

Mikulić, J. (2006). Istraživanje utjecaja neplanske gradnje na razvoj održivog turizma Makarske rivijere. *Acta Turistica*, 18(1), 76-98.

Josip Mikulić¹

ISTRAŽIVANJE UTJECAJA NEPLANSKE GRADNJE NA RAZVOJ ODRŽIVOG TURIZMA MAKARSKE RIVIJERE

SAŽETAK: Za mnoge zemlje i regije, turizam je predstavljao, i još uvijek predstavlja, jednu od rijetkih prilika i mogućnosti za razvoj lokalnog gospodarstva, povećanje zapošljavanja i privlačenje kapitala, što je posebno izraženo u nerazvijenim ili nedovoljno razvijenim zemljama. Ove su zemlje u pravilu bogate netaknutnim prirodnim resursima, ali najčešće nemaju potrebna znanje i iskustvo za razvoj turizma. Suočene s neuređenim i neefikasnim državnim sustavom, najčešće pristupaju razvoju turizma neplanski i vođene kratkoročnim ciljevima, što u fazama njegovog intenziviranja može rezultirati ozbiljnim i nepopravljivim posljedicama po okoliš. Stoga bi cilj svake turističke destinacije trebao biti razvijanje ekološki i ekonomski održivog turizma.

U vrijeme kada turisti posjećuju Hrvatsku ponajviše zbog njenih prirodnih ljepota, trendovi koji vode ka degradaciji i uništavanju ovih neprocjenjivih turističkih resursa, uzimaju sve više maha. Devastacija okoliša nekontroliranom izgradnjom građevinskih objekata, bilo za turističke ili druge poslovne ili privatne namjene, postala je veliki problem cijele Jadranske obale, posebice Dalmacije.

Cilj ovog rada je proniknuti u bit problema neplanske gradnje. U radu se iznose rezultati istraživanja koje je provedeno među stanovništvom, turistima i donosiocima odluka na Makarskoj rivijeri, gdje je problem neplanske gradnje jako izražen. Rezultati istraživanja pomažu u razumijevanju glavnih uzroka postojanja problema neplanske gradnje, njenih implikacija na život lokalnog stanovništva te budući razvoj turizma u destinaciji.

KLJUČNE RIJEČI: istraživanje turističkog tržišta, Makarska rivijera, neplanska gradnja, održivi turizam.

¹ Mr. Sc. Josip Mikulić, asistent na Katedri za turizam Ekonomskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, Kennedyev trg 6, Zagreb, e-mail: jmikulic@efzg.hr

1. UVODNA RAZMATRANJA

Priroda, njena ljepota, raznovrsnost i očuvanost, predstavljaju jedan od osnovnih resursa destinacije, ali istovremeno i jedan od ključnih faktora uspjeha u turizmu (Piga, 2003). Značaj prirodnih ljepota u privlačenju turista neupitan je od samih početaka putovanja. Iako njihov značaj i dalje neprestano raste, ipak ne možemo ne primjetiti da u vrijeme modernog društva, kojeg karakterizira progresivna urbanizacija, ove vrijednosti postaju sve rjeđi i dragocjeniji resurs. Turizam, koji je velikim djelom utemeljen na postojanju bogatih i očuvanih prirodnih resursa, s druge pak strane vrlo ekstenzivno eksploatira iste, ugrožavajući na taj način njihov dugoročni opstanak.

Loše planiranje, neadekvatan razvoj i nekompetentno upravljanje turističkim aktivnostima mogu sa sobom donijeti i različite negativne efekte za lokalno stanovništvo, ali i zajednicu u cjelini (Marušić i Prebežac, 2004). Među potencijalne negativnosti koje turizam može donijeti ubrajaju se (WTO, 1998):

- Prenapučenost prostora prometnim sredstvima i ljudima, te potenciran problem buke uslijed nekontroliranog razvoja turizma.
- Povećanje razine zagađenosti zraka poradi povećanoga broja prijevoznih sredstava kojima se koriste turisti, prijevoznička poduzeća, turoperatori i drugi subjekti.
- Povećana razina zagađenosti površinskih i podzemnih voda kao rezultat neodgovarajuće infrastrukture.
- Vizualna degradacija okoliša.
- Degradacija lokalnoga kulturnog naslijeđa uslijed prevelike komercijalizacije i modifikacije lokalne umjetnosti, obrta i običaja.
- Opasnost uništenja nacionalnih parkova, arheoloških i drugih povijesno-kulturnih lokacija.

Prepoznavši ove probleme, turistički su stručnjaci na načelima općeg koncepta *održivog razvoja* (Brundtland Commission – World Commission on Environment and Development, 1987), razvili koncept *održivog turizma*, koji obuhvaća brojne principe, metode poslovanja i političke preporuke, relevantne za turističku industriju (Sinclair i Stabler, 1997). Budući da je koncept održivog razvoja proizašao iz rastuće ekološke osviještenosti razvijenih industrijskih zemalja i njihove sve veće zabrinutosti zbog posljedica narušavanja ekološke ravnoteže, razvoj koncepta *održivog turizma* je samo logičan korak s obzirom na visok stupanj ovisnosti razvoja turizma o prirodi i njenim resursima (Lim i McAleer, 2005). Analogno općoj

definiciji održivog razvoja, održivi razvoj u turizmu može se opisati kao «turistički razvoj koji zadovoljava potrebe sadašnjih generacija, a koji ne ugrožava mogućnosti budućih generacija da zadovolje svoje potrebe.» (WCED, 1987). Cilj svake turističke destinacije bi stoga trebao biti razvijanje «ekološki i ekonomski održivog turizma» (Coccosis, 1996), što je jedino moguće uz dobru koordinaciju vlade, nevladinih organizacija, turističkih poduzeća i samih turista (Marušić i Prebežac, 2004).

