. (1988). *Model razvojnog prostornog planiranja u turizmu*. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet.
38. Črnjar, M. i Črnjar, K. (2009). *Menadžment održivoga razvoja: ekonomija-ekologija-zaštita okoliša*. Rijeka: Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu u Opatiji Sveučilišta u Rijeci Glosa, Rijeka.

39. Davis, S. L., Rives, L. M., & de Maya, S. R. (2017). *Introducing personal social responsibility as a key element to upgrade CSR*. Spanish Journal of Marketing-ESIC, 21(2), 146-163. <https://doi.org/10.1016/j.sjme.2017.04.001>
40. Deb, S. K., Das, M. K., Voumik, L. C., Nafi, S. M., Rashid, M., & Esquivias, M. A. (2023). *The environmental effects of tourism: analyzing the impact of tourism, global trade, consumption, expenditure, electricity, and population on environment in leading global tourist destinations*. GeoJournal of Tourism & Geosites, 51. https://ibn.idsi.md/sites/default/files/j_nr_file/GTG-4spl-2023.pdf#page=110
41. Dębski, M. (2014). *Tourism habits and preferences—comparative analysis in selected European countries*. Journal of Intercultural Management, 6(4.1), 39-54. <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=840890>
42. Di Martire D., De Rosa, M., Pesce V., Santangelo M. A. & Calcaterra D. (2012)., *Landslide hazard and land management in high-density urban areas of Campania region, Italy*. Natural Hazards and Earth System Science, 12(4), 905-926. 10.5194/nhess-12-905-2012
43. Dimopoulou, E., & Zentelis, P. (2008). *Informal Constructions within a Spatial Development Framework*. Technika Chronika Scientific Journal of the TCG, 1(1-2), 57-72. https://www.academia.edu/11836714/Informal_Settlements_within_a_Spatial_Development_Framework
44. Doignon, Y., Blöss-Widmer, I., Ambrosetti, E., Oliveau, S. (2023). *Spatial Distribution of Population and Urbanisation*. In: *Population Dynamics in the Mediterranean*. SpringerBriefs in Population Studies. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-031-37759-4_2
45. Dolenc, N. (2017). *Ekonomski aspekti upravljanja zaštićenim gradskim površinama* (Doctoral dissertation, University of Rijeka. Faculty of Tourism and Hospitality Management). <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:191:333029>
46. Duda, I. (2005). *U potrazi za blagostanjem: o povijesti dokolice i potrošačkog društva u Hrvatskoj 1950-ih i 1960-ih*. Zagreb: Srednja Europa.
47. Falasca, F., Sette, C., & Montaldi, C. (2024). *Addressing land use planning: A methodology for assessing pre-and post-landslide event urban configurations*. Science of The Total Environment, 171152. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2024.171152>
48. Fletcher, R., Blanco-Romero, A., Blázquez-Salom, M., Cañada, E., Murray Mas, I., & Sekulova, F. (2021). *Pathways to post-capitalist tourism*. Tourism Geographies, 25(2–3), 707–728. <https://doi.org/10.1080/14616688.2021.1965202>
49. Formica, S., & Uysal, M. (1996). *The revitalization of Italy as a tourist destination*. Tourism management, 17(5), 323-331. [https://doi.org/10.1016/0261-5177\(96\)00032-5](https://doi.org/10.1016/0261-5177(96)00032-5)
50. Franković, E. (1967). *Urbanizam na Jadranu danas*. Život umjetnosti, 5, 42-57. <https://hrcak.srce.hr/302321>
51. Franković, E. (1985). *Urbanističko planiranje Zagreba od 1945. do 1985*. Radovi Instituta za povijest umjetnosti, (9), 85-87. <https://hrcak.srce.hr/225000>
52. Franić, M. (2006.). *Razvoj turizma u Makarskoj, Makarska, Turistička zajednica grada Makarske*.
53. Freytag, T., & Bauder, M. (2018). *Bottom-up touristification and urban transformations in Paris*. Tourism Geographies, 20(3), 443-460. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454504>
54. Fyall, A., Garrod, B., & Wang, Y. (2012). *Destination collaboration: A critical review of theoretical approaches to a multi-dimensional phenomenon*. Journal of Destination Marketing & Management, 1(1-2), 10-26. <https://doi.org/10.1016/j.jdmm.2012.10.002>
55. Fyall, A., & Garrod, B. (2020). *Destination management: a perspective article*. Tourism review, 75(1), 165-169. <https://doi.org/10.1108/TR-07-2019-0311>
56. Gartner, W. C. (1987). *Environmental impacts of recreational home developments*. Annals of Tourism Research, 14(1), 38-57. [https://doi.org/10.1016/0160-7383\(87\)90046-6](https://doi.org/10.1016/0160-7383(87)90046-6)

57. Garza, N., & Ovalle, M. C. (2019). *Tourism and housing prices in Santa Marta, Colombia: Spatial determinants and interactions*. *Habitat International*, 87, 36-43.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.04.001>
58. Girard, T. C., & Gartner, W. C. (1993). *Second home second view. Host community perceptions*. *Annals of Tourism Research*, 20(4), 685-700. [https://doi.org/10.1016/0160-7383\(93\)90091-G](https://doi.org/10.1016/0160-7383(93)90091-G)
59. Giulietti, S., Romagosa, F., Esteve, F., & Schröder, C. (2018). *Tourism and the environment. Towards a Reporting Mechanism in Europe*.
https://www.researchgate.net/publication/324330475_Tourism_and_the_environment_Towards_a_reportin_g_mechanism_in_Europe
60. León-Gómez, A., Ruiz-Palomo, D., Fernández-Gámez, M. A., & García-Revilla, M. R. (2021). *Sustainable tourism development and economic growth: Bibliometric review and analysis*. *Sustainability*, 13(4), 2270.
<https://doi.org/10.3390/su13042270>
61. Grandits H. & Taylor K. (2013). *Sunčana strana Jugoslavije: povijest turizma u socijalizmu*. Zagreb: Srednja Europa.
62. Grgić, I., Hadelan, L., Krznar, S., & Zrakić, M. (2017). Could rural tourism revitalize rural areas in Croatia?. *Agroeconomia Croatica*, 7(1), 98-108. <https://hrcak.srce.hr/190567>
63. Grofelnik, H. (2019). *Je li održivi razvoj turizma ostvariv?*. *Geografski horizont*, 65(1), 21-34.
<https://hrcak.srce.hr/236114>
64. Grofelnik, H. (2020). *Assessment of acceptable tourism beach carrying capacity in both normal and COVID-19 pandemic conditions – case study of the Town of Mali Lošinj*. *Hrvatski geografski glasnik*, 82 (2), 131-152. <https://doi.org/10.21861/HGG.2020.82.02.05>
65. Gržinić, J. (2019). *Uvod u turizam - povijest, razvoj, perspektive*. Pula: Sveučilište Jurja Dobrile u Puli.
<https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:137:904523>.
66. Gunn, C. A. (1988). *Tourism Planning*. Taylor & Francis.
67. Hendija, Z., Kesar, O. i Bučar, K. (2022). *Osnovni podaci o turizmu u svijetu i Hrvatskoj u 2021. godini*, God. 8, Br. 1
68. Hlača, V., & Nakić, J. (2010). *Zaštita pomorskog dobra u Republici Hrvatskoj*. *Poredbeno pomorsko pravo*, 49(164), 493-529. <https://hrcak.srce.hr/63274>
69. Holden, A. (2016). *Environment and tourism*. Routledge
70. Hossain, A., Sab, A. E., Barutcular, C., Bhatt, R., Cig, F., Seydosoglu, S., ... & Saneoka, H. (2020). *Sustainable crop production to ensuring food security under climate change: a Mediterranean perspective*. *Australian Journal of Crop Science*, 14(3), 439-446.
<https://search.informit.org/doi/10.3316/informit.121077065862236>
71. Hrštić, I. (2013). *Društveni razvoj Makarske od 1918. do 1929* (Doctoral dissertation, University of Zagreb. Department of Croatian Studies). <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:111:356152>
72. Isa, N. A., Wan Mohd, W. M. N., Salleh, S. A., Gee Ooi, M. C., & Chan, A. (2020). *Land cover impacts towards thermal variation in the Kuala Lumpur City*. *Journal of urban and regional analysis*, 12(1).
<https://doi.org/10.37043/JURA.2020.12.1.6>
73. Ivković, M., Ališić, I., & Redovniković, L. (2014). *Analogne i digitalne geodetske podloge u postupku izrade prostornoplanske dokumentacije*. *Prostor*, 22(1). <https://hrcak.srce.hr/124322>
74. Jehan, Y., Batool, M., Hayat, N., & Hussain, D. (2023). *Socio-Economic and environmental impacts of tourism on local community in Gilgit Baltistan, Pakistan: A local community prospective*. *Journal of the Knowledge Economy*, 14(1), 180-199. <https://doi.org/10.1007/s13132-021-00885-9>
75. Jelinić G. (2012). *50 godina graditeljstva i stanogradnje: stambene zablude i privilegiji*, Zagreb: Studio Hrg.
76. Jorge, J. P., Oliveira, V., Oliveira, F., Santos, L. L., Viana, A. S., & Malheiros, C. (2022). *The planning system in Portugal*. In: *Contemporary challenges of spatial planning in tourism destinations*; Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <https://doi.org/10.18778/8331-149-4.05>

