



institut za turizam 
institute for tourism



Sveučilište u Zadru
Universitas Studiorum
Jadertina | 1396 | 2002 |



ZNANSTVENI KOLOKVIJ

TURISTIČKE ZONE: RAZVOJNI PARADOKS HRVATSKOG TURIZMA

KNJIGA SAŽETAKA

Zadar, 19. veljače 2025.



Sveučilište u Zadru
Universitas Studiorum
Jadertina | 1396 | 2002 |

ZNANSTVENI KOLOKVIJ

TURISTIČKE ZONE:

Razvojni paradoks hrvatskog turizma

KNJIGA SAŽETAKA

Zadar, 19. veljače 2025.

Organizacija i suizdavaštvo:

Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti
Znanstveno vijeće za turizam i prostor
Institut za turizam
Sveučilište u Zadru

Za izdavače:

akademik Dario Vretenar
dr. sc. Damir Krešić
prof. dr. sc. Josip Faričić

Urednici:

akademik Nikola Bašić
dr.sc. Neven Ivandić
prof. dr. sc. Josip Faričić

Grafička urednica:

Nera Orlić

Lektorica sažetaka na hrvatskom jeziku:

Ana Marin

Lektorica sažetaka na engleskom jeziku:

Sandra Mladenović

ISBN 978-953-347-613-1 (tiskano izdanje)

ISBN 978-953-347-614-8 (PDF)

Godina tiskanog izdanja: 2025.

Godina elektroničkog izdanja: 2025.

Program

11:00 – 11:20

Pozdravne riječi i uvod u temu kolokvija

Josip Faričić; rektor Sveučilišta u Zadru

Akademik Nikola Bašić,
predsjednik Znanstvenog vijeća za turizam i prostor

11:20 – 12:40

I. tematski blok: Turističke zone i održivi razvoj destinacija

Moderator: Saša Poljanec Borić

11:25-11:40

Anica Čuka

Opravljanost aktualnog planiranja turističkih zona na otocima Zadarske županije u kontekstu društveno-gospodarskih i prostornih ograničenja

11:40-11:55

Svjetlana Miše, Niko Mrčić, Petar Matković

Analiza izdvojenih ugostiteljsko-turističkih zona: Ka održivom razvoju turizma u Splitsko-dalmatinskoj županiji

11:55-12:10

Sanja Turk

Regulativa prostornog uređenja i nerealizirane ugostiteljsko-turističke zone: Nove prilike ili prijetnja održivom razvoju?

12:10-12:25

Mira Zovko

Komparativna analiza klimatskih rizika na području odabranih turističkih zona Jadranske Hrvatske s prijedlogom mjera prilagodbe na studiji slučaja “eco resorta” Pine Beach, Pakoštane

12:25-12:40

Neven Ivandić, Lidija Petrić

Ugostiteljsko-turističke zone i granice rasta turističkih destinacija

12:45 - 13:45	Pauza za ručak
13:45 - 15:20	II. tematski blok: Turističke zone i održivo planiranje Moderator: Neven Ivandić
13:50-14:05	Josip Faričić Turističke zone u geografskom kontekstu zoniranja prostora
14:05-14:20	Zoran Radman Planiranje turističkih zona u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja
14:20-14:35	Saša Randić Promjene u turističkoj izgradnji hrvatske obale
14:35-14:50	Jere Kuzmanić Likvidni turizam, solidni problemi – Prilog razumijevanju ograničenja u integraciji turističke industrije u prostorne politike iz pozicije institucionalnog i reproduktivnog okvira prostorno-planerske struke (na primjerima Hrvatske i Katalonije)
14:50-15:05	Vedran Mimica, Sasha Zanko Turizam za sve: Hrvatski obalni krajolici
15:05-15:20	Tihomir Jukić, Ana Mrđa Turističke zone u strategiji razvoja prostora i turizma – reinterpretacija njihove uloge
15:30 - 16:30	Okrugli stol: Turističke zone – Kako dalje? Sudionici: Nikola Bašić Tihomir Jukić Josip Faričić Moderatorica: Saša Poljanec Borić

Predgovor

Ustrajući na svom znanstvenom prosedeu, Znanstveno vijeće za turizam i prostor HAZU i ovom prigodom usmjerava široku multidisciplinarnu znanstvenu/stručnu optiku na usko tematsko žarište određeno pojmom – *turističke zone*.

Najnoviji skup u seriji naših znanstvenih kolokvija ovaj put organiziramo u partnerskoj suradnji s Institutom za turizam i Sveučilištem u Zadru, koje je u ovoj prigodi, kao ljubazni domaćin, izašlo ususret našem nastojanju da se češće uprisutnimo u našim regijama.

Turističko zoniranje, poglavito ono koje podrazumijeva plansko zasnivanje novih turističkih proizvodnji izvan područja naselja i gradova, predstavlja, bez sumnje, jednu od najkontroverznijih tema u relaciji turizma i prostora.

Rasprava o turističkim zonama otvara tri ključna pitanja: Kako turističke zone, kao naslijeđeni koncept, danas transformiraju najvrjedniji nacionalni prostor?, Kako se to odražava na projekciju strukturalnih preobrazbi hrvatskog turističkog proizvoda i njegovu tržišnu perspektivu?, Kako turističko zoniranje utječe na hrvatski socijalni i kulturni prostor, na neželjene prostorno-socijalne i kulturne disolucije?

Turističke zone izvan naselja planersko je naslijeđe iz prošlih vremena. Po tom planerskom reliktu najvrjednija područja hrvatskog litorala i dalje se planiraju kao turistički razvojni rezervati, kao rezistentna gospodarski monokulturna i sadržajno jednoznačna proizvodna područja, područja od *posebnog značaja* za Republiku Hrvatsku.

Pritom ne smijemo zanemariti činjenicu da je institucionalno-politička, planersko-stručna i turističko-ekonomska stvarnost danas nespojiva s vremenom u kojem su te zone začete.

Dinamika turističkih, ekonomskih i društvenih preobrazbi i njihov odraz na stanje u prostoru teško se može djelotvorno kontrolirati anakronim i napuštenim prostorno-planskim praksama, niti za njima treba žaliti.

Nove planerske metodologije i integralni alati morali bi nas danas odmaknuti od plošnog zoniranja i osposobiti za integralno upravljanje složenim prostornim procesima. Kad bismo ovladali takvim postupcima, ne bi nam se događalo da smo u stalnoj divergenciji između razvojnih strategija, njihovih legislativno-planerskih interpretacija i stvarnog stanja u prostoru.

Znakovito je da je najveći broj turističkih zona ostao nerealiziran i nakon više od pola stoljeća. One su teško mogle biti (niti će ikad biti) realizirane ako su planirane

u područjima sitno isparceliranog privatnog zemljišta, što je pravilo za katastarsku matricu mediteranskih poljoprivrednih područja, unatoč tome što su takvi kulturni krajolici najčešće beznadno zapušteni. Stoga su se mogle privesti svrsi samo one zone koje su bile planirane na društvenom/državnom zemljištu, a takva zemljišta su, u pravilu, imala karakter primarne prirode (šume, pašnjaci, litoralni krš).

Iz toga proizlazi da se građenju stimulatивно podvode oni prostori koji imaju karakter nedirnete prirode, i koji su zaštićeni kao značajna krajobrazna vrijednost. Treba napomenuti da takvi poduhvati nerijetko stječu status projekata od strateškog značaja za državu. To nas dovodi do ključnog paradoksa po kojem su turističke zone postale najveća prijetnja održivosti najvrjednijeg nacionalnog resursa, a to je nedirnuti (djevičanski) prirodni prostor hrvatskog litorala. Dva državna prioriteta, zaštita obale i otoka (ZOP) i turističke zone, strateške perjanice turističkog razvoja, u latentnom su sukobu.

Turističkim zonama koje smo držali rezervatima za razvoj i prestrukturiranje hrvatskog turizma sada je, u nesigurnim vremenima, zaprijetila nekretninska euforija izazvana paničnim sklanjanjem ekstrahiranog profita.

Dopuštanjem vlasničkog etažiranja unutar turističkih zona one su potencijalno prevedene u pseudo-turistička područja, u područja nekretninskih akvizicija na jedinom preostalom slobodnom području mediteranskog EU litorala, a to su hrvatska obala i otoci. Zato su svi turistički projekti u našim turističkim zonama intrinzično nekretninski.

Nekretninska ekonomija pretvara nacionalni habitat, njegovu kulturu i prirodu u potrošivi resurs, u produkciju metaforičkih zlatnih poluga. Tako stvarnost turističkih zona izvan naseljenih područja oblikuje ključni paradoks: umjesto uporišta za rekvalifikaciju hrvatskog turizma, a time i za integralni prostorni, gospodarski i društveni razvoj, turističke zone mogle bi postati hrvatskim simbolom *prokletstva resursa* po kojem će najvrjedniji nacionalni prostori postati resursom tuđih ekonomija.

akademik **Nikola Bašić**,
predsjednik Znanstvenog vijeća za turizam i prostor HAZU

Zadar, 9. siječnja 2025.

Foreword

The Scientific Council for Tourism and Space of the Croatian Academy of Sciences and Arts remains true to its scientific approach and once again concentrates its broad, multidisciplinary scientific/professional perspective on a narrow thematic focus defined by the concept of tourist zones.

The latest meeting in our series of scientific colloquia is organised in partnership with the Institute for Tourism and the University of Zadar, which has graciously hosted us in our efforts to increase our presence in our regions.