Za mnoge zemlje i regije, turizam je predstavljao, i još uvijek predstavlja, jednu od rijetkih prilika i mogućnosti za razvoj lokalnog gospodarstva, povećanje zapošljavanja i privlačenje kapitala, što je posebno izraženo u nerazvijenim ili nedovoljno razvijenim zemljama (Tosun, 1998, Wong, 1998, Mbaiwa, 2003, Burak, Dogan i Gazioglu, 2004). Ove su zemlje u pravilu bogate netaknutim prirodnim resursima, ali u pravilu nemaju potrebno znanje i iskustvo za razvoj turizma. Suočene s neuređenim i neefikasnim državnim sustavom, najčešće pristupaju razvoju turizma vođene kratkoročnim ciljevima i neplanski, što u fazama njegovog intenziviranja može rezultirati ozbiljnim i nepopravljivim posljedicama po okoliš. Međutim, brojni primjeri iz Španjolske ili Turske pokazuju kako kratkoročno planiranje turističkog razvoja ne mora nužno biti vezano uz stupanj (ne)razvijenosti neke zemlje (Burns i Sancho, 2003). Unatoč ekonomskoj razvijenosti zemalja, donosioci odluka su podlegli komercijalizaciji, te su vođeni željom za maksimiziranjem ekonomskih učinaka od turizma, omogućili nekontrolirani turistički razvoj koji zasigurno dugoročno ne može biti održiv.

2. METODOLOGIJA ISTRAŽIVANJA

Definiranje problema i ciljeva istraživanja

Makarska rivijera je priobalni pojas u srednjoj Dalmaciji, dug 60 km, a širok 3 km, koji se proteže između zaljeva Velike Vruļje na sjeverozapadu i rta Višnjice na jugoistoku. Makarsku rivijeru natkriljuje planina Biokovo (s najvišim vrhom sv. Jure 1762 m), a naselja koja uz grad Makarsku čine Makarsku rivijeru su Brela, Baška Voda, Promajna, Bratuš i Krvavica sjeverozapadno od Makarske, te Tučepi, Podgora, Drašnice, Igrane, Živogošće, Blato, Drvenik, Zaostrog, Gradac, Brist i Podaca jugoistočno od Makarske.

Makarska rivijera je prostor bogate kulture i tradicije koji krasi bogate prirodne ljepote i iznimno čisto more te se odlikuje prekrasnim prirodnim uvalama koje su prošarane borovim šumama i šljunčanim plažama. Planina Biokovo, koja se proteže iznad Makarske, zbog svojih je prirodnih znamenitosti 1981.g. proglašena zaštićenim parkom prirode. To je izletišta s

mnogim označenim planinarskim stazama, endemskim biljnim vrstama i bogatim životinjskim svijetom. Makarska rivijera je bez sumnje jedno od najatraktivnijih turističkih središta Hrvatske, pa stoga nije začuđujuće da svake godine bilježi rast dolazaka gostiju, a neka mjesta (Baška Voda, Gradac) doživljavaju pravi turistički boom (TZ Makarska, 2004).

Međutim, u vrijeme kada turisti posjećuju Hrvatsku ponajviše zbog njenih prirodnih ljepota, trendovi koji vode ka degradaciji i uništavanju ovih neprocjenjivih turističkih resursa, uzimaju sve više maha. Devastacija okoliša nekontroliranom izgradnjom građevinskih objekata, bilo za turističke ili druge poslovne ili privatne namjene, postala je veliki problem ne samo Makarskog primorja, već i cijele Jadranske obale. Jedan od glavnih uzroka ovakvoj situaciji svakako su nedorečenosti u zakonskoj regulativi koja se odnosi na gradnju, prostorno uređenje i zaštitu okoliša. Tako npr. županijski prostorni planovi, koji su na temelju *Zakona o prostornom uređenju* (NN, 30/94, 68/98, 61/00, 32/02) donešeni u razdoblju od 2000. do 2002. godine, još uvijek nisu rezultirali donošenjem prostornih planova svih jedinica lokalne samouprave (općina, gradova)². *Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora* (NN, 128/04), prema kojoj se postojeći županijski (i općinski) prostorni planovi moraju prilagoditi, donešena je tek 2004. godine, u vrijeme kada je neplanska gradnja na Makarskoj rivijeri i drugim primorskim područjima bila u punom zamahu. Unatoč stupanja na snagu ove uredbe, ponovno će proći još jedno tranzicijsko razdoblje do donošenja konačnih prostornih planova općina i gradova³.

Značaj turizma za sveukupni razvoj gospodarstva na području Makarske rivijere, ali i sveprisutnija devastacija prirodnih resursa na kojima on počiva, determinirali su glavne ciljeve ovog istraživanja. Primarni cilj ovog istraživačkog projekta je bio pokušaj utjecanja na svijest lokalnog stanovništva, ali i svih onih koji svojim odlukama mogu utjecati na ublažavanje alarmantne situacije u kojoj se našlo ovo područje. Iz primarnog cilja proizašla su i dva konkretna cilja ovog istraživačkog projekta. Prvi cilj je dobivanje informacija koji će donosiocima odluka ukazati na ozbiljnost problema nekontrolirane izgradnje. Prikupljene informacije mogle bi im poslužiti kao pomoć i podloga u donošenju planova za pripremu naredne turističke sezone, ali i u donošenju odluka o novim prostornim, urbanističkim i drugim razvojnim planovima.

² Prema stanju na dan 17.02.2006. donešeno je 55,3% prostornih planova svih jedinica lokalne samouprave (Ministarstvo Zaštite Okoliša, Prostornog Uređenja i Graditeljstva, 2006).

³ Prema stanju na dan 17.02.2006. donešeno je 47,3% prostornih planova općina ili gradova u zaštićenom obalnom pojasu (Ministarstvo Zaštite Okoliša, Prostornog Uređenja i Graditeljstva, 2006).