77. Kahle, D. (2007). *Stambene kuće Novog građenja u sjevernim dijelovima Zagreba u razdoblju od 1928. do 1945. godine* (Doctoral dissertation, doktorski rad, Zagreb: Arhitektonski fakultet). Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/10781>
78. Kalpić, A. (1987). *Interes turističke privrede u integralnom Programu razvoja i zaštite okoline na jadranskoj području*, Turizam i prostor. Ekološki aspekti konfliktnih situacija 35-61. Zagreb: Institut za turizam.
79. Kara, B. (2019). *Agrarian and wetland areas under metropolitan threats: learning from the case of Inciralti*, Izmir (Turkey). *Applied Ecology & Environmental Research*, 17(6). http://dx.doi.org/10.15666/aeer/1706_1508715102
80. Kelling, E. M. (2021). *Urban informality: Space, power, and legitimacy in addressing London's housing need*. Social Science Premium Collection. <https://doi.org/10.14279/depositonce-11943>
81. Kesar, O., Dezeljin, R., & Bienenfeld, M. (2015). *Tourism gentrification in the city of Zagreb: Time for a debate*. *Interdisciplinary Management Research*, 11, 657-668. <https://ideas.repec.org/a/osi/journal/v11y2015p657-668.html>
82. Khan, M. R., Khan, H. U. R., Lim, C. K., Tan, K. L., & Ahmed, M. F. (2021). *Sustainable tourism policy, destination management and sustainable tourism development: A moderated-mediation model*. *Sustainability*, 13(21), 12156. <https://doi.org/10.3390/su132112156>
83. Klaić, B. (1990). *Rječnik stranih riječi*, Zagreb: Matica Hrvatska.
84. Klarić, Z. (1987). *Neka razmatranja o turističkoj regionalizaciji Jugoslavije na temelju indeksa turističke funkcionalnosti*. *Dela*, (4), 157-170. <https://doi.org/10.4312/dela.4.157-170>
85. Klepej, D., & Marot, N. (2024). *Considering urban tourism in strategic spatial planning*. *Annals of Tourism Research Empirical Insights*, 5(2), 100136. <https://doi.org/10.1016/j.annale.2024.100136>
86. Koens, K., Postma, A., & Papp, B. (2018). *Is overtourism overused? Understanding the impact of tourism in a city context*. *Sustainability*, 10(12), 4384. <https://doi.org/10.3390/su10124384>
87. Kolar-Dimitrijević, M. (1998). *Ivan Erceg, Jozefinski katastar grada Rijeke i njegove uže okolice (1785/1787)*, Školska knjiga Zagreb, Zagreb 1998, str. 295.. *Časopis za suvremenu povijest*, 30 (3), 619-620. preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/214499>
88. Korry, P. D. P., & Suartini, N. W. (2019). *Hedonism and culture toward impact of shopping behavior: Case study in small medium enterprises in Bali*. *International journal of social sciences and humanities*, 3(1), 125-133. <https://doi.org/10.29332/ijssh.v3n1.260>
89. Kostrenčić, A. (2019). *Turistifikacija i javni prostor*. *Mjera*, 1 (2), 36-41. <https://hrcak.srce.hr/264091>
90. Kranjčević, J. (2013). *Promet i turizam u prostornim planovima na području Hrvatskog zagorja 1958. i 1963*. In *Promet i turizam* (pp. 3-7).
91. Kranjčević, J. (2012). *Prostorno planiranje turizma - stanje i posljedice*. Međunarodni znanstveni skup Promišljanje urbanizma: zbornik radova, 127-130. https://www.researchgate.net/publication/273888784_Spatial_Planning_of_Tourism_-_The_Situation_and_the_ConsequencesProstorno_planiranje_turizma_-_stanje_i_posljedice
92. Kranjčević, J. & Hajdinjak, S. (2019). *Tourism Urbanization in Croatia. The Cases of Poreč in Istria and Makarska in Dalmatia*. *Comparative Southeast European Studies*, 67(3), 393-420. <https://doi.org/10.1515/soeu-2019-0028>
93. Kranjčević, J. (2012). *Turizam u prostornim planovima makarskog primorja od 1945. do 1990*. In *Makarsko Primorje od kraja Drugog svjetskog rata do 2011*. (pp. 212-230). <https://www.croris.hr/crosbi/publikacija/prilog-skup/586488>
94. Kranjčević, J. (2021). *Turističko i prostorno planiranje u Hrvatskoj i Jugoslaviji 1960-ih*. *Časopis za suvremenu povijest*, 53 (3), 1183-1207. <https://doi.org/10.22586/csp.v53i3.18737>
95. Krstinić Nižić, M., & Drpić, D. (2013). *Model for sustainable tourism development in Croatia*. *Tourism in Southern and Eastern Europe*, 159-173. <https://ssrn.com/abstract=2289408>

96. Krtalić, L. (2006). *Bespravna gradnja – uzroci i posljedice*, Građevinar, 58 (10.), 813-823.
<https://hrcak.srce.hr/6916>
97. Kružić, N. (2004). *Turizam i okoliš*. Tourism and hospitality management, 10 (2), 97-100.
<https://hrcak.srce.hr/181767>
98. Kušen, E. (1987). *Izgradnja koja devastira morsku obalu*, u: Turizam i prostor - ekološki aspekti konfliktnih situacija: zbornik radova (ur. Horak, S.). 145-177. Zagreb: Institut za turizam.
99. Kušen, E. (2001). *Turizam i prostor. Klasifikacija turističkih atrakcija*. Prostor, 9 (1(21)), 1-12.
<https://hrcak.srce.hr/10801>
100. Lagarias, A., & Stratigea, A. (2023). *Coastalization patterns in the Mediterranean: a spatiotemporal analysis of coastal urban sprawl in tourism destination areas*. GeoJournal, 88(3), 2529-2552.
<https://doi.org/10.1007/s10708-022-10756-8>
101. Lascu, D. N., Manrai, L. A., Manrai, A. K., & Gan, A. (2018). *A cluster analysis of tourist attractions in Spain: Natural and cultural traits and implications for global tourism*. European Journal of Management and Business Economics, 27(3), 218-230. <https://doi.org/10.1108/EJMBE-08-2017-0008>
102. Leburic A., Maroevic M., Šugulj Z. (2005). *Legalna ilegalna*, Zagreb: Naklada Bošković.
103. Levent, T., Levent, Y. S., Birdir, K., & Birdir, S. S. (2022). *Spatial planning system in Turkey. Focus on tourism destinations*. In: *Contemporary challenges of spatial planning in tourism destinations*; . Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <https://doi.org/10.18778/8331-149-4.06>
104. Lima, V. (2021). *From housing crisis to housing justice: Towards a radical right to a home*. Urban Studies, 58(16), 3282-3298. <https://doi.org/10.1177/0042098021995128>
105. Liu, X. (2023). *Tourism development, environmental regulations, and natural resource management: Evidence from G20 countries*. Resources Policy, 8. <https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2023.104224>
106. López-Casado, D., & Fernández-Salinas, V. (2023). *The Expression of Illegal Urbanism in the Urban Morphology and Landscape: The Case of the Metropolitan Area of Seville (Spain)*. Land, 12(12), 2108. <https://doi.org/10.3390/land12122108>
107. López-Bonilla, J. M., & López-Bonilla, L. M. (2021). *Leading disciplines in tourism and hospitality research: A bibliometric analysis in Spain*. Current issues in tourism, 24(13), 1880-1896.
<https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1760221>
108. Lovell, S. (2003). *Summerfolk: A history of the dacha, 1710–2000*. Cornell University Press.
109. Lushchik, M. V. (2023). *Features of the outbound tourist market of China in the current realities*. Journal of Geology, Geography and Geoecology, 32(2), 310-325. <https://doi.org/10.15421/112329>
110. Ljubetić, S. (2021). *Izazovi legalizacije građevina u lukama nautičkog turizma*. Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 71 (5), 767-795. <https://doi.org/10.3935/zpfz.71.5.06>
111. Magaš, D. (2008). *Destinacijski menadžment: modeli i tehnike*. Opatija: Sveučilište u Rijeci, Fakultet za turistički i hotelski menadžment. <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:191:752500>
112. Magaš, D., Vodeb, K., & Zadel, Z. (2018). *Menadžment turističke organizacije i destinacije*. Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu.
113. Magaš, D. (2000). *Razvoj hrvatskog turizma*. Rijeka: Adamić.
114. Malra, R. (2015). *Environmental impacts of tourism: case study of Mussoorie*, Zenith: International Journal of Multidisciplinary Research, 5(1), 97–103. zenithresearch.org.in
115. Mandić, A., & Petrić, L. (2021). *Mediterranean protected areas in the era of overtourism*. Springer International Publishing. <https://doi.org/10.1007/978-3-030-69193-6>
116. Manera, C., & Morey, A. (2016). *The growth of mass tourism in the Mediterranean, 1950-2010*. IOSR Journal of Economics and Finance (IOSR-JEF), 7(4), 84-91.
https://www.researchgate.net/publication/306272417_The_growth_of_mass_tourism_in_the_Mediterranean_1950-2010
117. Marić, J. (2009). *Prostorno planiranje u Dubrovačko-neretvanskoj županiji*. Geoadria, 14 (1), 87-140.
<https://hrcak.srce.hr/file/63300>