Tourist zoning, especially the planned establishment of new tourism operations outside of settlements and cities, is undoubtedly one of the most controversial issues related to the relationship between tourism and space.

The discussion about tourism zones raises three central questions. How is the outdated concept of tourism zones now transforming the most valuable national space? How does this affect the projection of the structural change of the Croatian tourism product and its market perspective? How does tourism zoning affect the Croatian social and cultural space, undesirable spatial-social and cultural dissolutions?

Tourist zones outside settlements are a planning legacy from the past. According to this planning relict, the most valuable areas of the Croatian coast are still being planned as tourist development reserves, as resilient, economically monocultural and substantively unique production areas that are of special importance for the Republic of Croatia.

We must not forget that the current institutional-political, planning-professional and tourist-economic reality is not compatible with the time in which these zones were conceived.

The dynamics of touristic, economic and social changes and their effects on the state of space can hardly be effectively controlled with anachronistic and outdated spatial planning practises. Today, new planning methods and integral instruments should lead us away from spatial zoning and enable us to manage complex spatial processes in an integrated manner. If we mastered such procedures, we would not find ourselves in a constant divergence between development strategies, their legislative and planning interpretations and the actual situation in space.

It is significant that even after more than half a century, most tourist zones have still not been developed. They could (and will) hardly be developed since they were planned in areas with finely parcelled privately owned land (which is the norm in the cadastral matrix of Mediterranean agricultural areas), although such cultural landscapes

are usually hopelessly neglected. Therefore, only those zones that were planned on communal/state land could be used for their intended purpose, and this land usually had the character of primary nature (forests, pastures, coastal karst).

It follows that construction is encouraged in the areas that have the character of unspoilt nature and are protected as a significant landscape value. It should be noted that such projects are often given the status of projects of strategic importance for the state. This leads us to the key paradox: tourist zones have become the greatest threat to the sustainability of the most valuable national resource, which is the intact nature of the Croatian coast. This brings two national priorities - the protection of the coast and islands and tourist zones, the strategic flagships of tourism development - into latent conflict.

Tourist zones, which have been perceived as reserves for the development and restructuring of Croatian tourism, are now, in these uncertain times, threatened by the property euphoria caused by the panic-stricken concealment of extracted profits.

By allowing condominiums in tourist zones, they have potentially been transformed into pseudo-tourist areas, areas for the purchase of real estate on the only remaining free area of the EU Mediterranean coast, namely the Croatian coast and islands. For this reason, all tourist projects in our tourist zones fall into the category of real estate by their very nature.

The real estate industry transforms the national habitat, its culture and nature into a consumable resource and the production of metaphorical gold bars. So, the reality of tourist zones outside populated areas constitutes a central paradox: instead of providing a foothold for the reinvention of Croatian tourism and thus for holistic spatial, economic and social development, tourist zones could become Croatia's symbol of the resource curse, causing the most valuable national spaces to become a resource for other economies.

Nikola Bašić,

member of the Croatian Academy of Sciences and Arts, President of the Scientific Council for Tourism and Space of the Croatian Academy of Sciences and Arts

Zadar, 9 January 2025

I. TEMATSKI BLOK:

Turističke zone i održivi razvoj destinacija

Turizam je već dulje jedna od najvažnijih gospodarskih djelatnosti hrvatskog priobalnog i otočnog prostora koja generira gospodarski razvoj, ali i donosi brojne negativne učinke o kojima se tek nedavno počelo značajnije pisati. Zbog limitiranih prirodnih i društvenih resursa s kojima otoci raspolazu te nemogućnosti adekvatnog razvoja drugih gospodarskih djelatnosti, uloga turizma na tom je prostoru još veća nego na priobalju. Broj turističkih dolazaka i ostvarenih noćenja na otocima je kontinuirano u porastu, a godišnje brojke višestruko nadmašuju broj otočana. Kako se ipak radi o prostoru koji ima neprocjenjivu geostratešku i kulturno-povijesnu vrijednost, otočni razvoj, a napose razvoj turizma, potrebno je planirati s oprezom. Hrvatski turizam dobrim se dijelom bazira na noćenjima ostvarenima u privatnom smještaju u obiteljskim kućama i apartmanima. Premda su prostornim planovima utvrđene zone u kojima se zbivaju gospodarske djelatnosti, činjenica je da se dobar dio turističkog smještaja, ako ne i glavnina, nalazi u rezidencijalnim zonama. U tom kontekstu pomalo je paradoksalno, ponekad i apsurdno, pričati o prostornom planiranju i zoniranju, napose kada je riječ o T2 zonama tj. planiranim turističkim naseljima. Nadalje, kod planiranja turističkih zona potrebno je uzeti u obzir činjenično stanje po pitanju društveno-gospodarskog razvoja, koji ne uključuje samo intenzitet razvoja turizma već i razmatra iskoristivost resursa koje prostor nudi, ali i potrebe stanovništva koje u tom prostoru živi.

Cilj ovoga rada je analizirati opravdanost aktualnog načina planiranja turističkih zona na otocima Zadarske županije. Najnovijim prostornim planom Zadarske županije iz 2023. godine utvrđeno je povećanje planiranih turističkih zona u zaštićenom obalnom otočnom pojasu. Planirane turističke zone u prostoru ograničenja ZOP-a su predviđene na 885,2 ha s novim kapacitetom od 57 655 postelja dok su na tom istom prostoru turističke zone, utvrđene u vrijeme donošenja plana, iznosile svega 62 ha s ondašnjim kapacitetom od 7 150 postelja. Najveće povećanje predviđeno je na Pagu i Pašmanu. Pag je ujedno jedan od otoka koji je u zadnjem međupopisnom razdoblju izgubio oko 8% stanovnika, a broj stanovnika Pašmana je u istom razdoblju gotovo nepromijenjen. U radu će se iznijeti aktualni podatci koji svjedoče o razvoju turizma na otocima što će se povezati s demografskim trendovima i planiranjem novih turističkih otočnih zona. Rezultati analize trebali bi uputiti na to jesu li trenutačni

planovi opravdani i imaju li analizirane otočne zajednice uopće dovoljno kapaciteta koji će omogućiti razvoj ozbiljnijih oblika turizma.

Ključne riječi: zadarski otoci, turizam, prostorno planiranje

Tourism has long been one of the most important economic sectors in Croatian coastal and island areas, fuelling economic development, but also giving rise to numerous negative impacts that have only recently received more attention. Due to limited natural and social resources of the islands and insufficient prospects for the development of other economic activities, tourism plays an even greater role in these areas than on the mainland coast. The number of tourist arrivals and overnight stays on the islands is steadily increasing, and annual figures far exceed the number of permanent island residents. As these localities have an invaluable geostrategic and cultural-historical value, the development of the islands – especially the development of tourism – must be carefully planned. Croatian tourism is largely based on private accommodation in family houses and apartments. Although spatial plans designate zones for various economic activities, a significant proportion of tourist accommodation – if not the majority – is located in residential areas. In this context, the discussion about spatial planning and zoning, especially about the so-called T2 zones (planned tourist resorts), can be somewhat paradoxical or even absurd. Moreover, the planning of tourist areas must take into account the facts of socio-economic development and consider not only the intensity of tourism growth, but also the utilisation of local resources and the needs of local population.

The aim of this paper is to analyse the validity of the current approach to tourism zone planning on the islands of Zadar County. In the latest Zadar County Spatial Development Plan from 2023, an extension of the planned tourism zones in the protected coastal-island area (PCA) was outlined. Within the boundaries of the PCA, the planned tourism zones now cover 885.2 hectares, with a new capacity of 57,655 beds. At the time the previous plan was drawn up, the tourism zones in the same area covered only 62 hectares with a capacity of 7,150 beds. The largest increase is planned on the islands of Pag and Pašman. It is worth noting that the last census recorded a population decrease of about 8% on Pag, while the population of Pašman remained almost unchanged during the same period. In this paper, current data on the development of tourism on the islands will be presented in relation to demographic trends and the planning of new tourist zones on the islands. The results of this analysis will provide information on whether the current plans are justified and whether the

analysed island communities have sufficient capacity for the development of more extensive forms of tourism.

Keywords: Zadar islands, tourism, spatial planning

**Svjetlana Miše,
Niko Mrčić,
Petar Matković**

JU Zavod za prostorno uređenje
Splitsko-dalmatinske županije
e-mail: svjetlana.mise@gmail.com

ANALIZA IZDVOJENIH UGOSTITELJSKO-TURISTIČKIH ZONA: KA ODRŽIVOM RAZVOJU TURIZMA U SPLITSKO-DALMATINSKOJ ŽUPANIJI

Izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene utvrđene su kao prostor od posebnog značaja za Republiku Hrvatsku. Odredbama Prostornog plana županije definirane su kao jedinstvene prostorno funkcionalne cjeline, koje bi, novostvorenom vrijednošću i otvaranjem novih radnih mjesta, trebale postati generatori razvoja regije i ponuditi turistički sadržaj visoke kvalitete s ciljem postizanja održivog razvoja na način da ublaže pritisak na lokalnu zajednicu. Splitsko-dalmatinska županija na svom području ima 100 planiranih izdvojenih ugostiteljsko-turističkih zona, a koje ukupno čine 1120 ha. Od tih 100 zona, prema dostupnoj evidenciji, izrađeno je desetak urbanistički planova uređenja, ali niti jedna zona od tih 100 nije realizirana sukladno planskim pretpostavkama. Nameće se pitanje: Koji su razlozi za neostvarivanje ovih planskih pretpostavki? Jesu li te zone loše pozicionirane s obzirom na turističku destinaciju, što bi moglo donekle opravdati razloge za neostvarenje planerskih pretpostavki? Moguće, međutim, gledajući povijesno način na koji su te zone nastale, vidljivo je da nismo na njihove lokacije kao planeri mogli utjecati. Prema Zakonu o prostornom uređenju (1994.) izdvojene zone ugostiteljsko-turističke namjene planirane su na područjima namijenjenima za vikend naselja prema prostornim planovima bivših općina (Brač, Hvar, ...). Tako definirane zone imaju složenu vlasničku strukturu što je možda najveća zapreka za investicijska ulaganja. Po pitanju kapaciteta nosivosti lokacije, a naročito s aspekta infrastrukturne opremljenosti, sve su zone loše ocijenjene. No ovo zadnje treba promatrati u kontekstu paradigme strateškog prostornog planiranja i njegove zadaće. Cilj ovih zona jest da posluže kao nova žarišta turističkog razvoja, gledajući dugoročno, kao nosioci razvoja i izgradnje potrebne infrastrukture.