Drugi cilj je uspostavljanje i jačanje suradnje između turističke privrede i studenata turizma Ekonomskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu. Studenti turizma su budući turistički stručnjaci i donosioci odluka, što implicira potrebu i važnost i njihovog senzibiliziranja s ovom problematikom.

Pri planiranju istraživačkog projekta postavljene su tri hipoteze:

H1: Nekontrolirana izgradnja negativno utječe na imidž Makarske rivijere kao atraktivne turističke destinacije.

H2: Nekontrolirana izgradnja u destinaciji negativno utječe na realnu, ali i potencijalnu potražnju za dolaskom u destinaciju.

H3: Nekontrolirana izgradnja negativno utječe na zadovoljstvo lokalnog stanovništva.

Instrumenti i način provođenja istraživanja

U istraživanju „Devastacija (betonizacija) Makarskog primorja“ korištene su metode ispitivanja i promatranja. Ispitivanje se provodilo među lokalnim stanovništvom, turistima i donositeljima odluka. U ispitivanju lokalnog stanovništva i turista korištena su dva polustrukturirana upitnika od kojih je jedan bio posebno dizajniran za ispitivanje lokalnog stanovništva, a drugi za ispitivanje turista. Kod ispitivanja donosioca odluka primjenjivana je tehnika strukturiranog intervjua.

Anketni upitnik za lokalno stanovništvo sadržavao je 23 pitanja sa višestrukim izborom odgovora i 3 otvorena pitanja/odgovora. Kod većine pitanja (19) ispitanici su mogli odabrati jedan od ponuđenih odgovora. Kod ocjenjivanja zadovoljstva radom različitih razina vlasti korištena je Likertova ljestvica sa pet stupnjeva (1 do 5), pri čemu je 1 vrlo nezadovoljan, a 5 vrlo zadovoljan.

Anketni upitnik za turiste je sadržavao 14 pitanja sa višestrukim izborom odgovora i 5 otvorenih pitanja/odgovora. Kod većine pitanja (13) ispitanici su mogli odabrati jedan od ponuđenih odgovora. Anketni upitnik za turiste je bio pripremljen u tri jezične varijante: hrvatski, engleski i njemački.

Za provedbu intervjua izrađen je podsjetnik koji se sastojao od 19 pitanja od kojih se 15 bavilo problematikom istraživanja, a 4 su predstavljala osobna pitanja. Odgovori donosioca odluka obrađeni su anonimno i grupno. Promatranje se provodilo uz pomoć fotoaparata i videokamera. Istraživanje su proveli studenti Ekonomskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu u suradnji sa klubom studenata Makarskog primorja „Biokovo“ u travnju 2004. godine u okviru kolegija "Istraživanje turističkih tržišta". Kod ispitivanja lokalnog stanovništva i turista, anketne su upitnike popunjavali studenti koji su ispitanicima čitali pitanja i bilježili njihove

odgovore. Lokalno stanovništvo i turisti anketirani su na turistički frekventnim i drugim javnim mjestima u Brelima, Baškoj Vodi, Makarskoj, Tučepima, Podgori i Gradcu. Ispitivanjem su bili obuhvaćeni i lokalni donosioci odluka s kojima su studenti vodili intervjue na njihovim radnim mjestima.

Uzorak, analiza i obrada podataka

U istraživanju su sudjelovala 1003 ispitanika. Ispitivanje je provedeno među lokalnim stanovništvom, turistima i donosiocima odluka.

Lokalno stanovništvo. Uzorak je obuhvaćao 770 ispitanika. Po spolu, muški su ispitanici bili jače zastupljeni u uzorku: muška populacija je činila 64% ispitanika, a osobe ženskog spola 36% uzorka. Za prikazivanje starosne strukture ispitanici su svrstani u četiri dobne skupine: 15-20, 21-30, 31-50 i 51+. Najviše ispitanika je bilo u skupinama 31-50 (41%) i 21-30 (31%), slijedi skupina 51+ (21%), a najmanje ih je bilo zastupljeno u skupini 15-20 (7%) .

Prema školskoj spremi, struktura uzorka je bila sljedeća: osnovna škola: 3%, srednja škola: 67%, viša stručna sprema: 17%, visoka stručna sprema: 11%, magisterij: 1% i doktorat: 1%.

Ispitivanjem je obuhvaćeno lokalno stanovništvo sljedećih općina: Brela (73 stanovnika), Baška Voda (68), Makarska (422), Tučepi (65), Podgora (70) i Gradac (72).

Turisti. Uzorak je obuhvaćao 217 ispitanika. Po spolu, muška je populacija činila 40%, a ženska populacija 60% uzorka. Prema dobi, najviše je turista bilo u skupini 51+ (73%), a najmanje ih je bilo zastupljeno u skupini 13-20 (4%). Skoro podjednak broj ispitanika je bilo u skupinama 21-30 (11%) i 31-50 (12%).

Prema školskoj spremi struktura uzorka je bila sljedeća: osnovna škola: 5%, srednja škola: 61%, visoka stručna sprema: 31%, magisterij i doktorat: 3%.

Razlozi za njihovo putovanje bili su sljedeći: turistički razlozi: 30%, poslovni: 21%, osobni: 21%, obiteljski: 10%, stručni/znanstveni: 5%, ostali: 7% i nije željelo odgovoriti: 6%.

68% anketiranih turista je po prvi put posjetilo Makarsku rivijeru. Među turistima koji su već ranije posjećivali Makarsku rivijeru najviše je bilo onih koji su bili već tri ili više puta (78%).

Ispitivanje turista je provedeno u istim općinama kao i ispitivanje lokalnog stanovništva.