118. Marinović-Uzelac, A. (1986). *Naselja, gradovi, prostori*. Zagreb: Tehnička knjiga.
119. Marinović-Uzelac, A. (2001). *Prostorno planiranje*. Društvena istraživanja, 12 (3-4 (65-66)), 591-594. <https://hrcak.srce.hr/19514>
120. Martínez de Velasco García, A. (2022). *Los problemas de la ejecución de sentencias en materia urbanística y medioambiental, tomando como referencia el caso del hotel de "El Algarroco"*. <https://hdl.handle.net/20.500.14352/73923>
121. Mason, P. (2003). *Tourism Impacts, Planning and Management*. Butterworth Heinemann
122. Mason, P. (2020). *Tourism impacts, planning and management*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315781068>
123. Mattioni, V. (2003). *Jadranski projekti: projekti južnog i gornjeg Jadrana 1967-1972*. Urbanistički institut Hrvatske.
124. Mihalič, T. (2020). *Conceptualising overtourism: A sustainability approach*. Annals of Tourism Research, 84, 103025. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.103025>
125. Miletić, M. G. (2006). *Stavovi lokalne javnosti o nekim socijalno-ekolozijskim posljedicama izgradnje stanova za odmor na otoku Viru*. Društvena istraživanja, 15 (1-2 (81-82)), 43-60. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/18109>
126. Miletić M. G. (2012). *U potrazi za drugim prostorom. Sociolozijski aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj*. Društvena istraživanja, 21 (3 (117)), 807-811. <https://doi.org/10.5559/di.21.3.13>
127. Milivojević, R., & Krajinović, V. (2020). *Uloga dionika turističke destinacije u prevladavanju učinaka prekomjernog turizma*. Zbornik Ekonomskog fakulteta u Zagrebu, 18(2), 97-120.
128. Mišetić, R., & Bara, M. (2012). *Stanovništvo Makarskog primorja: demografsko kretanje u vrtlogu društvenih promjena od 1945. do 2011*. In *Makarsko primorje od kraja Drugog svjetskog rata do 2011. godine* (pp. 11-28). https://www.pilar.hr/wp-content/images/stories/dokumenti/zbornici/40/mpd_knjiga.pdf
129. Morsan, B., Vahčić Lušić, M. i Mladina, I. (2007). *Urbana ekologija i društveni uzroci devastiranja okoliša građenjem*. Društvena istraživanja, 16 (3 (89)), 455-476. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/19042>
130. Mrđa, A., & Bojanić Obad Šćitaroci, B. (2015). *Međunarodni dokumenti o prostornom planiranju i turizmu*. Prostor: znanstveni časopis za arhitekturu i urbanizam, 23 (1(49)), 130-143. <https://hrcak.srce.hr/file/207825>
131. Mrđa, A., Carić, H. i Bojanić Obad Šćitaroci, B. (2014). *Značaj koncepta turističke nosivosti za prostorno planiranje; Dosadašnja istraživanja, razvoj koncepta i metodološki pristupi*. Prostor, 22 (2(48)), 212-227. <https://hrcak.srce.hr/131368>
132. Murphy, P. E., & Murphy, A. E. (2004). *Strategic management for tourism communities: Bridging the gaps (Vol. 16)*. Channel View Publications.
133. Nadin, V., Fernandez Maldonado, A. M., Zonneveld, W., Stead, D., Dąbrowski, M., Piskorek, K., ... Münter, A. (2018). *COMPASS – Comparative analysis of territorial governance and spatial planning Systems in Europe*. Luxembourg: ESPON. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1314644/FULLTEXT01.pdf>
134. Napierała, T., Leśniewska-Napierała, K., & Cotella, G. (2022). *Theoretical fundamentals of sustainable spatial planning of European tourism destinations*. In: *Contemporary challenges of spatial planning in tourism destinations*; Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <https://doi.org/10.18778/8331-149-4.01>
135. Newton, A., Carruthers, T. J., & Icely, J. (2012). *The coastal syndromes and hotspots on the coast*. Estuarine, Coastal and Shelf Science, 96, 39-47. <https://doi.org/10.1016/j.ecss.2011.07.012>
136. Nguyen, H. D., Hamma, W., Stan, M. I., Tran, V. T., Astefanoaiei, R., Bui, Q. T., & Ianos, I. (2020). *Impacts of urbanization and tourism on the erosion and accretion of European, Asian and African coastal areas and possible solutions*. Urbanism. Architecture. Constructions/Urbanism. Arhitectura. Constructii, 11(2). https://www.researchgate.net/publication/348442495_impacts_of_urbanization_and_tourism_on_the_erosion_and_accretion_of_european_asian_and_african_coastal_areas_and_possible_solutions

137. Organisation for Economic Co-operation and Development. (2020). *Mitigating the impact of COVID-19 on tourism and supporting recovery*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/47045bae-en>
138. Opačić, V. T. (2010). *Što nastaje i što (pre) ostaje kad vikendaštvo poprimi nekontrolirane razmjere? – slučaj otoka Vira*. *Geografski horizont*, 56(1.), 15-26.
139. Opačić, V. T. (2012). *Vikendaštvo u hrvatskom priobalju: jučer, danas, sutra*. Zagreb: Hrvatska sveučilišna naklada.
140. Paparić, D. (2023). *Strateško upravljanje u funkciji održivog razvoja destinacije* (Doctoral dissertation, Josip Juraj Strossmayer University of Osijek. Faculty of Economics in Osijek). <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:145:999161>
141. Parrinello, G. and Bécot, R. (2019). *Regional planning and the environmental impact of coastal tourism: the mission racine for the redevelopment of languedoc-roussillon's littoral*. *Humanities*, 8(1), 13. <https://doi.org/10.3390/h8010013>
142. Paskova, M., & Zelenka, J. (2019). *How crucial is the social responsibility for tourism sustainability?*. *Social responsibility journal*, 15(4), 534-552. <https://doi.org/10.1108/SRJ-03-2018-0057>
143. Petrić, L. (2011). *Upravljanje turističkom destinacijom: načela i praksa*, Split: Ekonomski fakultet u Splitu.
144. Pirjevec, B., & Kesar, O. (2002). *Počela turizma*, Zagreb: Mikrorad.
145. Pletikosa, D. (2008). *Financing Development of Tourism in Croatia through Future Flow Securitization*. *Zagreb international review of economics & business*, (1), 157-172. <https://hrcak.srce.hr/78674>
146. Podgorelec, S., & Klempić Bogadi, S. (2012). *Socio-geografske promjene u naseljima Makarskog primorja*. In: *Makarsko Primorje od kraja Drugog svjetskog rata do 2011.* (pp. 101-120). https://www.pilar.hr/wp-content/images/stories/dokumenti/zbornici/40/mpd_knjiga.pdf
147. Potsiou, C., & Boulaka, I. (2012). *Informal Development in Greece: New Legislation for Formalization, the Chances for Legalization and the Dead Capital*. *Int. Federation of Surveyors*, March, 1-19. http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts09k/TS09K_potsiou_boulaka_5514.pdf
148. Pratama, I. G. S., & Mandaasari, I. C. S. (2020). *The impact of tourism development on the economic, cultural and environmental aspects of local communities*. *International Research Journal of Management, IT and Social Sciences*, 7(1), 31-36. <https://dx.doi.org/10.21744/irjmis.v7n1.819>
149. Prelog, M. (1967). *Jadranska obala: Prostor i vrijeme*. *Život umjetnosti: časopis o modernoj i suvremenoj umjetnosti i arhitekturi*, 5, 3-17. <https://hrcak.srce.hr/file/435993>
150. Premerl, T. (1990). *Hrvatska moderna arhitektura između dva rata*, Nakladni zavod Matice hrvatske, Zagreb
151. Redclift, M. (2005). *'A Convulsed and Magic Country': Tourism and Resource Histories in the Mexican Caribbean*. *Environment and History*, 11(1), 83-97.
152. Risteska, M., Kocevskia, J. & Arnaudov, K. (2012). *Spatial Planning and Sustainable Tourism as Basis for Developing Competitive Tourist Destinations*. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 44, 375 – 386. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.05.042>
153. Rogić, I. (2006). *Odnos spram kuće za odmor u Hrvatskoj u strategiji urbanizacije 1945. – 2005*. *Društvena istraživanja*, 15 (1-2 (81-82)), 3-26. <https://hrcak.srce.hr/18107>
154. Roić, M., & Paar, R. (2018). *200 godina katastra u Hrvatskoj*. U: *Zbornik: VI. hrvatski kongres o katastru*. Zagreb, Hrvatsko geodetsko društvo, 37-50. https://www.researchgate.net/publication/325922950_200_godina_katastra_u_Hrvatskoj
155. Romano, B., Zullo, F., Fiorini, L., & Marucci, A. (2021). *Illegal building in Italy: Too complex a problem for national land policy?*. *Cities*, 112, 103159. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103159>
156. Rothman, R. A. (1978). *Residents and transients: community reaction to seasonal visitors*. *Journal of travel research*, 16(3), 8-13. <https://doi.org/10.1177/004728757801600303>