Ovaj rad pristupa analizi uzroka za neostvarivanje ovih planerskih pretpostavki razmatrajući: (i) procese prostornog planiranja, (ii) odredbe zakona o prostornom planiranju te (iii) socio-politički kontekst. Kroz metodološki pristup razvijen od strane Zavoda za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije, ovaj rad prikazuje stvarni potencijal za ostvarenje zona izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene uz prijedlog mjera i kriterija za planiranje novih.

Metodološki okvir predstavlja niz kvalitativnih i kvantitativnih parametara koji ukazuju na realnu mogućnost implementacije projekata turističke namjene, uvažavajući pritom sva zakonska i planska ograničenja. Ti kriteriji razmatraju (i) položaj i veličinu zone u odnosu na zaštićeno obalno područje – Zakonska odredba po kojoj se u izdvojenim zonama unutar zaštićenog obalnog područja u pojasu od 100 metara ne mogu graditi smještajni kapaciteti; (ii) postojeća izgrađenost unutar planiranih zona; (iii) složena vlasnička struktura; (iv) infrastrukturna opremljenost; (v) konfiguracija terena koja ne uvjetuje samo složenost građevinskih zahvata već uvjetuje i izloženost zahvata na način da ugrožava kriterij zaštite krajobraznih vrijednosti; (vi) postojeća namjena i korištenje zemljišta; (vii) pogodnosti obalnog pojasa za formiranja pristaništa za brodove; te (viii) ukupni radni kontingent gravitacijskog područja. Na ovaj način redefinirane i potvrđene izdvojene zone ugostiteljsko-turističke namjene neće samo imati priliku steći pretpostavke za početak investicijskog ulaganja i realizaciju planiranog zahvata, već će kao takve podržati gospodarski i društveni razvoj regije kroz održiv način prostornog planiranja, koji je osjetljiv na potrebe lokalne zajednice, uvažava kriterije zaštite prirode, sukladan je smjernicama za zaštitu kulturno-povijesne baštine s posebnim naglaskom na krajobrazne vrijednosti.

Ključne riječi: turističke zone, prostorno planiranje, održivi razvoj, investicije

**Svjetlana Miše,
Niko Mrčić,
Petar Matković**

Public Institute for Spatial Planning of
Split-Dalmatia County

e-mail: svjetlana.mise@gmail.com

THE EVALUATION OF EXISTING HOSPITALITY AND TOURISM ZONES: TOWARDS SUSTAINABLE TOURISM DEVELOPMENT IN SPLIT-DALMATIA COUNTY

Hospitality and tourism zones located outside urban settlements are identified as areas of special significance to the Republic of Croatia. According to the provisions of the County Spatial Plan, these zones are defined as distinct, spatially functional units intended to generate regional development by creating new value and employment opportunities, offering a high-quality tourism product, thus promoting sustainable development and alleviating pressures on local communities. In Split-Dalmatia County, a total of 100 hospitality and tourism zones have been planned, covering an area of 1,120 ha. Despite development plans being formulated for approximately ten of these zones, none have been implemented in accordance with the established planning objectives. This discrepancy necessitates an investigation into the underlying causes of implementation failure. Is poor spatial positioning relative to tourist destinations to blame? Possibly. However, a broader historical context reveals that we, as planners, did not influence their zoning. Under the provisions of the 1994 Spatial Planning Act, these zones were designated in areas previously identified for weekend settlements within former municipal spatial plans (e.g., Brač, Hvar, ...). Consequently, this decision has led to a complex land ownership structure, which poses a significant impediment to investment. These zones are also poorly rated from the perspectives of carrying capacity and infrastructure. However, this issue should be contextualized within the paradigm of strategic spatial planning, which positions these zones as long-term focal nodes for tourism-driven development, thereby facilitating regional economic growth and enabling the construction of necessary infrastructure.

This paper examines the reasons for the failure to achieve these planning objectives by analysing three key factors: (i) spatial planning processes, (ii) statutory provisions of the Spatial Planning Act, and (iii) the socio-political context. By employing a methodological framework developed by the Institute for Spatial Planning of Split-Dalmatia County, we demonstrate the practical viability of implementing hospitality and tourism zones and propose actionable measures and criteria for the strategic planning of future zones. This framework integrates a comprehensive set of qualitative and quantitative parameters to systematically assess the feasibility of tourism-oriented

development projects while accounting for regulatory and planning constraints. The criteria include: (i) the location and size of the zone in relation to the protected coastal area, with legal provisions stipulating that no accommodation facilities can be built within 100 meters of the coastal zone; (ii) the extent of pre-existing urbanization; (iii) complex land ownership structures; (iv) existing infrastructure; (v) terrain configuration, which influences the complexity of construction interventions and determines their visibility, potentially conflicting with landscape protection requirements; (vi) current zoning and land use; (vii) the shoreline's suitability for constructing ship docks; and (viii) the total working population within the area's gravitational pull.

Redefining these zones using the proposed criteria not only enhances their potential to attract investment and achieve planned development outcomes but also reconceptualizes them as catalysts for regional economic and social development. This approach underscores the principles of sustainable spatial planning, emphasizing sensitivity to local community needs, adherence to environmental protection imperatives, and alignment with cultural and historical preservation guidelines, particularly in relation to landscape values.

Keywords: tourism zones, spatial planning, sustainable development, investment

Prostornim planovima na području Republike Hrvatske planiran je niz zona ugostiteljsko-turističke namjene te u njima značajan broj ležajeva koji još nije realiziran. Planirane zone većinom još nisu privedene namjeni dok, istovremeno, turistički smještaj intenzivno raste na području građevinskih područja naselja koja su prvenstveno trebala biti namijenjena stanovanju i pratećim sadržajima stanovanja.

S obzirom na dosadašnje slabo privođenje namjeni ovih prostora, ali i sve više prepoznat pritisak postojećih turističkih kapaciteta na prostor, nameće se pitanje razloga i potrebe zadržavanja tolikog broja zona ugostiteljsko-turističke namjene u prostornim planovima. Osim pritiska na prostor, ne može se zanemariti ni pitanje osiguravanja radne snage koja će biti potrebna za funkcioniranje svih planiranih zona, a u odnosu na postojeću demografsku situaciju.

Cilj je rada problematizirati što uvjetuje zadržavanje planiranih turističkih zona u prostornim planovima, koje su mogućnosti da se planirane zone preispitaju ili ukinu te na koji način se određuje vrsta odnosno sadržaj takvih zona. Radom se želi ukazati na potrebu definiranja jasnijeg strateškog opredjeljenja prema planiranju izdvojenih turističkih zona, a koje će se dalje kroz odgovarajući zakonski okvir moći provoditi.

Ovim radom izlaže se pregled relevantnog zakonskog okvira te se daje stručni osvrt kroz kritičku analizu primjene regulative u izradi prostorno-planske dokumentacije pri planiranju ugostiteljsko-turističke namjene. Analizom će biti obuhvaćen i međuodnos s relevantnim zakonima te provedbenim dokumentima u području turizma. Kroz pregled podataka o postojećim komercijalnim kapacitetima na području Primorsko-goranske županije kao i podataka o planiranim zonama ugostiteljsko turističke namjene daje se slika postojećeg stanja, ukazuje na mogući budući pritisak na prostor koji može nastati realizacijom planiranih zona, ali i na prednosti koje može imati njihova realizacija.

Zaključno, potrebno je ozbiljno razmotriti opredjeljenja u pogledu planiranja izdvojenih turističkih zona, ali i prilagodbu važećih prostornih planova kako bi se osigurao održiv razvoj turizma, uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, demografske i socio-ekonomske prilike. Potrebno je vratiti značaj prostornom planiranju kao interdisciplinarnom postupku kojim se može cjelovito planirati sve potrebne sadržaje na

nekom prostoru. Samo takvo prostorno planiranje može biti jedan od temeljnih alata u upravljanju razvojem turizma u smjeru održivosti.

Ključne riječi: prostorno planiranje, Primorsko-goranska županija, zone ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja

In the spatial plans in the Republic of Croatia a number of tourism zones have been outlined, containing a significant number of beds that has still not been accomplished. Most of the planned zones still do not serve their intended purpose, while, at the same time, tourist accommodation is growing intensively in the areas that were primarily intended for housing and housing related facilities.