Donosioci odluka. Uzorak je obuhvatio 16 ispitanika u koje su bili uključeni načelnici općina (4), gradonačelnik i dogradonačelnik Makarske (2), direktori turističkih zajednica (8) i investitori građevinskih projekata (2). Intervjuirani su načelnici općine Podgora, Tučepa i Gradca i direktori turističkih zajednica Brela, Baške Vode, Podgore, Tučepa, Igrana,

Živogošća, Makarske i Gradaca. Većina ispitanika u uzorku donosioca odluka je bilo muškog spola (14), dok su žene bile zastupljene samo sa 2 predstavnika.

Struktura uzorka donosioca odluka prema dobi je bila slijedeća: 30-39 (3), 40-49 (6), 50-59 (5) i 60-81 (1).

Prema školskoj spremi, u strukturi uzorka donosioca najviše je bilo onih sa visokom školskom spremom (9 osoba) i srednjom školom (5). Višu školsku spremu i magisterij je imao po jedan ispitanik.

Po značajkama, uzorak treba promatrati kao prigodan uzorak (nije zasnovan na vjerojatnosti) te stoga nije moguće govoriti o pouzdanosti nalaza istraživanja na osnovi obrađenih podataka. Nasuprot tome, zbog odabranih segmenata ispitanika, relativne brojnosti ispitanika te određenih obilježja kvotnog uzorka (kontrolna varijabla=općina), moguće je govoriti o visokoj indikativnosti rezultata.

U analizi i obradi podataka korišten je statistički softverski paket Statistica 6. Primijenjene su klasične metode statističke obrade (jednosmjerna i dvosmjerna tabulacija).

3. REZULTATI ISTRAŽIVANJA

3.1. Rezultati ispitivanja lokalnog stanovništva

Zadovoljstvo izgledom mjesta. Većina ispitanog lokalnog stanovništva navelo je da je vrlo nezadovoljno ili nezadovoljno izgledom svog mjesta s obzirom na novoizgrađene objekte (63%), dok je samo njih 13% zadovoljno ili vrlo zadovoljno. 24% stanovništva je djelomično zadovoljno izgledom svog mjesta. Najveće nezadovoljstvo pokazuju stanovnici stariji od 50 godina; čak 54% njih su vrlo nezadovoljni izgledom svog mjesta.

Utjecaj neplanske izgradnje na imidž destinacije. Na pitanje o mišljenju lokalnog stanovništva o utjecaju neplanske izgradnje na imidž destinacije čak 83% ispitanika smatra da neplanska izgradnja negativno utječe na imidž mjesta. 13% njih smatra da neplanska izgradnja nema utjecaja, a samo 4% je mišljenja da će izgradnja pozitivno utjecati na imidž mjesta kao turističke destinacije.

Najčešće navođeni razlozi zbog kojih ispitanici smatraju da će neplanska izgradnja negativno utjecati na imidž njihovog mjesta kao turističke destinacije su:

- narušavanje tradicionalnog izgleda mjesta,
- devastacija i onečišćavanje okoliša i
- smanjenje broja „kvalitetnih“ turista uslijed divlje gradnje.

U manjem broju ispitanici navode razloge kao što su prenapučenost prostora u gradu, rezultirajuće prometne gužve te prenatrpanost obale i mjesta. Ispitanici koji smatraju da izgradnja nema utjecaja na imidž njihovog mjesta kao turističke destinacije kao glavni razlog za to navode da turisti neplansku izgradnju uopće ne uočavaju, niti su je svjesni, zato što su njima važnije neke «druge stvari». Skupina ispitanika koji pak smatraju da izgradnja ima pozitivan utjecaj na imidž destinacije, svoje mišljenje obrazlažu činjenicom da se intenzivnom izgradnjom povećava i broj smještajnih kapaciteta, što će rezultirati većim brojem turističkih dolazaka te će se po njihovom mišljenju taj porast pozitivno odraziti na imidž destinacije.

Utjecaj neplanske izgradnje na kretanja turističkih dolazaka. Apsolutna većina ispitanog lokalnog stanovništva smatra da će neplanska izgradnja smanjiti broj turista (54%), 25% njih smatra da ona nema nikakvog utjecaja na broj dolazaka, a 21% misli da će neplanska izgradnja rezultirati povećanjem broja turista. Međutim, velik broj ispitanika iz zadnje skupine ipak je mišljenja da će porast dolazaka turista, uvjetovan povećanjem smještajnih kapaciteta, biti samo kratkoročne prirode. Dugoročno će negativne posljedice neplanske izgradnje ipak rezultirati padom dolazaka turista.

Ukoliko analiziramo mišljenja različitih dobnih skupina, uočavamo da je udio ispitanika koji smatraju da će se broj turista smanjiti, najveći u dobnoj skupini 31-50 (61%).

Problemi vezani uz neplansku izgradnju. Na pitanje o najvećim problemima neplanske gradnje ispitanicima je bilo ponuđeno pet odgovora s mogućnošću navođenja drugih problema. Gotovo polovica ispitanika svih dobnih skupina, najvećim problemom koji je vezan uz neplansku izgradnju, smatra narušavanje tradicionalnog izgleda mjesta (45%). U manjoj mjeri, s približno podjednakim brojem odgovora, kao glavne probleme neplanske gradnje ispitanici navode komunalnu preopterećenost (20%), onečišćavanje okoliša (15%) i odlaganje građevinskog otpada (13%).

Poštivanje zakona o izgradnji. Alarmantna je činjenica, da samo 5% ispitanika smatra da se investitori i drugi graditelji u njihovom mjestu pridržavaju važećih zakona o gradnji. Velik

dio ispitanika navodi sporost rada birokratskog sustava kao jedan od glavnih razloga nepoštivanja zakona (74%) te smatraju da bi se bržim izdavanjem potrebnih dozvola smanjila bespravna gradnja. Kao glavne razloge zašto se bespravnoj gradnji ne može stati na kraj, ispitanici ističu mito i korupciju te neefikasno pravosuđe.