157. Rubio, M. V. (1976). *La residencia secundaria en la provincia de Madrid: Génesis y estructura espacial*. Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 135-152.
<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/80710>
158. Rudež, Z. i Marić, J. (2014). *Prostorno planiranje u funkciji održivog razvoja turizma Dubrovačko-neretvanske županije*. Zbornik Sveučilišta u Dubrovniku, (1), 155-174. <https://hrcak.srce.hr/136525>
159. Russo, M. A., Relvas, H., Gama, C., Lopes, M., Borrego, C., Rodrigues, V., ... & Monteiro, A. (2020). *Estimating emissions from tourism activities*. Atmospheric Environment, 220, 117048.
<https://doi.org/10.1016/j.atmosenv.2019.117048>
160. Scarascia Mugnozza, G. (2022). *Ischia (Italy): a multirisk island*. Italian Journal of Engineering Geology and Environment, (2), 3–4. <https://doi.org/10.4408/IJEGE.2022-02.O-ED>
161. Simpson, M. C., Gössling, S., Scott, D., Hall, C. M., & Gladin, E. (2008). *Climate change adaptation and mitigation in the tourism sector: frameworks, tools and practices*.
<http://www.unep.fr/scp/publications/pdf/DITx10xPA-ClimateChange.pdf>
162. Stanciu, M., Popescu, A., & Stanciu, C. (2023). Rural tourism, agrotourism and ecotourism in Romania: current research status and future trends. *Scientific Papers Series Management, Economic Engineering in Agriculture & Rural Development*, 23(1).
163. Staničić, F., & Škarica, M. (2012). *Glavni izazovi učinkovitij i demokratskoj lokalnoj samoupravi: primjer Makarskog primorja*. In: *Makarsko Primorje od kraja Drugog svjetskog rata do 2011*. (pp. 139-165). https://www.pilar.hr/wp-content/images/stories/dokumenti/zbornici/40/mpd_knjiga.pdf
164. Svirčić Gotovac, A. (2020). *Učinci procesa privatizacije stanovanja u postsocijalističkoj Hrvatskoj*. *Geoadria*, 25(2), 151-176. <https://doi.org/10.15291/geoadria.3083>
165. Šuligoj, M., Brezovec, T., Kukanja, M., Medarić, Z., Sinkovič, L., Lončarić, D., ... & Zadel, Z. (2015). *Retrospektiva turizma Istre*. Založba Univerze na Primorskem. <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:191:897591>
166. Tandarić, N., Watkins, C., & Ives, C. D. (2019). *Urbano planiranje u Hrvatskoj tijekom socijalističkoga režima*. *Hrvatski geografski glasnik*, 81(2), 5-41. <https://hrcak.srce.hr/230590>
167. Taylor, K. (2006). *Let's twist again: Youth and leisure in socialist Bulgaria (Vol. 6)*. LIT Verlag Münster.
168. Tica, J., Šagovac, M., & Šikić, L. (2023). *Analiza strukturnih promjena u sektorima međunarodno utrživih proizvoda i usluga*. EFZG working paper series, 2023(02), 1-24. <https://hrcak.srce.hr/293578>
169. Timet, T. (1961). *Stambena izgradnja Zagreba do 1954. godine*, JAZU, Zagreb
170. Tjørve, E. (2022). *The planning system in Norway with focus on mountain destinations*. In: *Contemporary challenges of spatial planning in tourism destinations*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
<https://doi.org/10.18778/8331-149-4.03>
171. Tudor, A. (2013). *Povijesni razvoj prostora gradskog predjela Meje u Splitu i postojeći prostorni konflikti na njegovu području*. In 3. kongres hrvatskih povjesničara umjetnosti (pp. 53-58). Institut za povijest umjetnosti. <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:254:183585>
172. Urlić, V (2008). *Počeci turizma u Makarskoj i Primorju do 1940. godine*. Makarska: Gradski muzej Makarske.
173. Uslu, A., Alagöz, G., & Güneş, E. (2020). *Socio-cultural, economic, and environmental effects of tourism from the point of view of the local community*. *Journal of Tourism and Services*, 11(21), 1-21.
<https://doi.org/10.29036/jots.v11i21.147>
174. Usman, M., Yuyan, L., Husnain, M., & Akhtar, M. W. (2024). *COVID-19, travel restrictions and environmental consequences*. *Environment, Development and Sustainability*, 26(4), 10261-10281.
<https://doi.org/10.1007/s10668-023-03146-8>
175. Üzülmez, M., Ercan İştin, A., & Barakazı, E. (2023). *Environmental awareness, ecotourism awareness and ecotourism perception of tourist guides*. *Sustainability*, 15(16), 12616.
<https://doi.org/10.3390/su151612616>
176. Vetma, B. i Stančić Vidrač, E. (2015). *Postupak ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade*. Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku, 9 (1-2), 149-164. <https://hrcak.srce.hr/142287>

177. Vetma, B. (2015). *Sporna pitanja u ozakonjenju bespravno sagrađenih zgrada u Republici Hrvatskoj*, Sveske za javno pravo, 2233-0925. <https://www.ceeol.com/search/gray-literature-detail?id=575100>
178. Vlahović, D. (2005). *Turizam, identitet i globalizacija*. *Ekonomski misao i praksa*, 14(1), 91-104. <https://hrcak.srce.hr/222779>
179. Vojak, D. (2012). *Gospodarski razvoj makarskog područja u razdoblju od 1945. do 1962*. Zagreb: Institut društvenih znanosti Ivo Pilar 85-209 https://www.pilar.hr/wp-content/images/stories/dokumenti/zbornici/40/mpd_knjiga_185.pdf
180. Vukonić, B. i Keča, K. (2001). *Turizam i razvoj - pojam, načela, postupci*. Zagreb: Ekonomski fakultet : Mikrorad.
181. Zanfi, F. (2013). *The Città Abusiva in Contemporary Southern Italy: Illegal Building and Prospects for Change*. *Urban Studies*, 50(16), 3428–3445. <https://www.jstor.org/stable/26145685>
182. Zeković, S., Petovar, K., & Nor-Hisham, B. M. S. (2020). *The credibility of illegal and informal construction: Assessing legalization policies in Serbia*. *Cities*, 97, 102548. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102548>
183. Wall, G. (2020). *From carrying capacity to overtourism: a perspective article*. *Tourism Review*, 75(1), 212-215 <https://doi.org/10.1108/TR-08-2019-0356>
184. Walton, J. K. (2000). *The British seaside: Holidays and resorts in the twentieth century*. Manchester University Press.
185. Wang, J., Huang, X., Gong, Z. & Cao, K. (2020). *Dynamic assessment of tourism carrying capacity and its impacts on tourism economic growth in urban tourism destinations in China*, *Journal of Destination Marketing & Management*, 15. <https://doi.org/10.1016/j.jdmm.2019.100383>
186. Wolf, I. D., Wohlfart, T., Brown, G., & Lasa, A. B. (2015). *The use of public participation GIS (PPGIS) for park visitor management: A case study of mountain biking*. *Tourism Management*, 51, 112-130. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2015.05.003>
187. Wu, J., Wang, X., Ramkissoon, H., Wu, M. Y., Guo, Y., & Morrison, A. M. (2024). *Resource mobilization and power redistribution: The role of local governments in shaping residents' pro-environmental behavior in rural tourism destinations*. *Journal of Travel Research*, 63(6), 1442-1458. <https://doi.org/10.1177/00472875231191983>