Since the intended purpose of these areas has so far remained largely neglected, and the awareness of the pressure that existing tourist capacities place on space is growing, it begs the question whether such a large number of hospitality and tourism zones should be retained in spatial plans. In addition to the pressure on space, the issue of ensuring the workforce necessary for the functioning of all planned zones cannot be ignored, especially with regards to the current demographic situation.

The aim of the paper is to problematize the prerequisites for keeping the planned tourist zones in spatial plans, the possibilities for the planned zones to be reviewed or abolished, and the methods for determining the type or content of such zones. The work aims to point out the need to define a clearer strategic commitment to the planning of tourist zones, which will be further implemented through appropriate legal framework.

This work presents an overview of the relevant legal framework and provides an expert opinion through a critical analysis of the application of regulations in the preparation of spatial planning documentation in tourism and hospitality. The analysis also covers relevant legal provisions and implementation documents pertaining to tourism. A review of the data on existing commercial capacities in Primorje-Gorski Kotar County and the data on planned tourism zones provides an insight into the current situation, indicating possible future pressure on space that may arise from the development of planned zones, but also the advantages that their development may offer

In conclusion, it is necessary to seriously consider the adjustment of legislative regulations regarding the planning of separate tourist zones, but also the adjustment of current spatial plans to ensure the sustainable development of tourism, given the existing situation in the area, as well as demographic and socio-economic circumstances. It is necessary to shift focus back to spatial planning as an interdisciplinary

procedure that can be utilized to comprehensively plan all necessary facilities in an area. Only in this way can spatial planning become one of the fundamental tools in steering tourism in the direction of sustainability.

Keywords: urban planning, Primorje-Gorski kotar County, tourism zones

Mira Zovko

Institut za turizam, Zagreb

e-mail: mira.zovko@iztg.hr

KOMPARATIVNA ANALIZA KLIMATSKIH RIZIKA NA PODRUČJU ODABRANIH TURISTIČKIH ZONA JADRANSKE HRVATSKE S PRIJEDLOM MJERA PRILAGODBE NA STUDIJI SLUČAJA “ECO RESORTA” PINE BEACH, PAKOŠTANE

Klimatske promjene sve češće rezultiraju štetnim učincima na ljude, imovinu i prirodne resurse. Osnovan na inicijativu Ujedinjenih naroda i Svjetske meteorološke organizacije, Međuvladini panel o klimatskim promjenama uspostavio je globalno prihvaćeni koncept klimatske otpornosti za provedbu procjene i rješavanje klimatskih rizika. Navedeni koncept zahtijeva prethodno sagledavanje klimatskih hazarda, izloženosti i ranjivosti određenog sustava, pri čemu ne treba zanemariti ni takozvane ne-klimatske pokretače, poput neodrživog zauzimanje tla i s njime povezane trajne prenamjene zemljišta. Iako je metodološki okvir za provođenje procjene klimatskih rizika te odabir odgovarajućih mjera prilagodbe klimatskim promjenama razrađen u brojnim međunarodnim te europskim i nacionalnim smjernicama, važnost njegove primjene nedovoljno je prihvaćena.

U kontekstu promjene klime turizam je jedan od najranjivijih sektora. Stoga se, polazeći od važnosti podizanja svijesti o potrebi međusektorskog razumijevanja koncepta klimatske otpornosti, u radu povezuju klimatski rizici s planiranjem klimatski otpornih turističkih zona i infrastrukture. Utemeljeno na konceptu klimatske otpornosti i zahtjevima za dugoročnom održivosti turističkih zona u Hrvatskoj, komparativnom se analizom triju izgrađenih priobalnih turističkih zona sagledavaju klimatski rizici koji su potencijalno štetni za funkcionalnost i sigurnost turističke infrastrukture. Rezultati analize potom se koriste za valorizaciju učinkovitih mjera prilagodbe za turističku infrastrukturu, ulazne resurse (energija i voda), poslovanje i prometnu povezanost na primjeru studije slučaja turističkog naselja “eco resorta” Pine Beach u Pakoštanima.

Ključne riječi: klimatska otpornost, turističke zone i turistička infrastruktura, klimatski rizici, mjere prilagodbe, komparativna analiza, studija slučaja

Mira Zovko

Institute for Tourism, Zagreb

e-mail: mira.zovko@iztg.hr

**COMPARATIVE ANALYSIS OF CLIMATE
RISKS IN DIFFERENT TOURISM
ZONES OF ADRIATIC CROATIA WITH
THE PROPOSAL OF ADAPTATION
MEASURES ON THE CASE STUDY OF
THE PINE BEACH ECO-RESORT IN
PAKOŠTANE**

Climate change is increasingly resulting in adverse effects on people, assets and natural resources. Founded at the initiative of the United Nations and the World Meteorological Organization, the Intergovernmental Panel on Climate Change has established a globally accepted concept of climate resilience for assessing and addressing climate risks. The concept requires a prior consideration of climate hazards, exposure and vulnerability of a given system, including so-called non-climate drivers, like unsustainable land take and the associated soil sealing. Although the methodological framework for conducting climate risk assessments and selecting appropriate climate change adaptation measures has been elaborated in numerous international, European and national guidelines, the importance of its application has not been sufficiently recognized.

In the context of climate change, tourism is one of the most vulnerable sectors. Starting from the significance and necessity of an intersectoral understanding of the concept of climate resilience, this paper connects climate risks with the planning of climate-resilient tourist zones and infrastructure. Based on the concept of climate resilience and the requirements for the long-term sustainability of tourist zones in Croatia, the comparative analysis of three developed coastal tourist zones considers climate risks, which are potentially harmful to the functionality and safety of tourist infrastructure. Finally, the results of the analysis are used for valorization of effective adaptation measures for tourist infrastructure, input resources (energy and water) and business and transport connectivity on the example of a case study of the tourist settlement - "eco-resort" Pine Beach in Pakoštane.

Keywords: climate resilience, tourist zones and tourism infrastructure, climate risks, adaptation measures, comparative analysis, case study

Neven Ivandić

Institut za turizam, Zagreb

e-mail: neven.ivandic@iztztg.hr**UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE
I GRANICE RASTA TURISTIČKIH
DESTINACIJA****Lidija Petrić**

Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet

e-mail: lipe@efst.hr

U prostornim planovima gradova i općina na području Jadranske Hrvatske planirana su brojna neuređena izdvojena građevinska područja izvan naselja, namijenjena ugostiteljsko-turističkim sadržajima. Međutim, većina ovih područja još uvijek nije stavljena u funkciju, što upućuje na zaključak da namjeravani destinacijski poduzetnički ekosustavi, barem kada je riječ o korištenju ovih lokacija, nisu zaživjeli. To je možda i sretna okolnost jer, usprkos stalno rastućem globalnom interesu za ulaganja u turističke nekretninske projekte, raste i svijest o brojnim oportunitetnim troškovima izgradnje na ovakvim netaknutim područjima, tim više jer mnoge hrvatske turističke destinacije već danas dosežu ili premašuju svoje turističke nosive kapacitete. Unatoč tome, dosegnuta razina turističke aktivnosti gotovo se uopće ne odražava na planiranje ugostiteljsko-turističkih zona ni na razini pojedinih jedinica lokalne samouprave ni regija (turističkih klastera).

Nastavno na uočeni problem, cilj ovog rada je na primjeru otoka Krka istražiti implikacije potencijalne nove izgradnje na izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, namijenjenima ugostiteljsko-turističkim aktivnostima. Analiza prostorno-planske dokumentacije sedam otočnih jedinica lokalne samouprave, zajedno s utvrđenim čimbenicima promjena, temelj je za razradu scenarija koji će poslužiti kao okvir za procjenu potrebnih resursa i mogućih posljedica realizacije planiranih ili mogućih projekata.

Polazeći od obilježja zadanog institucionalnog okvira, definirat će se četiri međusobno povezana scenarija, temeljena na vrsti poslovnog modela (turistički vs. nekretninski) i intenzitetu realizacije projekata (ograničeni vs. planirani/mogući rast). Ishodi scenarija bit će procijenjeni kroz njihov utjecaj na rast i strukturu destinacijskog, odnosno otočnog turističkog proizvoda te jaz između raspoloživih i potrebnih radnih resursa, uključujući i potrebe za dodatnim stambenim kapacitetima.

Propitivanje potencijalnih scenarija aktivacije planiranih zona, promatrano kroz prizmu granica rasta turističke aktivnosti i održivog razvoja, postaje ključno za definiranje poželjnog strateškog smjera razvoja otoka Krka, ali i pojedinih lokalnih

zajednica. Istovremeno, rezultati ovog istraživanja pružaju osnovu za raspravu o potencijalnim promjenama institucionalnih rješenja u planiranju ugostiteljsko-turističkih zona.

Ključne riječi: ugostiteljsko-turističke zone, analiza scenarija, ishodi, institucionalno okruženje, otok Krk

Neven Ivandić

Institute for Tourism, Zagreb

e-mail: neven.ivandic@iztzg.hr**HOSPITALITY AND TOURISM ZONES
AND THE LIMITS TO GROWTH OF
TOURISM DESTINATIONS****Lidija Petrić**

University of Split, Faculty of

Economics, Business and Tourism

e-mail: lipe@efst.hr

In the spatial plans of cities and municipalities within the Adriatic region of Croatia, many undeveloped areas designated for construction outside settlements have been earmarked for hospitality and tourism. However, most of these areas remain unused, suggesting that the entrepreneurial ecosystems intended for these locations have not materialized. This situation may actually be beneficial, as there is a growing global interest in investing in tourism real estate projects. At the same time, awareness is increasing regarding the opportunity costs associated with developing these pristine areas. This concern is particularly relevant, given that many Croatian tourist destinations are already reaching or exceeding their carrying capacities. Currently, the level of tourism activity does not adequately reflect the planning of hospitality and tourism zones, both at the local government level and within regions (tourism clusters).