Načini rješavanje problema neplanske izgradnje. Na pitanje o prijedlozima i mišljenjima građana o tome kako bi trebalo riješiti problem neplanski izgrađenih objekata na Makarskoj rivijeri, najveći broj njih smatra da je najadekvatnije rješenje kompletno rušenje objekata (32%). Podjednak broj smatra da bi problem trebalo riješavati uvođenjem većih novčanih kazni za ovu vrstu prekršaja (30%) ili usklađivanjem izgrađenih objekata s važećim propisima i zakonskom regulativom (30%).

Analiza po dobnim skupinama pokazuje da ispitanici do 20 godina u najvećem broju smatraju da bi rješenje problema trebalo tražiti u uvođenju većih novčanih kazni (45%). Ispitanici dobne skupine 21-30 godina u najvećem broju smatraju da bi bespravne i neplanski izgrađene objekte trebalo srušiti (36%), dok najveći broj ispitanika dobne skupine 31-50 godina misli da bi objekte trebalo uskladiti s zakonskom regulativom (30%). Većina ispitanika starijih od 50 godina podjednako preferiraju rušenje objekata (38%) kao i njihovo usklađivanje s zakonskom regulativom (38%).

3.2. Rezultati ispitivanja turista

Vrsta arhitektonske gradnje. Vezano uz vrstu arhitektonske gradnje, turistima su postavljena dva pitanja: Koju vrstu arhitektonske gradnje preferiraju te koja vrsta po njihovom mišljenju dominira u turističkoj destinaciji. S obzirom na preferencije ispitanika, dominantna većina njih se izjasnila da preferiraju tradicionalni stil (88%), dok samo 12% njih daje prednost modernom tipu gradnje. Prema mišljenju anketiranih turista na Makarskoj rivijeri prevladava tradicionalni tip gradnje, za što se izjasnilo 65% ispitanika. Međutim, jedna trećina turista ipak smatra da prevladava moderan tip gradnje (35%), što ukazuje na značajan nesklad između preferencija turista i percepcije tipa gradnje koji prevladava u destinaciji.

Stupanj izgrađenosti i ekološka očuvanost destinacije. Na pitanje o razini izgrađenosti na Makarskoj rivijeri, dvije trećine ispitanika smatra da je izgrađenost adekvatna (66%). S druge

strane, čak 28% ispitanika je mišljenja da je destinacija preizgrađena, dok samo 8% ispitanika smatra da je premalo izgrađena.

Na pitanje o razini ekološke očuvanosti destinacije 93% ispitanika doživljava Makarsko primorje ekološki čistom destinacijom, dok je samo 7% njih imalo zamjerki glede ekološke očuvanosti.

Prednosti i nedostaci destinacije. U otvorenim pitanjima ispitanici su naveli glavne prednosti i nedostatke turističke destinacije. Kao glavne prednosti Makarske rivijere turisti su naveli sljedeće:

- okoliš,
- klima,
- mir i tišina,
- ljubaznost ljudi,
- nekomercijaliziranost destinacije te
- smještaj uz obalu.

Kao glavne nedostatke destinacije turisti vide:

- nedostatak dodatnih sadržaja,
- nezadovoljavajuća prometna povezanost,
- građevinski radovi u sezoni (predsezoni) te
- nagrđenost okoliša građevinskim i drugim otpadom.

Gotovo svi ispitanici su naveli da bi svojim prijateljima i poznanicima Makarsku rivijeru preporučili kao turističku destinaciju (99%).

3.3. Rezultati ispitivanja donosioca odluka

Ispitivanjem donosioca odluka željelo se proniknuti u bit problema 'betonizacije' na području Makarske rivijere, uvidjeti kako oni sagledavaju cjelokupnu situaciju te kako vide rješenje postojećega problema.

U pogledu (ne)zadovoljstva izgledom mjesta s obzirom na novoizgrađene objekte, mišljenja ispitanika su bila podijeljena. Naime, 56% ispitanika je relativno zadovoljno trenutnim izgledom svoga mjesta (uz pojedine primjere nepridržavanja zakonske regulative ili prostornoga plana), dok su preostali ispitanici izrazili nezadovoljstvo istim. Međutim, gotovo

svi su svjesni svakodnevno rastućeg utjecaja betonizacije te smatraju da bi Makarsko primorje moglo izgubiti svoj identitet ukoliko se sadašnji trend izgradnje nastavi.

Na pitanje o problemima koje neplanska izgradnja nosi sa sobom, svi su se ispitanici složili da je to prije svega komunalna preopterećenost. Dodatno izraženim problemima smatraju i devastaciju okoliša te apartmanizaciju mjesta. Glavnim uzrokom postojanja velikog broja neplanski i nelegalno izgrađenih objekata, većina ispitanika smatra zakonsku regulativu, koja sadrži određene propuste i koja je po njihovom mišljenju neefikasna. Većina ispitanika, uključujući i investitore, također uzroke nalazi i u nepostojanju adekvatnih prostornih planova, nedjelotvornosti građevinske inspekcije te visokom stupnju birokratizacije.

Glede načina rješavanja problema neplanske izgradnje, svi ispitanici su bili suglasni da takvu vrstu izgradnje treba zaustaviti u samome početku brzim djelovanjem građevinske inspekcije. U slučaju već izgrađenih objekata većina smatra da rušenje ne bi trebala biti prva opcija, već bi se trebalo ponajprije pokušati legalizirati ono što je moguće, dok bi ukloniti trebalo samo one objekte koji u znatnoj mjeri odskakuju od prostornoga plana. Međutim, neki ispitanici ipak smatraju da bi sve neplanski izgrađene objekte trebalo rušiti, bez uvažavanja eventualnih olakotnih okolnosti, jer bi to bio dobar primjer onima koji planiraju nelegalnu gradnju. Svi ispitanici podupiru prijedlog da se bespravna gradnja proglašeni kaznenim djelom, a zatvorske kazne smatraju poželjnim mjerama. Također, dio ispitanika smatra da bi brže dobivanje građevinskih dozvola smanjilo neplansku izgradnju.