Baze podataka, internetski izvori i zakoni

1. ADB (2022., ožujak), *COVID-19 and the Future of Tourism in Asia and the Pacific*, [e-publikacija] preuzeto 24. lipnja 2024. s <http://dx.doi.org/10.22617/TCS220110-2>
2. AFP (2018., 10. srpnja), *Concrete weighs heavily on the Mediterranean coast*, preuzeto 2. lipnja 2024. s <https://phys.org/news/2018-07-concrete-heavily-mediterranean-coast.html>
3. Buckley J. (2023., 16. kolovoza), *Portugal's hostels are world class. But, they say, a new law threatens their existence*, CNN, preuzeto 1. svibnja 2024. s <https://edition.cnn.com/travel/article/portugal-housing-law-hostels/index.html>
4. Bučar, K. (2022., 23. svibnja), *Značaj prostornog planiranja u turizmu*, [Powerpoint slajdovi]. Preuzeto s Classroom
5. Bučar, K. (2024., 19. lipnja), [Osobna komunikacija]. Preuzeto s Gmail
6. *carrying capacity* (2024), Google Scholar, preuzeto 1. lipnja 2024. s https://scholar.google.com/scholar?as_ylo=2024&q=tourism+carrying+capacity&hl=hr&as_sdt=0,5
7. *Cittaslow International* (2024), *International networks of cities where living is good*, preuzeto 7. kolovoza 2024. s <https://www.cittaslow.org/>

8. Clarke L. (2024., 20. svibnja), *Calls for limits on accommodation at Spanish holiday hotspot amid 'anti-tourism' protests*, yahoo!news, preuzeto s <https://uk.news.yahoo.com/calls-limits-accommodation-spanish-holiday-145203847.html>
9. De Villa, Ž., Rašić Bakarić, I., Starc, N. (2020., 7. siječnja), *Upravljanje razvojem u obalnom području Hrvatske*. Spasimo Biševo. preuzeto s <https://spasimobisevo.org/upravljanje-razvojem-u-obalnom-podrucju-hrvatske/>
10. Dickinson, G. (2018., 20. travnja), *Dear dictionaries, this is why 'overtourism' should be your 2018 word of the year*, The Telegraph, preuzeto s <https://www.telegraph.co.uk/travel/comment/overtourism-word-of-the-year/>
11. Domijan M. (2023., 16. prosinca), *br. 9101 izdanje Zagreb*, Jutarnji list, preuzeto s <https://online.jutarnji.hr/issue/25452/9101>
12. Državni zavod za statistiku (2001), *Naselja i stanovništvo Republike Hrvatske 1857. – 2001.* na dan 10. kolovoza 2024. [podatkovni dokument], preuzeto s <https://web.dzs.hr/Hrv/DBHomepages/Naselja%20i%20stanovnistvo%20Republike%20Hrvatske/Naselja%20i%20stanovnistvo%20Republike%20Hrvatske.htm>
13. Državni zavod za statistiku (2001), *Popis stanovništva, kućanstava i stanova u Republici Hrvatskoj 2001* na dan 3. srpnja 2024. [podatkovni dokument], preuzeto s https://web.dzs.hr/Hrv/censuses/Census2001/Popis/H03_01_01/H03_01_01.html
14. Državni zavod za statistiku (2011), *Popis stanovništva, kućanstava i stanova u Republici Hrvatskoj 2011* na dan 3. srpnja 2024. [podatkovni dokument], preuzeto s https://web.dzs.hr/Hrv/censuses/census2011/results/htm/h03_01_01/H03_01_01.html
15. Državni zavod za statistiku (2016), *Turizam u 2015* na dan 10. kolovoza 2024. [podatkovni dokument], preuzeto s https://web.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/SI-1564.pdf
16. Državni zavod za statistiku (2021), *Popis stanovništva, kućanstava i stanova u Republici Hrvatskoj 2021* na dan 2. veljače 2024. [podatkovni dokument], preuzeto s <https://dzs.gov.hr/naslovna-blokovi/u-fokusu/popis-2021/88>
17. Državni zavod za statistiku (2023), *Turizam u 2022* na dan: 3. studenog 2023. [podatkovni dokument], preuzeto s <https://podaci.dzs.hr/media/y1llwoan/si-1722-turizam-u-2022.pdf>
18. Državni zavod za statistiku (2023), *Hrvatska u brojkama, 2023*, na dan 5. srpnja 2024. [podatkovni dokument], preuzeto s https://podaci.dzs.hr/media/rh0njfqt/croinfofig_2023.pdf
19. Državni zavod za statistiku (2024), *Dolasci i noćenja turista u 2023.*, na dan 5. srpnja 2024. [podatkovni dokument], preuzeto s https://mint.gov.hr/UserDocsImages//2024_dokumenti//DZS_tur_promet_2023.pdf
20. Državni zavod za statistiku (2024), *Dolasci i noćenja turista u komercijalnih smještajnim objektima, na dan 10. kolovoza 2024.* [podatkovni dokument], preuzeto s https://web.dzs.hr/PXWeb/Selection.aspx?px_path=Turizam__Dolasci%20i%20no%20c4%87enja%20turista%20u%20komercijalnim%20smje%20a%20tajnim%20objektima&px_tableid=BS_TU18.px&px_language=hr&px_db=Turizam&rxid=3bf0dc41-377a-4a42-b52f-b78e498d0929
21. Elez L. T. & Čulap B. (2021. 23. lipnja), *Provjera statusa nekretnine ili što to znači kad kažemo čisti papiri*, na dan 25. srpnja 2024. s <https://stanarica.hr/provjera-statusa-nekretnine-cisti-papiri/>
22. France 24 (2022., 12. ožujka), *On Ischia, illegal construction blamed for deadly landslide*, preuzeto 7. travnja s <https://www.france24.com/en/live-news/20221203-on-ischia-illegal-construction-blamed-for-deadly-landslide>
23. Gazde D. (2023., 16. prosinca) *br. 9101 izdanje Zagreb*, Jutarnji list, preuzeto s <https://online.jutarnji.hr/issue/25452/9101>
24. Giuffrida A. (2022., 27. listopada), *Anger grows as illegal construction partly blamed for landslide deaths on Italian island*. The Guardian, preuzeto s: <https://www.theguardian.com/world/2022/nov/27/ischia-anger-construction-landslide-devastation-italian-island>