To address this issue, this paper aims to investigate the implications of potential new developments in designated construction areas outside of settlements on the island of Krk, which are intended for hospitality and tourism activities. The analysis of spatial planning documentation from seven local government units on the island, along with an examination of the identified drivers of change, will provide a foundation for developing scenarios. These scenarios will serve as a framework for assessing the necessary resources and potential consequences of planned or possible projects.

Based on the characteristics of the existing institutional framework, four interrelated scenarios will be defined. These scenarios will be categorized according to the type of business model (tourism versus real estate) and the intensity of project implementation (limited versus planned or possible growth). The outcomes of these scenarios will be assessed in terms of their impact on the growth and structure of the tourism product on the island or destination, but also in terms of the gap between available and required labor resources, which also includes the need for additional residential capacity.

Examining potential scenarios for activation of planned zones through the lens of tourism growth limits and sustainable development is essential for determining the desired strategic direction for the development of the island of Krk and its local communities. Additionally, the findings of this research will serve as a foundation for discussing potential changes to institutional solutions in the planning of hospitality and tourism zones.

Keywords: hospitality and tourism zones, scenario analysis, outcomes, institutional environment, island of Krk

II. TEMATSKI BLOK:

Turističke zone i održivo planiranje

Fizički prostor se radi planiranja njegove organizacije i uređenja redovito zonira. To zoniranje u pravilu se provodi po odgovarajućim kriterijima s ciljem izdvajanja prostornih cjelina namijenjenih različitim oblicima društvene i gospodarske uporabe, tj. različitim pristupima korištenju prostornih resursa. Cilj je istraživanja na temelju znanstvene literature i vlastitih proučavanja hrvatskoga obalnog prostora dati pregled teorije i prakse turističkog zoniranja u kontekstu geografskog pristupa prostornom planiranju.

Svrhovitost, postojanost i dosljednost pojedinih zona u prostornoplanskim i strateškim razvojnim dokumentima kao i u implementaciji tih dokumenata ovisi o razboritosti u nastojanjima da se optimalnom kombinacijom smještajnih čimbenika unaprijedi kvaliteta života, omoguće dostupnost i distribucija sirovina, energenata i drugih resursa te roba i usluga. Pritom se nastoji osigurati balans između razvojnih potreba i potrebe da se zaštiti priroda, posebno njezina georaznolikost i bioraznolikost te balans između općih, odnosno javnih i zajedničkih te partikularnih, odnosno sektorskih i privatnih interesa. Različita se pozornost posvećuje uklopljenosti sadržaja pojedinih zona u prirodni i kulturni krajolik u koji se one interpoliraju. Razumljiva je posebnost građevina i eksterijera koja proizlazi iz korisničke specijalizacije različitih zona (rezidencijalna, industrijska, turistička, multifunkcionalna “poslovna” i dr.). Međutim, ni estetski ni funkcionalno nisu dobra rješenja koja pridonose izrazitoj fragmentaciji prostora, s oštrim granicama koje ga fizički diseciraju i društveno rastaču pritom bez ikakve reference na motive i obrasce koji su prirodnim procesima i antropogenim zahvatima uobličili slojevite krajolike kao materijalne manifestacije prostornog identiteta.

S obzirom na to da je prostorno planiranje prerogativ političkih tijela na različitim razinama odlučivanja, u suglasju je s politikama koje mogu imati različite ciljeve i biti podložne različitim utjecajima, a u konačnici rezultirati posve različitim ishodima u rasponu od ekskluzivnosti do integracije. K tomu, zoniranje je obilježeno prilagodbama pri čemu društveno-gospodarskim procesima (primjerice, deindustrijalizacije i deagrarizacije) i pragmatikom (brža i sveobuhvatnija komercijalizacija prostornih resursa) uzrokovane izmjene nisu nužno u korelaciji sa stupnjem razvoja države ili regije u kojoj se zoniranje kao jedan od ključnih dijelova prostornog planiranja provodi. U tom kontekstu može se razmatrati i planiranje turističkih zona, a zatim

i aktivnosti u tim zonama koji su oboje pod snažnim utjecajem tržišnih trendova i odnosa. Primarni razlog njihova definiranja je potreba osiguranja najboljih uvjeta za izgradnju smještajnih kapaciteta (hotela, kampova, marina) i pratećih ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja, njihova prometna dostupnost i ostvarivanje što lakše veze s turističkim atrakcijama. Pritom je partikularna tzv. use-based motivacija za izdvajanje tih zona (pre)često artikulirana u izolirane prostore s pokušajem da se geografski areal turističke aktivnosti i financijski učinci fokusiraju isključivo unutar njihova obuhvata. To rezultira smještajem u neposrednoj blizini najvažnijih privlačnih čimbenika (primjerice, uz plaže i nautičke luke u obalnim turističkim destinacijama) i ponudom *all-inclusive* programa. Turizam kao složeni društveno-ekonomski fenomen tako se ogoljuje i pretvara u lukrativni sustav komercijalizacije potrebe pojedinaca i skupina za odmor i rekreaciju. U takvim okolnostima ne ostvaruje se interakcija turista i domaćega stanovništva niti se stvaraju prigode za dublje “uranjanje” turista u prostor koji posjećuju, što osiromašuje pa čak i banalizira njihovo iskustvo.

U kvalitetnom upravljanju turizmom koji pridonosi holističkom i s njim u vezi integralnom upravljanju prostorom, koji bi trebao uključivati različite dionike, ponuda se ne bi trebala svoditi na trenutačne i financijski što učinkovitije reakcije na trenutačnu ili kratkoročnim procesima obilježenu potražnju. S tom premisom funkcioniranje postojećih i planiranje novih turističkih zona trebalo bi se zasnivati na tripartitnom modelu uvažavanja i djelotvornoga uključivanja svih ključnih dionika – turista, pružatelja usluga, lokalne zajednice (putem administrativnih i političkih tijela i organizacija civilnoga društva) – kao i konceptu turističkih zona kao funkcionalno i fizionomski integralnih – harmonično i dinamično sraslih – dijelova prostora u kojemu se posredno i neposredno zbiva turistička aktivnost.

Ključne riječi: turistička zona, prostorno planiranje, geografija, prostor

Physical space is usually divided into zones in order to plan its organisation and development. As a rule, such zoning is based on appropriate criteria in order to distinguish spatial units intended for different forms of social and economic use, i.e., for other types of utilisation of spatial resources. Based on scientific literature and the author's research of the Croatian coastal area, this paper provides an overview of the theory and practise of tourism zoning from the geographical perspective of spatial planning.

The effectiveness, durability and consistency of specific zones in spatial planning and strategic development documents — and in the practical implementation of these documents — depend on prudent efforts to improve the quality of life and facilitate access to and distribution of raw materials, energy and other resources, as well as goods and services. At the same time, a balance is sought between development needs and the need to protect nature — geographical and biological diversity in particular — and between general (i.e., public and collective) interests and particular (i.e., sectoral and private) interests. Integration of the content of each zone into the natural and cultural landscape in which it is embedded is considered from different perspectives. It is understandable that the special use of various zones (residential, industrial, tourism, multi-purpose “business”, etc.) results in the uniqueness of buildings and outdoor facilities. However, neither aesthetic nor functional goals are achieved by solutions that contribute to a pronounced fragmentation of space, with sharp boundaries that dissect it physically and tear it apart socially, without reference to the processes and patterns — both natural and anthropogenic — that have shaped layered landscapes as material manifestations of spatial identity.

Since spatial planning is the prerogative of political bodies at different decision-making levels, it is linked to policies that can pursue different objectives and are subject to different influences, which can lead to completely different outcomes — from exclusivity to integration. Furthermore, the process of zoning is characterised by adaptation, with changes driven by socio-economic developments (e.g. deindustrialisation and deagrarianisation) and pragmatic considerations (faster and wider commercialisation of spatial resources) which do not necessarily correlate with the level of development of the state or region where zoning is carried out as one of the key components of spatial planning.

In this context, one can also consider the planning of tourism zones and the subsequent activities within these zones — both of which are strongly influenced by market trends and relationships. The main reason for the designation of tourism zones is the need to create the best conditions for the construction of accommodation facilities (hotels, campsites, marinas) and associated hospitality, leisure and other amenities, as well as to ensure transport accessibility and convenient connections to tourist attractions. The so-called use-based motivation for the demarcation of these zones is (too) frequently expressed in the creation of isolated areas, attempting to contain both the geographical area of tourism activities and the financial returns exclusively within the zone boundaries. This leads to facilities being located close to the main attractions (e.g., beaches and nautical ports in coastal tourist areas) and to all-inclusive programmes. The complex socio-economic phenomenon of tourism is thus reduced and transformed into a lucrative system for commercialising the recreational needs of individuals and groups. In these circumstances, there is little interaction between tourists and local population and no opportunity for tourists to truly ‘immerse’ themselves in the space they visit — an omission that impoverishes and even trivialises their experience.