Mišljenja ispitanika oko veličine obalnoga pojasa u kojemu bi gradnja trebala biti zabranjena, su podijeljena. Dio ispitanika smatra da bi on trebao iznositi 50-100 metara, drugi pak 100 metara kako i zakon predviđa, ali ima i onih koji smatraju da bi taj pojas svakako trebao biti veći od 100 metara. Međutim, većina ispitanika je mišljenja da bi se obalni pojas trebao odrediti prema konfiguraciji terena svakoga pojedinoga mjesta.

Glavne razloge zašto se neplanskoj izgradnji ne može stati na kraj ispitanici vide u: neučinkovitosti državnih i lokalnih organa, nedovoljnoj aktivnosti građevinske inspekcije, nedonošenju prostornih i drugih razvojnih planova, nedorečenosti zakona, postojanju građevinskih lobija, „lov u mutnom“, itd. Prevladava mišljenje da neplanska izgradnja, kao i betonizacija općenito, negativno utječu na imidž Makarske rivijere, ali i na pad potražnje za dolaskom u destinaciju. Većina smatra da takvo stanje vodi k masovnom turizmu, gubicima istinskog duha dalmatinskog podneblja te da će kvantiteta prevladati nad kvalitetom i sl. Ipak,

pojedini ispitanici smatraju da trenutni stupanj i način izgradnje na ovom području nemaju značajniji utjecaj na imidž i potražnju. O tome treba li intervenirati samo kod onih neplanski izgrađenih objekata od kojih grad/općina nema veće financijske koristi, odgovori ispitanika su uglavnom bili ujednačeni, tj. prevladava mišljenje da bi tretman trebao biti jednak za sve, jer se jedino tako može osigurati zadovoljavajuća provedba zakona.

Što se tiče poželjnosti pojedinih vrsta smještajnih objekata u njihovim mjestima, gotovo svi ispitanici smatraju da bi trebali prevladavati manji obiteljski hoteli, kapaciteta 40-50 ležajeva s mogućnošću rada tijekom cijele godine, upotpunjeni dodatnim sadržajima. Uglavnom svi priželjkuju da isti budu označeni visokom kategorijom. Neki ispitanici izdvajaju slučaj grada Makarske, kao centra Makarskog primorja, te u njemu vide mogućnost kombinacije spomenutih hotela s hotelima velikoga smještajnoga kapaciteta i poznate marke. Područje Biloševca, kao dijela grada Makarske, ispitanici zamišljaju uglavnom kao elitnije područje, na kojem bi se trebao izgraditi što manji broj što većih hotelskih objekata s minimalno 4 zvjezdice i bogatom ponudom dodatnih sadržaja i u budućnosti ga zamišljaju kao odredište za zahtjevnije turiste. Neki pak ispitanici predlažu da se to područje iskoristi za uređivanje kampa visoke kategorije.

Kada je riječ o uvažavanju mišljenja turista i lokalnog stanovništva pri planiranju izgradnje, rezultati su porazni. Naime, nitko ne provodi istraživanja o tome kako oni zamišljaju izgled tih destinacija. Baška voda provodi svake godine relativno općenito istraživanje među turistima, dok druga mjesta to rade ad-hoc, ili pak uopće ne provode slična istraživanja. Nekoliko ispitanika smatra da su ispitivanja turista i lokalnog stanovništva svakako poželjna, a da bi rezultati trebali služiti kao putokaz budućeg djelovanja. No, unatoč takvom stavu dosad nisu poduzeli nikakve konkretne mjere glede provođenja sličnih istraživanja u njihovim mjestima.

Svakako treba naglasiti da postoji izrazito slaba komunikacija između turističkih zajednica i općinskih vijeća glede uvažavanja nekih konkretnih prijedloga koji se tiču planiranja turističkih aktivnosti. Zabrinjavajuća i zbunjujuća je činjenica da predstavnici turističkih zajednica smatraju kako je komunikacija između njih i općinskih vijeća relativno loša do nepostojeća, dok predstavnici općina, pak, navode kako je ona više-manje dobra te kako se uvažavaju prijedlozi turističkih zajednica. Kao glavne razloge velikog vremenskog razmaka

između donošenja staroga i novoga prostornoga plana⁴, ispitanici navode: ratno razdoblje, nepostojanje financijskih sredstava, nesposobnost političara, pojedinaca i stranaka, interes određenih osoba, itd. Nešto više od polovice ispitanika smatra da bi se ranijim donošenjem prostornoga plana, koji je u trenutku provođenja istraživanja bio u izradi, umanjio značaj problema 'betonizacije'. Jedan od ispitanika smatra da ranije donošenje prostornoga plana ne bi imalo utjecaja na razvoj 'betonizacije', što obrazlaže postojanjem sindroma NIMBY (Not in my back yard = Ne u mom dvorištu), misleći pritom na to da vlasnici zemljišta žele zelenilo u svom mjestu te se zalažu za to, ali ga istovremeno ne žele na svojoj vlastitoj parceli.

Na upit o mogućem uzoru pri planiranju izgradnje 93% ispitanika smatra da to svakako ne bi smjela biti Španjolska, budući da ona predstavlja upravo negativan primjer razvoja masovnog turizma, pogotovo u pogledu 'betonizacije'. Većina ispitanika nije navela mogući uzor te smatra da treba njegovati tradicionalan izgled mjesta. Neki ispitanici ipak smatraju da nam uzor mogu biti npr.: Toskana, Maldivi, Azurna obala (Nica), manja mjesta Grčke prepoznatljivoga izgleda te germanske zemlje koje imaju strogu zakonsku regulativu.