25. *Glasnik Grada Makarske – službeno glasilo Grada Makarske broj 27* (2023., 20. prosinca), Županija Splitsko Dalmatinska, [e-publikacija] preuzeto 6. kolovoza 2024. s <https://makarska.hr/media/document/10141/grad-makarska-27.pdf>
26. *Glasnik Grada Makarske – službeno glasilo Grada Makarske broj 12* (2024., 23. svibnja), Županija Splitsko Dalmatinska, [e-publikacija] preuzeto 6. kolovoza 2024. s <https://makarska.hr/media/document/10401/makarska-12-2024.pdf>
27. *Glasnik Grada Makarske – službeno glasilo Grada Makarske broj 16* (2024., 26. lipnja), Županija Splitsko Dalmatinska, [e-publikacija] preuzeto 6. kolovoza 2024. s <https://makarska.hr/media/document/10401/makarska-16-2024.pdf>
28. Grad Makarska (2021) *Provedbeni program Grada Makarske 2022.-2025* [e-publikacija], preuzeto s <https://makarska.hr/strateski-dokumenti>
29. Grad Makarska (2022., 23. lipnja) *Kreće novi projekt Maestrале – Makarsko kulturno osvježenje*, preuzeto s <https://makarska.hr/novosti/krece-projekt-maestrale-makarsko-kulturno-osvjezenje>
30. Grad Makarska (2022., 7. listopada) *Prvi u Hrvatskoj: Makarska postala dio međunarodne mreže gradova dobrog življenja – Cittaslow*, preuzeto s <https://makarska.hr/novosti/prvi-u-hrvatskoj-makarska-postala-dio-medunarodne-mreze-gradova-dobrog-zivljenja-cittaslow>
31. Grad Makarska (2024., 18. kolovoza) *Sve zelenija Makarska: Treću godinu zaredom ostvaruje se plan 100 stabala u 365 dana*, preuzeto s <https://makarska.hr/novosti/sve-zelenija-makarska-trecu-godinu-zaredom-ostvaruje-se-plan-100-stabala-u-365-dana>
32. Hina (2023., 12. prosinca), *U Hrvatskoj prazno 600 tisuća stanova i 231 tisuća vikendica*. Dnevnik.hr, preuzeto s <https://dnevnik.hr/vijesti/hrvatska/popis-2021-u-hrvatskoj-je-broj-praznih-stanova-porastao-za-cak-43-posto---817443.html>
33. HRT (2023., 23. siječnja) *Kekin: Zakon o pomorskom dobru nepopravljiv*, preuzeto 5. studenog 2023. s https://vijesti.hrt.hr/hrvatska/otvoreno-o-prijedlogu-zakona-o-pomorskom-dobru-10571386?fbclid=IwAR2NSBcVHID_RUD9fK_L3y_u_wqGi-B8iztEX_D0EypWFQtHYPomlwuSqM
34. Hrvatska turistička zajednica (2022), *Hotelski turizam Hrvatske – izdanje 2022.* na dan: 4. studenog 2023. [podatkovni dokument], preuzeto s <https://www.htz.hr/sites/default/files/2022-07/Hotelski%20turizam%20Hrvatske%20-%20izdanje%202022.pdf>
35. Institut za turizam (2023). *Anketa stavova lokalnog stanovništva u turizmu*. <https://makarska.hr/media/document/36/studija-turistickog-nosivog-kapaciteta-grada-makarske-17-11-2023.pdf>
36. Ivandić, N. & Mikulić, J. (2023). *Studija turističkog nosivog kapaciteta Grada Makarske – Konačna inačica*. Institut za turizam. <https://makarska.hr/media/document/36/studija-turistickog-nosivog-kapaciteta-grada-makarske-17-11-2023.pdf>
37. Klarić, Z., Horak, S., Marušić, Z., Milojević, D., Tomljenović, R., Dukić, L., Carić, H., Knapić, L. (2018). *Studija prihvatnih kapaciteta turizma na području Splitsko-dalmatinske županije*. Turistička zajednica Splitsko-dalmatinske županije. <https://www.dalmatia.hr/wp-content/uploads/2023/10/Studija-prihvatnih-kapaciteta.pdf>
38. Krajinović, V. (2023., 12. travnja), *Razvoj turizma utemeljen na potrebama zajednice* [Powerpoint slajdovi]. Preuzeto s Classroom
39. Krajinović, V. (2023., 22. ožujka), *Upravljanje prostorom u turizmu / Opteretni kapacitet u turizmu* [Powerpoint slajdovi]. Preuzeto s Classroom
40. Kranjčević, J., Lukić, A., Kušen, E., & Klarić, Z. (2014). *Regionalni razvoj, razvoj sustava naselja, urbani i ruralni razvoj i transformacija prostora: završna verzija*. Institut za turizam . https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Prostorno/StrategijaPR//Regionalni_razvoj.pdf
41. López, M. A. (2023), *Inbound tourism volume in Spain 2023*, Statista, preuzeto s <https://www.statista.com/aboutus/our-research-commitment/2501/ana-m-lopez>

42. López, M. A. (2024), *Main coastal destinations in Spain 2022, by number of hotel guests*, Statista, preuzeto s <https://www.statista.com/aboutus/our-research-commitment/2501/ana-m-lopez>
43. *Makarska*. Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2013. – 2024. Pristupljeno 10.9.2024. <<https://www.enciklopedija.hr/clanak/makarska>>.
44. Martin, D. (1998) IUCN - *The World Conservation Union*, United Nations Environment Programme, WWF
45. Marušić, Z., Beroš, I., Sever, I. (2023, prosinac) *Stavovi i potrošnja turista u Hrvatskoj – Obilježja turističke potražnje u Splitsko-dalmatinskoj županiji – Završni izvještaj*, TOMAS Hrvatska 2022/2023, preuzeto s <https://dalmatia.kinsta.cloud/wp-content/uploads/2024/04/TOMAS-Hrvatska-2022-SDZ.pdf>
46. Mrduljaš, M. (2023., 16. prosinca) *br. 9101 izdanje* Zagreb, Jutarnji list, preuzeto s <https://online.jutarnji.hr/issue/25452/9101>
47. Mujanović A. (2023., 26. srpnja), *Novi Zakon o turizmu pušten u javnu raspravu, evo što sve donosi*, Lider, preuzeto s <https://lidermedia.hr/biznis-i-politika/novi-zakon-o-turizmu-vrijedan-1-3-milijarde-eura-pusten-u-javnu-raspravu-evo-sto-sve-donosi-152214>
48. Minder, R. (2021., 12. siječnja), *Haunting the Coast of Spain: The Ghost Hotel of Algarrobo*, International New York Times, preuzeto s <https://www.nytimes.com/2021/12/29/travel/spain-abandoned-hotel.html>
49. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (2013), *Prijedlog Zakona o prostornom uređenju* [e-publikacija], preuzeto s <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages//2016/Sjednice/Arhiva//115.%20-%201.a.pdf>
50. Ministarstvo turizma i sporta (2013), *Strategija razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine* [e-publikacija], preuzeto s https://mint.gov.hr/UserDocsImages/arhiva/160120_1-sast_medjmint_vijece.pdf
51. Ministarstvo turizma i sporta (2022), *Strategija razvoja održivog turizma do 2030. godina* [e-publikacija] preuzeto s https://mint.gov.hr/UserDocsImages/2022_dokumenti/220721_strategija_spuo_2030.pdf
52. Morski hr. (2023., 4. travnja), *Cijene nekretnina ne prestaju rasti - Najskuplji kvadrati u Splitu, Dubrovniku i Makarskoj*, preuzeto 23. kolovoza 2024. s <https://www.morski.hr/cijene-nekretnina-ne-prestaju-rasti-najskuplji-kvadrati-u-splitu-dubrovniku-i-makarskoj/>
53. Mujanović, A. (2023., 26. srpnja), *Novi Zakon o turizmu pušten u javnu raspravu, evo što sve donosi*, preuzeto 10. rujna 2024. s <https://lidermedia.hr/biznis-i-politika/novi-zakon-o-turizmu-vrijedan-1-3-milijarde-eura-pusten-u-javnu-raspravu-evo-sto-sve-donosi-152214>
54. National Oceanic and Atmospheric Administration (NOAA) (1972), *Coastal Zone Management Act of 1972* preuzeto s https://coast.noaa.gov/data/czm/media/CZMA_10_11_06.pdf
55. Njirić D. (2023.), *Sve dozvole za apartmane u višestambenim zgradama su nezakonite! Krše se četiri zakona, svi šute, ali tome dolazi kraj*, preuzeto 8. studenog s <https://slobodnadalmacija.hr/vijesti/hrvatska/sve-dozvole-za-apartmane-u-visestambenim-zgradama-su-nezakonite-krse-se-cetiri-zakona-svi-sute-ali-tome-dolazi-kraj-1338168>
56. *okoliš*. Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2013. – 2024. Pristupljeno 22.6.2024. <<https://enciklopedija.hr/clanak/okolis>>.
57. Paunović, Z. (2024., 10. srpnja), [Osobna komunikacija]. Preuzeto s Gmail
58. Paunović, Z. (2023., 23. lipnja) *Dopis poslan Ministarstvu turizma iz grada Makarske*, Turizmoteka, preuzeto 8. listopada 2023. s <https://www.turizmoteka.hr/ekstra/predstavljamo/dopis-poslan-ministarstvu-turizma-iz-grada-makarske/>
59. Paunović, Z. (2023., 16. prosinca) *br. 9101 izdanje* Zagreb, Jutarnji list, preuzeto s <https://online.jutarnji.hr/issue/25452/9101>
60. Paunović, Z. (2024., 19. ožujka), *Dalmatinski betonski raj zabranjuje visoku gradnju: "Potražnja za stanovima je zaista velika"*, Dnevnik.hr, preuzeto 8. svibnja 2024. s <https://dnevnik.hr/vijesti/hrvatska/u-makarskoj-je-zabranjena-visoka-gradnja---838787.html>