High-quality tourism management that contributes to holistic and, in this sense, integrated spatial management (involving different stakeholders) should not reduce tourism supply to immediate, financially optimised responses to current or short-term demand. Based on this premise, the functioning of existing and the planning of new tourism zones should be based on a tripartite model that recognises and effectively involves all key stakeholders — tourists, service providers and the local community (through administrative and political bodies and civil society organisations). It should also adopt the concept of tourism zones as functionally and morphologically integrated — harmoniously and dynamically merged — parts of the space where direct and indirect tourism activities take place.

Keywords: tourist zone, spatial planning, geography, space

Osnovi problem i predmet istraživanja u ovom radu je neselektivno i neharmonizirano planiranje izdvojenih turističkih zona u obalnim području. Cilj istraživanja je pokazati način planiranja izdvojenih turističkih zona u Republici Hrvatskoj. Istraživanje će se provesti analizom prostornih planova županija s primjerom jedne županije. Rezultat istraživanja trebao bi pokazati neracionalnost i nekonzistentnosti planiranja izdvojenih turističkih zona, s preporukama za drugačiji model planiranja.

Za razmatranje planiranja turističkih zona svakako je relevantno obalno područje Hrvatske. Obalno područje Hrvatske je jedno je od najznačajnijih, ali i najugroženijih dijelova naše zemlje. Turističke zone u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja planiraju se državnim, županijskim, općinskim i detaljnim prostornim planovima. Detaljno se razrađuju u urbanističkim planovima uređenja, a koji moraju biti usklađeni s prostornim planovima šireg područja. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja može se odrediti Državnim planom prostornog razvoja i Prostornim planom županije u svrhu provedbe zahvata u prostoru od značaja za državu, odnosno županiju. Izdvojene turističke zone, planirane na razini države ili županije, ne sagledavaju u cijelosti lokalne prilike, osobitosti prostora, lokalnu zajednicu, raspoloživu i/ili potrebnu infrastrukturu. Stoga se tako planirane izdvojene turističke zone vrlo rijetko realiziraju, a često su predmet nekretninskog biznisa. Taj investitorski urbanizam uvijek ide uz blagoslov vlasti bilo na županijskom ili lokalnom nivou jer bez odluke bilo državnih, regionalnih ili lokalnih vlasti ni jedna investicija se ne može realizirati.

Možemo postaviti pitanje: Zašto su turističke zone razvojni paradoks hrvatskog turizma? Zato jer je planiranje izdvojenih turističkih zona u prostornim planovima također paradoksalno. Te se zone planiraju u prostornim planovima neovisno o razvojnim strategijama županija gradova i općina. Ne postoji harmonizacija strateškog razvojnog planiranja i prostornog planiranja. Ne provode se izračuni prihvatnog kapaciteta u odnosu na lokalnu zajednicu, opterećenost prostora, obale i mora, infrastrukture i sl.

Odgovor na 1. istraživačko pitanje: Kako su izdvojene turističke zone izvan građevinskih područja naselja usklađene s interesom zajednice da se nacionalni prostor zaštititi za buduće generacije? Ne može biti POTVRDAN. 2. Koji socio-politički model podupire razvoj turizma u ekskluzivnim i eksteritorijalnim oazama nasuprot uključivom turizmu integriranom u prirodni, kulturni i socijalni areal lokalne zajednice? Odgovor

na ovo pitanje po mom shvaćanju je neoliberalna ekonomska doktrina, nekritički prihvaćen washingtonski konsenzus privatizacije, deregulacije i liberalizacije s tržišnim fundamentalizmom i ekstraprofitom te njegovo izvlačenje. 3. Što uvjetuje planersku rezistentnost naslijeđenih turističkih zona, pogotovo onih koje “troše” prostore primarne, nedirnutu prirode? Ovdje nije toliko pitanje “planners rezistentnosti” koliko je pitanje “političke volje” tijela kolektivnog odlučivanja. Svaka izrada prostornog plana te izmjena i dopuna koje bi mogle dovesti u pitanje te naslijeđene izdvojene turističke zone, odnosno redefinirati ih, počinje s Odlukom o izmjenama i dopunama Prostornog plana županije koju donosi Skupština županije na prijedlog župana. Znači od strane eminentnih političkih tijela sa svim onim obilježjima političkog procesa, onih vidljivih i nevidljivih, formalnih i neformalnih oblika.

Ključne riječi: obalno područje, izdvojene turističke zone, prostorno planiranje, održivi razvoj

Zoran Radman

Consultant for public policies and
local self-government, Split

e-mail: zoran.radman@gmail.com

**PLANNING TOURIST ZONES IN
SEPARATE DEVELOPMENTS OUTSIDE
SETTLEMENTS**

The fundamental problem and subject of research in this paper is the non-selective and uncoordinated planning of separate tourist zones in coastal areas. The aim of the research is to demonstrate the method of planning separate tourist zones in the Republic of Croatia. The research will be carried out as an analysis of the spatial plans across different counties, using one county as a case study. The result of the research is expected to reveal the irrationality and inconsistencies in the planning of separate tourist zones, along with recommendations for an alternative planning model. When considering the planning of tourist zones, it is certainly relevant to focus on Croatia's coastal area. The Croatian coastal zone is one of the most significant as well as the most vulnerable parts of our country. The planning for tourist zones in separate developments outside settlements is outlined in state, county, municipal and detailed spatial plans. These areas are elaborated in urban planning documents, which must be aligned with the spatial plans of the wider area. Separate developments outside settlements can be defined by the State Spatial Development Plan and the spatial plan of the county for the purpose of implementing interventions in areas of significance for the State or the county. Separate tourist zones that are planned at the State or county level do not fully consider local circumstances, the particularities of space, the local community and available or required infrastructure. As a result, plans for such separate tourist zones are very rarely executed, and these zones are often relegated to real estate business. This investor-driven urban development always operates with the approval of authorities at either the county or local level, as no investment can be realized without decisions from state, regional or local authorities. This begs the question: Why are tourist zones a developmental paradox of Croatian tourism? This is because the spatial planning of separate tourist zones is also paradoxical. These zones are planned independently of the developmental strategies of counties, cities and municipalities. There is no harmonization between strategic development planning and spatial planning. There are no calculations regarding the carrying capacity in relation to the local community, environmental pressures, the coastline and sea, infrastructure, etc. The first research question is: How are separate tourist zones outside settlement developments aligned with the community's interest to protect national space for future generations? The answer cannot be AFFIRMATIVE. The second question: Which socio-political model supports the development of tourism in exclusive and

extraterritorial oases, as opposed to inclusive tourism integrated into the natural, cultural and social fabric of the local community? In my understanding, the answer to this question lies in the neoliberal economic doctrine, the uncritically accepted Washington Consensus of privatization, deregulation and liberalization, combined with market fundamentalism and the extraction of super-profits. The third question: What determines the planning resistance of inherited tourist zones, especially those that “deplete” areas of pristine nature? Here, the issue is less about the “planning resistance” and more about the “political will” of collective decision-making bodies. The creation of each spatial plan, as well as any amendments that could potentially challenge those inherited separate tourist zones or redefine them, starts with a decision regarding the amendments to the county spatial plan, which is made by the county assembly at the proposal of the county prefect. This means that it is subject to the influence of eminent political bodies, manifesting all the characteristics of a political process, in its visible and invisible, formal and informal forms.

Keywords: coastal area, separate tourist zones, spatial planning, sustainable development

Intenzivna turistička izgradnja prisutna je na hrvatskoj obali od 60-ih godina prošlog stoljeća i pojave masovnog turizma. Kao odgovor na nove procese jadranski prostor je sistemski valoriziran u suradnji s agencijom Ujedinjenih naroda – Programom za razvoj (UNDP). U razdoblju od 1966. do 1970. godine izrađeni su planovi u okviru Projekta Južni Jadran i Projekta Gornji Jadran. Jedno od bitnih obilježja planova iz tog perioda predstavljalo je očuvanje zatečenih izgrađenih cjelina i krajobraza, uslijed čega su nove turističke zone, između ostalog, izdvajane od povijesnih naselja i udaljene od obalne crte, volumena u visini visoke vegetacije, kako bi se zadržala postojeća vizura obale i karakteristike obalnih naselja. Iz tog razdoblja ostao je niz primjera turističkih naselja, primjerice Solaris u Šibeniku, Sunčana uvala na Malom Lošinju, Haludovo na Krku.

Period intenzivne urbanizacije obalnog pojasa bio je ujedno i razdoblje najintenzivnije planerske aktivnosti. Sustav je postupno erodirao kasnijih godina, a značajnije promjene dolaze 1990-ih. Nekretninska konzumacija prostora raste, obala je podijeljena na nove jedinice lokalne samouprave, često bez dovoljno kapaciteta za upravljanje. Razvijeni urbanistički zavodi su ugašeni, a izrada planova prenesena je na fragmentirano i oslabljeno tržište. Svaka vlada ostavila bi trag vlastitim zakonskim okvirom, što je stvorilo kontinuirani diskontinuitet.

Neefikasnost sustava, paradoksalno, istovremeno je i usporila devastaciju prostora, čineći svaku gradnju teškom i dugotrajnom. No neovisno od toga, porast je bio evidentan. Do 1960. godine ukupno je urbanizirano oko 150 km morske obale, a u razdoblju do 2000. godine urbanizirano je 837 km ili 15 posto ukupne morske obale. U četrdeset godina je zauzet pet puta veći prostor nego u cijelom prethodnom povijesnom razdoblju.