Prema ozbiljnosti problema betonizacije na području Makarskog primorja, ispitanici su izvršili rangiranje mjesta na slijedeći način: 1. *Makarska*, 2. *Baška voda*, 3. *Promajna*, pri čemu većina ispitanika ipak smatra da Makarska izrazito odskače od ostalih mjesta. Na zadnjem mjestu glede problema pretjerane izgradnje našla se *Podgora*.

3.4. Rezultati promatranja

U sklopu ovog istraživačkog projekta primjenjena je i metoda promatranja, kojoj je bio cilj zabilježiti ekstremne primjere neplanske izgradnje na području Makarske rivijere. Promatranje se provodilo u Baškoj Vodi, Brelima, Gradacu, Makarskoj, Podgori i Tučepima. Duž cijele Makarske rivijere primjetan je nesklad između tradicionalne i moderne arhitekture. Stare kamene kuće dodiruju se s visokim betonskim vilama, što ostavlja dojam nereda i neplanske izgradnje. Brojne privatne kuće tek su djelomično završene, postoje primjeri kuća na kojima su pojedine etaže rađene u različitim stilovima, dijelom u kamenu, dijelom od cigle ili žbuke te sa fasadama raznih kričavih boja koje narušavaju tradicionalni lokalni stil.

⁴ Prostorni plan za Splitsko-dalmatinsku županiju donešen je 2002. godine (NN 32/02). Uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora iz 2004. godine (NN 128/04), svi se prostorni planovi primorskih županija prema njoj moraju prilagoditi. Međutim, prostorni planovi većine općina Makarske rivijere još uvijek nisu donešeni.

Gustoća izgrađenosti uz same rive izrazito je visoka, a zelenih površina uz građevine gotovo da i nema. Vidljiv je i nesklad izgrađenih objekata u odnosu na veličinu zemljišnih parcela (do 90% iskorištenosti parcela).

Primjeri glomaznih hotelskih kompleksa mogu se naći u svakom mjestu Makarske rivijere. Budući da se istraživanje provodilo u predsezoni, neki od njih još su bili neuređeni i zatvoreni. Veliki broj građevina, poput kina i odmarališta, zapušteno je, oronulo i nagrđuje izgled samih mjesta, no poneke stare zgrade su renovirane u manje privatne hotele tradicionalnog stila. Nadalje, pri provođenju promatranja gotovo u svakom mjestu Makarske rivijere nailazilo se na bagere i mješalice cementa koji su stvarali neugodnu buku na koju su se turisti posebice žalili. Na mjestima gdje je izgradnja ili obnova bila u tijeku bili su vidljivi tragovi devastiranja djelova plaža i šetnica nanošenjem građevinskog materijala, kamenja i zemlje. Značajan problem predstavljaju i projekti nadograđivanja postojećih objekata, što je posebice izraženo u samim centrima mjesta: Kuće, koje su se svojim izgledom i dimenzijama nekad uklapale u okoliš, nadograđuju se za jedan kat ili više. Pored toga, velik je i broj nedovršenih objekata u centrima, koji već više godina tako stoje. Ozbiljne probleme stvara i postojeća infrastruktura. Stanovnici se žale na loše funkcionirajući kanalizacijski sustav, posebno tijekom sezone te na nedovoljan broj tuševa i sanitarnih čvorova na plažama i u njihovoj blizini. Primjećeno je da je trend postavljanja ljetnih terasa na samim plažama u porastu, bez obzira na činjenicu da takve terase nisu zakonom dopuštene.

Zaključno se može reći, da je u svim mjestima bila prisutna vrlo intenzivna gradnja, što je bio znak zakašnjele pripreme za nadolazeću ljetnu sezonu. Uz to, brojni oglasi o prodaji zemljišta najavljujivali su nastavak trenda (ne)planske gradnje. Treba ipak naglasiti da postoje i dobri primjeri malih, gotovo luksuznih hotela i objekata sagrađenih u autohtonom stilu, a i većina šetnica su još uvijek zadržale svoj mediteranski stil.

3.5. Rezultati testiranja hipoteza istraživanja

H1: *Nekontrolirana izgradnja negativno utječe na imidž Makarske rivijere kao atraktivne turističke destinacije.* Ova hipoteza je djelomično potvrđena. Prema mišljenju građana, čak 83% njih smatra da neplanska izgradnja negativno utječe na imidž mjesta, uglavnom zbog narušavanja tradicionalnog izgleda mjesta, devastacije i onečišćavanja okoliša te smanjenja broja 'kvalitetnih' turista. S druge pak strane, 99% anketiranih turista navodi da bi svojim

prijateljima i poznanicima preporučili Makarsku rivijeru kao turističku destinaciju, što je ipak indikator njihovog sveukupnog zadovoljstva s destinacijom. Iako turiste nismo direktno pitali o utjecaju neplanske gradnje na imidž, gore navedeni podatak, zajedno s velikim postotkom stalnih gostiju među turistima koji nisu po prvi put na Makarskoj rivijeri (76%⁵), indirektno upućuju na to da neplanska gradnja u očima turista zasad nije značajnije utjecala na imidž Makarske rivijere kao atraktivne destinacije. Međutim, ovo ne znači da imidž destinacije ne pati uslijed neplanske gradnje, budući da većina turista preferira tradicionalni stil (88%), dok samo 65% njih smatra da ovaj tip gradnje prevladava u destinaciji. Nastavak nekontrolirane betonizacije na duži bi rok mogao imati negativan utjecaj na imidž destinacije, tako da bi ovom problemu trebalo posvetiti više pozornosti u budućim istraživanjima.