61. Paunović, Z. (2024., 21. srpnja), *Makarska: Poluotok Sv. Petar zaštićen od devastacije*, Turizmoteka, preuzeto 11. kolovoza 2024. s <https://www.turizmoteka.hr/destinacije/makarska-poluotok-sv-petar-zasticen-od-devastacije/>
62. Paunović, Z. (2024), *Službena Facebook stranica Zorana Paunovića, gradonačelnika Makarske*, preuzeto 16. kolovoza 2024. sa [zoranpaunovic.hr](https://www.facebook.com/zoranpaunovic)
63. Paus D., & Paunović, Z. (2023., 20. veljače), *Makarska protiv bespravne gradnje*, Makarska televizija s <https://www.youtube.com/watch?v=x0yYoJLDyvc>
64. Pepeonik, Z. (1983). *Prostorni raspored i osnovne značajke stambenih objekata za odmor i rekreaciju u SR Hrvatskoj*. Hrvatski geografski glasnik, 45. (1.), 91-103. <https://hrcak.srce.hr/37360>
65. Pons, C. (2024, 16. travnja) *Spain's Canary Islands plan tighter short term rental rules with police backup*, Reuters, preuzeto s <https://www.reuters.com/world/europe/spains-canary-islands-plan-tighter-short-term-rental-rules-with-police-backup-2024-04-16/>
66. *prostor*. Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2013. – 2024. pristupljeno 24.6.2024. <https://enciklopedija.hr/clanak/50715>
67. Pučka pravobraniteljica. (2021), *Kako spriječiti bespravnu gradnju?*, preuzeto 20. listopada 2023. s <https://www.ombudsman.hr/hr/preporuke-za-sprecavanje-bespravne-gradnje/>
68. Rački-Kristić (2024., 28. ožujka), *Gdje smo s usklađivanjem zemljišnih knjiga i katastra? Evo što kaže Ministarstvo pravosuđa*, preuzeto s <https://www.agroklub.com/poljoprivredne-vijesti/gdje-smo-s-usklađivanjem-zemljišnih-knjiga-i-katastra-evo-sto-kaze-ministarstvo-pravosuda/94713/>
69. Republički zavod za statistiku SR Hrvatske (1988). *Turizam 1986. Dokumentacija 670* [podatkovni dokument] preuzeto 5. srpnja 2024. s www.gmail.com (Državni zavod za statistiku)
70. Sečić E. (2024., 24. ožujka), *Koja je razlika između katastra i gruntovnice*, preuzeto 25. srpnja 2024. s <https://net.hr/danas/vijesti/sto-je-katastar-a-sto-gruntovnica-ovo-su-stvari-koje-trebate-znati-6fbd0148-dbc7-11ee-ae4d-2a5ab6695c72>
71. Simon, T., Mazilu, M. E., Andrei, M. T., Severineanu, R. C., & Dumitrascu, C. (2011). *Aspects of the tourist development on the Romanian Black Sea coastline*. In Proceedings of the 4th WSEAS international conference on Energy and development-environment-biomedicine (pp. 65-70). https://www.researchgate.net/publication/262270112_Aspects_of_the_tourist_development_on_the_Romanian_black_sea_coastline
72. Stamenić B. (2017., 16. svibnja), *Plaža kao ekonomski resurs: priča s Makarske rivijere*, Za odgovorno i transparentno upravljanje javnim dobrima i prirodnim resursima, preuzeto 12. kolovoza 2024. s <https://javnodobro.udd.hr/plaza-ka-ekonomski-resurs-prica-s-makarske-rivijere/>
73. Statista (prosinac, 2023), *Municipalities with the highest number of tourist overnight stays in Italy from 2019 to 2022* na dan 28. lipnja 2024. [podatkovni dokument] preuzeto s <https://www.statista.com/statistics/1092713/leading-municipalities-in-italy-by-overnight-stays-in-tourist-accommodations/>
74. Statista (travanj, 2024), *Number of international tourists in Spain in 2023, by country of residence* na dan 28. lipnja 2024. [podatkovni dokument] <https://www.statista.com/statistics/447683/foreign-tourists-visiting-spain-by-country-of-residence/>
75. Statista (rujan, 2023), *Number of international tourist arrivals in Europe from 2017 to 2022, by region* na dan 29. lipnja 2024. [podatkovni dokument] preuzeto s <https://www.statista.com/statistics/261702/international-tourist-arrivals-in-europe-by-region/>
76. Statista (lipanj, 2023), *Travel, Tourism & Hospitality – Number of international tourist arrivals worldwide from 1950 to 2023* na dan 2. svibnja 2024. [podatkovni dokument] preuzeto s <https://www.statista.com/statistics/209334/total-number-of-international-tourist-arrivals/>
77. *Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske*, Narodne novine 106/2017-2423. (2017). preuzeto s https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_10_106_2423.html

78. *Strategija upravljanja morskim okolišem i obalnim područjem*, Narodne novine 112/2014/2141 (2014). preuzeto s https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_09_112_2141.html
79. Sutlić, K. (2023., 16. prosinca) *br. 9101 izdanje* Zagreb, Jutarnji list, preuzeto s <https://online.jutarnji.hr/issue/25452/9101>
80. Tomasović. (2024) *Povijest grada*, Grad Makarska, preuzeto 1. svibnja 2024. <https://makarska.hr/povijest-grada>
81. *turizam*. Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2013. – 2024. Pristupljeno 30. lipnja 2024. <<https://www.enciklopedija.hr/clanak/turizam>>.
82. Turistička zajednica grada Makarske. (2024), *Ostvareni turistički promet u 2023. godini*, pristupljeno 10. kolovoza 2024. <https://makarska-info.hr/2024/01/05/u-makarskoj-lani-ostvareno-307-tisuca-dolazaka-i-168-milijuna-turistickih-nocenja-2023-rekordna-godina/>
83. Turistička zajednica grada Makarske. (2024, 20. kolovoza) [Osobna komunikacija]. Preuzeto s Gmail
84. Turistička zajednica Splitsko-dalmatinske županije. (2024), *Statistička analiza turističkog prometa 2000.-2023.* na dan 3. studenog 2023. [podatkovni dokument], preuzeto s <https://www.dalmatia.hr/hr/statistike/>
85. Turistička zajednica Grada Makarske. (2024), *Objave* na dan 13. kolovoza 2024. preuzeto s <https://makarska-info.hr/2024/08/06/ostvareni-turisticki-promet-srpanj-2024-i-prvih-7-mjeseci-2024/>
86. Turić, D. (2023., 26. studeni), *Dalmatinsko turističko središte ima 10.000 ilegalnih apartmana, a moglo bi dobiti 22.436 stanova: Dosta nam je betona!*, preuzeto 12. kolovoza 2024. s <https://slobodnadalmacija.hr/dalmacija/s-mora-i-kraja/zaguseno-dalmatinsko-turisticko-srediste-moglo-bi-dobiti-22-436-stanova-gradani-se-pobunili-dosta-nam-je-betona-1342173>
87. Turizmoteka. (2023., 15. studeni), *Makarani kreću u borbu protiv nekontroliranog turizma*, preuzeto 16. kolovoza 2024. s <https://www.turizmoteka.hr/vijesti/hrvatska/makarani-krecu-u-borbu-protiv-nekontroliranog-turizma/>
88. Turizmoteka. (2024., 13. ožujka) *Makarska: Vraćanje života u staru gradsku jezgru*, preuzeto 10. kolovoza 2024. s <https://www.turizmoteka.hr/vijesti/hrvatska/makarska-vracanje-zivota-u-staru-gradsku-jezgru/>
89. Turizmoteka. (2024., 6. lipnja) *Odlični predsezonski rezultati turističkog prometa u Srednjoj Dalmaciji*, preuzeto 11. kolovoza 2024. s <https://www.turizmoteka.hr/destinacije/odlicni-predsezonski-rezultati-turistickog-prometa-u-srednjoj-dalmaciji/>
90. UN Conference on Human Settlements (1976). *The Vancouver Declaration On Human Settlements* [e-publikacija] preuzeto 4. lipnja 2024. s https://sdgs.un.org/sites/default/files/documents/7252The_Vancouver_Declaration_1976.pdf
91. UN Environment Programme. (b.d.) *Mediterranean Action Plan* [e-publikacija] preuzeto 6. lipnja 2024. s <https://www.unep.org/unepmap/node/7619>
92. UN Environment Programme (2008). *Protocol on Integrated Coastal Zone Management in the Mediterranean* [e-publikacija] preuzeto 6. lipnja 2024. s https://paprac.org/storage/app/media/Dokumenti/Protocol_publicacija_May09.pdf
93. UNWTO. (2012) *International tourism on track to hit one billion by end of 2012*, preuzeto 1. lipnja 2024. s <https://www.unwto.org/archive/global/press-release/2012-09-12/international-tourism-track-hit-one-billion-end-2012>
94. UNWTO. (2011) *International tourists to hit 1.8 billion by 2030*, preuzeto 1. lipnja 2024. s <https://www.unwto.org/archive/global/press-release/2011-10-11/international-tourists-hit-18-billion-2030>
95. UNWTO (2019), *International Tourism Highlights, 2019 Edition*, UNWTO, Madrid, preuzeto s <https://doi.org/10.18111/9789284421152>
96. UNWTO. (2021), *International Tourism Highlights, 2020 Edition*, UNWTO, Madrid, preuzeto s <https://doi.org/10.18111/9789284422456>
97. UNWTO. (2024) *Latest Tourism Data*, preuzeto 1. svibnja 2024. s <https://www.unwto.org/un-tourism-world-tourism-barometer-data>