Godine 2004. pokrenut je niz akcija na državnoj razini s ciljem zaustavljanja negativnih trendova prostornog razvoja. Jedna od glavnih okosnica novog sustava bila su prethodna iskustva iz 1960-ih, kada je izgradnja koncentrirana u turističke zone, odvojene od urbanih struktura. Ukupno je planirano oko 700 turističkih zona, od čega je polovica ranije izgrađena, a ostatak nije.

U proteklih dvadeset godina gotovo nijedna od neizgrađenih turističkih zona nije aktivirana. Tome je više razloga, no osnovno je kako obala danas nije ista kao i 1960-ih.

Neriješeno vlasništvo zemljišta i visoki troškovi uređenja učinili su ove zone preskupim za sezonalni turizam. No istovremeno više nisu postojali ni planski razlozi za

njihovo izdvajanje. Naselja su daleko premašila izvorne dimenzije, čime su razlozi za izdvajanje izoliranih zona izgubili značaj. Urbanistički i društveni procesi su izbrisali razlike između struktura namijenjenih stalnom i povremenom stanovanju, dovodeći u pitanje koncept izdvajanja turističkih sadržaja u izdvojene zone.

Detalj lokacija turističkih zona indikativan je za način na koji se danas upravlja prostorom. Gledajući današnje procese izgradnje i mehanizme odlučivanja, u usporedbi s razdobljem s početka intenzivne turističke izgradnje, društvo danas uglavnom pasivno pokušava odgovoriti na procese koji se u prostoru događaju. Stoga se nameće nužnost razvijanja sustava koji bi na jednako dinamičan i operativan način kao i prije 65 godina odgovorio na potrebe prostora i društva.

Ključne riječi: turistička izgradnja, urbanizacija obale, planiranje prostora

Extensive tourist construction has been present along the Croatian coast since the 1960s, coinciding with the advent of mass tourism. In response to these new processes, the Adriatic region was systematically evaluated in collaboration with the United Nations Development Program (UNDP). Between 1966 and 1970, plans were created as part of the South Adriatic Project and the Upper Adriatic Project. A key feature of the plans from this period was the preservation of already existing constructions and landscapes. Consequently, new tourist zones were separated from historical settlements and set back from the coastline, with building volumes limited to the height of tall vegetation, ensuring the preservation of coastal views and the character of coastal settlements. Notable examples of tourist resorts from this period include Solaris in Šibenik, Sunčana uvala on Mali Lošinj and Haludovo on Krk.

The period of intensive coastal urbanization was also a period of the most intensive planning activity. The system gradually eroded in the following years, with significant changes occurring in the 1990s. Real estate consumption increased, and the coastline was divided into new local government units, often lacking sufficient administrative capacity. long-established urban planning institutes were dismantled, and the preparation of plans was shifted to a fragmented and weakened market. Each government left its mark with its own regulatory framework, creating a state of continuous discontinuity.

Paradoxically, the inefficiency of the system also slowed down the degradation of territory, making construction difficult and time-consuming. Nevertheless, the growth in construction was evident. By 1960, approximately 150 km of the coastline had been urbanized, while by 2000, this figure grew to 837 km, representing 15% of the total coastline. Over 40 years, the amount of developed space increased fivefold compared to the entire previous historical period.

In 2004, a series of national-level initiatives were launched to counteract the negative trends in spatial development. One of the cornerstones of the new system drew on experiences from the 1960s, when construction was concentrated in tourist zones separate from urban structures. A total of approximately 700 tourist zones were planned, half of which had been developed earlier, while the rest remained undeveloped.

In the past 20 years, almost none of the undeveloped tourist zones have been activated. This can be attributed to several reasons, but primarily to the fact that the coastline

today is not the same as it was in the 1960s. Unresolved property ownership issues and high development costs made these zones too expensive for seasonal tourism. At the same time, the original planning reasons for their separation were no longer valid. Settlements had far exceeded their original dimensions, rendering the separation of larger tourist structures from settlements obsolete. Furthermore, urban and societal processes blurred the distinctions between structures intended for permanent and temporary residency, questioning the concept of isolated zones for tourist development.

The specific locations of tourist zones today highlight the challenges in managing space. When current construction processes and decision-making mechanisms are compared with those at the start of intensive tourist development, it becomes clear that society now largely reacts passively to spatial processes. This underscores the need to develop a system that can respond as dynamically and effectively to the needs of space and society as it did 65 years ago.

Keywords: tourist development, coastal urbanization, spatial planning

Jere Kuzmanić

Universitat Politècnica de Catalunya,
Barcelona Tech; Escuela Técnica
Superior de Arquitectura del Vallès
e-mail: jere.kuzmanic@upc.edu

**LIKVIDNI TURIZAM, SOLIDNI
PROBLEMI – PRILOG RAZUMIJEVANJU
OGRANIČENJA U INTEGRACIJI
TURISTIČKE INDUSTRIJE U
PROSTORNE POLITIKE IZ
POZICIJE INSTITUCIONALNOG
I REPRODUKTIVNOG OKVIRA
PROSTORNO-PLANERSKE STRUKE (NA
PRIMJERIMA HRVATSKE I KATALONIJE)**

Prema Thomasu Pikettyju današnje društvo više novca stvara financijalizacijom nekretnina (prostora) nego u tvornicama. Zbog toga je ono što se dogodilo u Splitu od 2013. godine do danas u potpunosti razumljiv socio-ekonomski proces. ‘Napalm turistifikacija’ je posljedica vremenske slučajnosti da je Hrvatska u razmaku od par godina, od 2013. do 2015., ušla u EU, čime su započeli dolasci letova niskotarifnih kompanija, privučeni veliki događaji poput Ultra festivala elektronske glazbe i čime je Split ušao u globalne algoritamske tokove zbog snimanja serije Game of Thrones. Grad koji je desetljećima bio uspavan na periferiji Mediterana odjednom je počelo posjećivati oko 2 milijuna gostiju godišnje bez ikakve turističke infrastrukture. Nastao je ekvivalent divljeg požara koji više od desetljeća kasnije tretiramo neadekvatnim prostornim politikama, bez pravih planskih ili ekonomskih mjera regulacije. Split je ogledan primjer principa koji Ricard Pié i Carlos J. Jiménez nazivaju likvidnim turizmom, odnosno ekonomske grane neodvojive po svojoj integralnoj logici i posljedicama za prostorni razvoj od procesa financijalizacije prostora. Ako pravilno utvrdimo razliku između turizma kao pojma u širem smislu, putovanja kao kulturološkog vektora koji semantički parafrazira turizam i turističke industrije kao usko definirane ekonomske aktivnosti fokusirane na proizvodnju nerealne potražnje za specijaliziranim oblicima putovanja, lako se uoči da je ‘likvidni’ karakter turističke industrije takav da zauzima svaku poru neograničenog ekonomskog i prostornog rasta koja mu se dopusti, jer je u samom kodu procesa financijalizacije usađen aksiom mogućnosti beskonačnog rasta svih parametara, od broja noćenja iz godine u godinu do same profitabilnosti industrije.

Europa je sve starija i u globalno ekonomskom smislu postaje mnogo više turistička destinacija nego proizvodna ekonomija. Drugim riječima nalazimo se na kontinentu koji je ovisan o turizmu, što čini veoma teškim osmisлити mjere kojima bi se mogao ograničiti turizam kao globalni fenomen s lokalnim posljedicama. S tom se činjenicom bore mnogi gradovi Europe od kojih su neki postali simbol prekomjerne turistifikacije, odnosno overtourisma, poput Venecije, Barcelone i Amsterdama. Uloga planiranja

kako prostornog tako i ekonomskog u preusmjeravanju tokova ljudi i investicijskog kapitala je prepoznata u svim zapadnim zemljama, ali istovremeno sama operabilnost prostorno planerskih institucija kao i legitimitet same struke opadaju na globalnoj razini. Lokalno su i na ovom planu posljedice dramatične. I u kontekstu oba -izma govorimo o spoju globalnih trendova koji su u svojoj lokalnoj varijanti višestruko pogoršani potpunom deregulacijom oba sektora.

U kratkoj i nesistematichnoj usporedbi Katalonije i Hrvatske, dvaju institucionalnih okvira, konteksta u kojima djeluje struka i načina na koji se oba odnose prema kompleksnom izazovu integracije turističke industrije u prostorne politike intervenira se u tri aspekta navedenog izazova. Prvi je tema tretmana turizma kao ekonomske paradigme kroz znanstveni i teoretski rad na primjeru radova geografa Alberta Ariasa, drugi je institucionalni okvir koji bi trebao stvarati preduvjete regulacije na nacionalnoj i lokalnoj razini i treće je krucijalno pitanje reprodukcije struke i kontinuiteta znanja, iskustava i razvoja stručnih kapaciteta u integralnom planiranju budućnosti prostora i posljedično turističkog razvoja od kojeg ćemo neminovno još barem dvije generacije živjeti.