H2: Nekontrolirana izgradnja u destinaciji negativno utječe na realnu, ali i potencijalnu potražnju za dolaskom u destinaciju. Rezultati istraživanja ne potvrđuju ovu hipotezu. 99% anketiranih turista je odgovorilo da bi svojim prijateljima i drugim poznanicima preporučili Makarsku rivijeru kao turističku destinaciju, što se može interpretirati kao indikator njihovog sveukupnog zadovoljstva. Pored toga je udio stalnih gostiju među turistima izrazito visok (76%), iz čega se indirektno može zaključiti da neplanska gradnja bar zasad nema značajniji utjecaj na odluku turista o ponovnom dolasku u destinaciju, ukoliko oni o tome razmišljaju. Međutim, treba naglasiti da dugoročni efekti neplanske gradnje na imidž turističke destinacije i na kretanje turističke potražnje nisu dovoljno poznati i istraženi.

H3: Nekontrolirana izgradnja negativno utječe na zadovoljstvo lokalnog stanovništva. Rezultati istraživanja su potvrdili ovu hipotezu. Većina ispitanog lokalnog stanovništva navelo je da je vrlo nezadovoljno ili nezadovoljno izgledom svog mjesta s obzirom na novoizgrađene objekte (63%), dok je samo njih 13% zadovoljno ili vrlo zadovoljno.

4. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Na osnovu rezultata provedenih istraživanja može se prije svega zaključiti kako se u svakom pojedinom mjestu Makarske rivijere osjeća trend 'betonizacije', dok je u nekim već toliko izražen, da su njegovi utjecaji primjetni na pojedinim razinama kvalitete života lokalnoga

⁵ Stalni gosti definirani su kao turisti koji su posjetili Makarsku rivijeru tri ili više puta.

stanovništva. Problemi su posebno izraženi u području komunalne infrastrukture i pretjerane apartmanizacije koja na cjelokupnom području Makarskog primorja uzima sve više maha.

Glavne uzroke neplanske izgradnje nalazimo u sporoj i kompliciranoj proceduri dobivanja potrebitih dozvola, što je posebno izraženo kod nadogradnje postojećih objekata, nedorečenosti pojedinih zakonskih propisa ali i neučinkovitom funkcioniranju sustava u cjelosti.

Iako mišljenja ispitanika o utjecajima neplanske izgradnje na imidž i turističku potražnju upućuju na to da situacija nije toliko kritična na kratki rok, dugoročno Makarskoj rivijeri ipak prijete ozbiljni problemi ukoliko se 'betonizacija' na ovom području nastavi razvijati sadašnjim tempom, s obzirom na rastuće nezadovoljstvo lokalnog stanovništva. Upravo iz toga razloga, ali i zbog činjenice što većina ispitanika smatra da bi Makarska rivijera trebala sačuvati tradicionalan izgled, više bi pažnje trebalo posvetiti planiranju razvoja destinacije, koji će biti utemeljen na postojećim komparativnim prednostima, uz potpuno uvažavanje želja i potreba turista, interesima lokalnog stanovništva i očuvanju prirodnih resursa s kojima destinacija raspolaže. Turizam, koji će biti održiv s ekološkog i ekonomskog motrišta, moguć je uz dobru koordinaciju svih zainteresiranih strana. Preduvjet za to je stavljanje pod kontrolu (ne)planske izgradnje na području Makarske rivijere.

LITERATURA

Burak, S., Dogan, E., Gazioglu, C., "Impact of urbanization and tourism on coastal environment", **Ocean & Coastal Management**, Vol. 47, 2004., str. 515-527

Burns, P.M., Montalvillo Sancho, M.: "Local perceptions of tourism planning: the case of Cuellar, Spain", **Tourism Management**, Vol. 24, 2003., str. 331-339

Coccosis, H. "Tourism and Sustainability: Perspectives and Implications", **Sustainable Tourism? European Experiences**, Cab International., U.K., 1996.

Guide for Local Authorities on Developing Sustainable Tourism, World Tourism Organization, WTO, Madrid, 1998.

Lim, C., McAleer, M., "Ecologically sustainable tourism management", **Environmental Modelling & Software**, Vol. 20, 2005., str. 1431-1438

Marušič, M., Prebežac, D., **Istraživanje turističkih tržišta**, Adeco, Zagreb, 2004.

Mbaiwa, J.E., "The socio-economic and environmental impacts of tourism development on the Okavango Delta, north-western Botswana", **Journal of Arid Environments**, Vol. 54, 2003., str. 447-467

Our Common Future, World Commission on Environment and Development, Oxford University Press, Oxford, 1987.

Piga, C.A.G., "Territorial planning and tourism development tax", **Annals of Tourism Research**, Vol. 30, No. 4, 2003., str. 886-905

Sinclair, T., Stabler, M., **The Economics of Tourism**, Routledge, London, 1997.

Tosun, C.: "Challenges of sustainable tourism development in the developing world: the case of Turkey", **Tourism Management**, Vol. 22, 2001., str. 289-303

Tosun, C.: "Roots of unsustainable tourism development at the local level: the case of Urgup in Turkey", **Tourism Management**, Vol. 19, No. 6, 1998., str. 595-610

Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora, Narodne Novine, broj 128/04, Zagreb

Wong, P.P., "Coastal tourism development in Southeast Asia: relevance and lessons for coastal zone management", **Ocean & Coastal Management**, Vol. 38, 1998., str. 89-109

Zakon o prostornom uređenju, Narodne Novine, broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02, Zagreb

Web stranice: **Ministarstvo Zaštite Okoliša, Prostornog Uređenja i Graditeljstva**, <http://www.mzopu.hr>

Web stranice: **Turistička Zajednica Baška Voda**, <http://www.baskavoda.hr/>

Web stranice: **Turistička Zajednica Brela**, <http://www.brela.hr/>

Web stranice: **Turistička Zajednica Makarska**, <http://www.makarska.hr/>

Web stranice: **Turistička Zajednica Tučepi**, <http://www.tucepi.hr/>