98. UNWTO. (2018) Centre of Expertise Leisure, Tourism & Hospitality; NHTV Breda University of Applied Sciences; and NHL Stenden University of Applied Sciences (2018), '*Overtourism*'? – *Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions, Executive Summary*, UNWTO, Madrid, DOI: <https://doi.org/10.18111/9789284420070>.
99. UNWTO. (2020) *Tourism Back to 1990 Levels as Arrivals Fall by More than 70%*, preuzeto 19. lipnja 2024. s <https://www.unwto.org/news/tourism-back-to-1990-levels-as-arrivals-fall-by-more-than-70>
100. UNWTO. (2024) *Tourism Statistic Database*, preuzeto 20. lipnja 2024. s <https://www.unwto.org/tourism-statistics/tourism-statistics-database>
101. UNWTO (2024), *UN Tourism Data Dashboard* preuzeto 22. srpnja 2024. s <https://www.unwto.org/tourism-data/global-and-regional-tourism-performance>
102. UNWTO (2024), *World Tourism Barometer* preuzeto 22. srpnja 2024. s <https://doi.org/10.18111/wtobarometereng>
103. Uređena zemlja (2024), *Online na jednom mjestu - katastar i zemljišne knjige* preuzeto 25. srpnja 2024. s <https://oss.uredjenazemlja.hr/public-services/review-lr-bdc>
104. *Ustav Republike Hrvatske*, Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14. (2014), preuzeto s <https://www.zakon.hr/z/94/Ustav-Republike-Hrvatske>
105. *Višegodišnji program katastarskih izmjera građevinskih područja za razdoblje 2021. – 2030.*, Narodne novine, br 109/2021-1901 (2021), preuzeto s https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2021_10_109_1901.html
106. Vitu, J. (b.d.) *Asia Reopening – Which countries are open for tourism and travel now*, preuzeto 26. lipnja 2024. s <https://sonasia-holiday.com/sonabee/reopening-asia>
107. Vuković, S. (2024., 17. srpnja), *U Hrvatskoj je trenutno 930.000 gostiju, narednih dana će ih dnevno biti milijun*. Večernji list, preuzeto s <https://www.vecernji.hr/vijesti/u-hrvatskoj-je-trenutno-930-000-gostiju-narednih-dana-ce-ih-dnevno-biti-milijun-1785612>
108. *Zakon o gradnji*, Narodne novine br. 153/13, 39/19 i 125/19. (2019), preuzeto s <https://www.zakon.hr/z/690/Zakon-o-gradnji>
109. *Zakon o građevinskoj inspekciji*, Narodne novine br. 153/13. (2014), preuzeto s https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2013_12_153_3222.html
110. *Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama*, Narodne novine br. 158/03, 141/06, 38/09, 56/16, 98/19, 83/23. (2023), preuzeto s <https://www.zakon.hr/z/505/Zakon-o-pomorskom-dobru-i-morskim-lukama>
111. *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama*, Narodne novine br. 86/12., 143/13., 65/17., 14/19., (2019), preuzeto s <https://www.zakon.hr/z/486/Zakon-o-postupanju-s-nezakonito-izgra%C4%91enim-zgradama>
112. *Zakon o prostornom uređenju*, Narodne novine br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23. (2023), preuzeto s <https://www.zakon.hr/z/689/Zakon-o-prostornom-ure%C4%91enju>
113. *Zakon o turizmu*, Narodne novine br. 156/23 (2023), preuzeto s <https://www.zakon.hr/z/3667/Zakon-o-turizmu>
114. *Zakon o zaštiti okoliša*, Narodne novine br. 80/13., 153/13., 78/15., 12/18. i 118/18. (2019), preuzeto s <https://www.zakon.hr/z/194/Zakon-o-za%C5%A1titi-okoli%C5%A1a>
115. Zibaoui, A. (2023, 24. ožujka), *Mediterranean tourism: towards a positive change*. Friedrich Naumann Foundation. preuzeto s <https://www.freiheit.org/spain-italy-portugal-and-mediterranean-dialogue/mediterranean-tourism-towards-positive-change>
116. World Tourism Organization. (1997). *International tourism: a global perspective*. WTO.

Popis grafikona

Grafikon 1. Međunarodni turistički dolasci 1950. - 2023. (u mil.)	5
Grafikon 2. Prihodi od međunarodnog turizma 1950. - 2023. (u mlrd. USD)	6
Grafikon 3. Kretanje broja stanovnika u gradu Makarskoj od 1857. do 2021.	50
Grafikon 4. Struktura smještajnih objekata u % u 2022. godini	59

Popis tablica

Tablica 1. Udio turističkih regija u ukupnom broju međunarodnih turističkih dolazaka u svijetu od 1950. do 2023.	7
Tablica 2. Kriteriji kapaciteta nosivosti za primorska i planinska turistička odredišta	20
Tablica 3. Načini upravljanja posjetiteljima u destinaciji	21
Tablica 4. Noćenja stranih i domaćih turista u Hrvatskoj (u tisućama)	40
Tablica 5. Stanovi prema načinu korištenja u Hrvatskoj između 1971. i 1991.	41
Tablica 6. Stanovi prema načinu korištenja u Hrvatskoj između 2001. i 2021.	43
Tablica 7. Noćenja turista u Hrvatskoj između 1996. i 2023. (u tisućama)	44
Tablica 8. Dolasci i noćenja stranih i domaćih turista u gradu Makarskoj između 2000. i 2023.	53
Tablica 9. Intenzitet turizma u gradu Makarskoj u 2023. godini	57
Tablica 10. Broj stalnih i pomoćnih postelja u gradu Makarskoj 2000. - 2023.	59
Tablica 11. Stanovi prema načinu korištenja u gradu Makarskoj 2001.-2021.	62
Tablica 12. Broj novoizgrađenih stanova na području grada Makarske (2011. - 2021.)	63
Tablica 13. Mjera „Prostorno i urbanističko planiranje“ i planiranje aktivnosti.....	69

Životopis studentice



DIANA ŠIMUNIĆ

Studentica

Uspješna i ambiciozna studentica apsolvantske godine, a uskoro sveučilišna magistra ekonomije.

Imam iskustvo rada u dinamičnim okruženjima kroz razne studentske poslove i stručne prakse. Zbog brzine i točnosti tijekom rada često sam bila pohvaljena od strane kolega i nadređenih. Pouzdana sam i organizirana, s razvijenim komunikacijskim i međuljudskim vještinama.

Kontakt



17. veljače 1998.



+385 911932 681



dianasimunic3@gmail.com

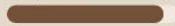


Zagreb, Hrvatska

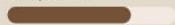
Jezici

materinji - hrvatski

engleski



talijanski



francuski



njemački



Vještine

Interpersonalne vještine

Organizacijske vještine

Kritičko i kreativno razmišljanje

Fleksibilnost i prilagodljivost

MS Office i komunikacijski programi



Vozačka dozvola B kategorije

Iskustvo



Asistent Event Manager

svi. 2022. - danas

[Risus d.o.o. & Idejomat](#)

Asistencija u provedbi i organizaciji tematskih evenata, vođenje i animacija djece u igrama i kreativnim radionicama



Demonstratorica na fakultetu

lis. 2023. - srp. 2024.

[Ekonomski fakultet Zagreb](#)

Rad na nastavnim materijalima, u Google alatima, praćenje evidencijskih lista



Studentica u sektoru za ekonomske poslove

sij. 2024. - srp. 2024.

[Hrvatske ceste d.o.o.](#)

Rad u sustavu SAP, GIS, ZIS, Centrix
Izrada i slanje ugovora korisnicima cestovnog zemljišta

Obrazovanje



Ekonomski fakultet u Zagrebu

ruj. 2018. - ruj. 2024.

Integrirani sveučilišni studij, smjer Turizam



Università degli Studi di Padova, Italia

velj. 2023. - kol. 2023.

ERASMUS+ studentski boravak



Hotelijsko-turistička škola u Zagrebu

ruj. 2012. - lip. 2016.

hotelijsko-turistički tehničar