Ključne riječi: likvidni turizam, prostorno planiranje, turistička industrija, integralni razvoj, kriza planiranja

Jere Kuzmanić

Universitat Politècnica de Catalunya,
Barcelona Tech; Escuela Técnica
Superior de Arquitectura del Vallès
e-mail: jere.kuzmanic@upc.edu

**LIQUID TOURISM, SOLID PROBLEMS – A
CONTRIBUTION TO UNDERSTANDING
THE LIMITATIONS IN THE INTEGRATION
OF THE TOURISM INDUSTRY INTO
SPATIAL POLICIES FROM THE
POSITION OF THE INSTITUTIONAL
AND REPRODUCTIVE FRAMEWORK
OF SPATIAL PLANNING PROFESSION
(BASED ON THE EXAMPLES OF CROATIA
AND CATALONIA)**

According to Thomas Piketty, today's society creates more money through the financialization of real estate (space) than in factories. Therefore, what happened in Split from 2013 until today is a perfectly understandable socio-economic process. 'Napalm touristification' is the consequence of the fact that it coincided with the accession of Croatia to the EU in the space of a few years from 2013 to 2015. This resulted in budget airline flights, attracted major events such as the Ultra electronic music festival and introduced Split into global algorithmic flows due to the filming of the Game of Thrones series. A city that had been dormant on the periphery of the Mediterranean for decades suddenly started to receive about 2 million guests per year without any tourist infrastructure. The equivalent of a wildfire was created, which is now, more than a decade later, treated with inadequate spatial policies, without any real planning or economic regulation measures. Split is an example of the principle that Ricard Pié and Carlos J. Jiménez call liquid tourism – the financial branch which is by its inherent logic and consequences for spatial development inseparable from the process of financialization of space. If tourism in a broader sense is properly distinguished from travelling as a cultural vector that is semantically paraphrased by tourism, and the tourism industry as a narrowly defined economic activity that is focused on the production of an unrealistic demand for specialized forms of travel, it is easy to see that the 'liquid' character of the tourism industry is such that it occupies every available pore of unlimited economic and spatial growth. The reason for this lies in the fact that the axiom of the possibility of the infinite growth of all parameters, from the number of overnight stays from one year to another to the very profitability of the industry, is embedded in the very code of the financialization process.

Europe is getting older, and in the global economic sense, it is becoming much more of a tourist destination than a manufacturing economy. In other words, we are on a continent dependent on tourism, which makes it very difficult to devise measures

that could limit tourism as a global phenomenon with local consequences. Many European cities are struggling with this fact, and some of them have become symbols of excessive touristification or overtourism, such as Venice, Barcelona and Amsterdam. The role of planning, both spatial and economic, in redirecting the flows of people and investment capital is recognized in all Western countries. Still, at the same time, the operability of spatial planning institutions and the legitimacy of the profession are globally declining. Locally, the consequences are dramatic in this regard as well. In the context of both -isms, it comes down to a combination of global trends that have been exacerbated in their local variant by a complete deregulation of both sectors.

In a brief and unsystematic comparison of Catalonia and Croatia, the two institutional frameworks, the contexts in which the profession operates, and the way both regions relate to the complex challenge of integrating the tourism industry into spatial policies, three aspects of the aforementioned challenge are addressed. The first is scientific and theoretical treatment of tourism as an economic paradigm using the example of the studies by geographer Alberto Arias; the second is the institutional framework that should create the prerequisites for regulation at the national and local levels, and the third is the crucial issue of the reproduction of the profession and the continuity of knowledge, experience and development of professional capacities in the integral planning of the future of space and, consequently, tourism development, which will inevitably be the source of our livelihood for at least two more generations.

Keywords: liquid tourism, spatial planning, tourism industry, integrated development, crisis of planning

Vedran Mimica

Professor, Program Director MSc

IIT College of Architecture, Chicago, US

e-mail: vmimica@iit.edu**Sasha Zanko**

Mies Crown Hall Americas Prize

Director, PhD Candidate

IIT College of Architecture, Chicago, US

e-mail: szanko@iit.edu

TURIZAM ZA SVE:**HRVATSKI OBALNI KRAJOLICI**

Rad istražuje inovativne strategije planiranja i upravljanja turizmom u hrvatskim obalnim područjima, smještajući svoju analizu u širi mediteranski kontekst. Kritički ispituje povijesne i suvremene pristupe razvoju turizma, fokusirajući se na društveno-ekonomske i prostorne učinke regulatornih politika obalnog područja. Hrvatska je u svojim nastojanjima da ojača svoj turistički sektor često usvajala zastarjele modele koji ne uspijevaju odgovoriti na složenost izazova suvremenog turizma. Središnji dio ovih izazova je pitanje monofunkcionalnog zoniranja, koje daje prioritet programima povezanim s turizmom, dok marginalizira lokalne zajednice, što dovodi do ekonomske, društvene i kulturne isključenosti. Postavlja se pitanje pruža li novi set zakonskih rješenja stvarne temelje za održivi razvoj ili uvodi složene tehničke okvire koji dodatno otežavaju djelovanje lokalnih turističkih zajednica? Može li se jedinstvenim zakonom upravljati kompleksnošću turizma?

Povijesni primjeri, poput projekata Candilis-Josic-Woods u Francuskoj i hrvatskih socijalističkih hotela i odmarališta, ističu važnost integracije prostornog i turističkog planiranja. Francuska je kroz sustavno planiranje obalnih rekreativnih zona radnicima omogućila organizirano slobodno vrijeme, dok su u Hrvatskoj nastali lokalno prilagođeni planovi razvoja obale. Iako su ti projekti često izolirali turističku infrastrukturu, integrirali su društvene, kulturne i okolišne aspekte, pružajući pouke za suvremene izazove. Danas se obalni prostori u Hrvatskoj planiraju kroz turističke zone definirane kao gospodarske, fokusirane na smještajne kapacitete i prateće sadržaje, bez integracije potreba lokalnog stanovništva. Ovakvo (ne)definiranje mehanizama prostornog upravljanja otvara prostor za špekulacije, pri čemu odluke o razvoju ostaju u domeni investitora, često na štetu lokalnih zajednica – kako ekonomski, tako i kulturološki. Postavlja se ključno pitanje: Stvara li postojeći zakon o turizmu stvarne preduvjete za integralni razvoj? Iako turističke zajednice hrvatskog obalnog prostora

potencijalno posjeduju znanje i kapacitete za upravljanje destinacijama te koordinaciju dionika, implementacija sustava poput “satelitskog izračuna” turizma i prihvatljivih kapaciteta prostora, kako predviđa novi zakon o turizmu, i dalje je opterećena problematikom prostornog (ne)definiranja i monofunkcionalnog zoniranja.

Metodološki, rad koristi komparativnu analizu za istraživanje turističke infrastrukture i obrazaca urbanizacije u mediteranskim područjima. Ispituje strategije dizajna i planiranja iz povijesnog i suvremenog konteksta, s naglaskom na evoluciju arhitektonskih koncepata slobodnog vremena. Kroz ovu analizu, rad zagovara okvire integriranog planiranja koji usklađuju ekološke sustave s ljudskim aktivnostima, potičući održive i uključive turističke ekosustave.

Zaključno, rad poziva na uspostavljanje sustava integralnog pejzažnog urbanizma, i prepoznaje nedostatke ključnog povezivanja planiranja turizma i prostornog planiranja. Kao alternativu, rad predlaže primjenu teoretskih koncepata kao što su Waldheim's *Landscape Urbanism*, Frampton's *Megastructures*, Shannon's *Infrastructure Landscapes*. Ti koncepti razmatraju raznoliku programsku integraciju umjesto monofunkcionalnog zoniranja i arhitektonske dizajne inspirirane lokalnim tradicijama prilagođenim lokalnom kontekstu, ostvaruju odnos između gradova i njihovih krajolika naglašavajući ekološke sustave, procese i primat krajolika u odnosu na tradicionalne okvire urbanog dizajna. Predlaže da gradove treba shvatiti kao produžetke prirodnih sustava, a ne puke suprotnosti prirodi, ne isključujući visoke gustoće urbanizacije, ukoliko proces urbanizacije pridonosi programatski hibridnom razvoju prostora. Uбудuće obala, bilo da se radi o regijama, mjestima, gradovima ili teritorijima, razvijat će se kao složena okruženja koja integriraju ekološke i prostorne sustave, tehnologiju i dizajn.

Ovaj bi razvoj trebao imati sposobnost pregovaranja i uspostavljanja uključivih uvjeta u kojima turisti i stanovnici mogu koegzistirati. Trebao bi stvoriti nove društvene stvarnosti za produktivniji odnos između lokalnog stanovništva i posjetitelja, uvodeći inovativne, hibridne tipologije za svakodnevni život građana i turista, poput odmarališta / sveučilišnih kampusa, medicinskih centara, građanskih / turističkih centara, otvorenih muzeja i galerija, ugostiteljskih tipologija koji uključuju “*second homes*” za penzionere, prometnih transferiuma. Ova vizija ima za cilj razviti novu vrstu krajobraza koji se prostorno i konceptualno usklađuje s vizijom novog urbanog života na Mediteranu.

Ključne riječi: obalni krajobraz, prostorno i turističko planiranje, monofunkcionalno zoniranje, upravljanje destinacijom

Vedran Mimica

Professor, Program Director MSc

IIT College of Architecture, Chicago, US

e-mail: vmimica@iit.edu

Sasha Zanko

Mies Crown Hall Americas Prize

Director, PhD Candidate

IIT College of Architecture, Chicago, US

e-mail: szanko@iit.edu

**CRITERIA FOR THE EVALUATION
OF DESIGNATED HOSPITALITY
AND TOURISM ZONES: TOWARDS
SUSTAINABLE TOURISM
DEVELOPMENT IN DALMATIA**

This paper explores innovative tourism planning and management strategies in Croatia's coastal zones, situating its analysis within the broader Mediterranean context. It critically examines historical and contemporary approaches to tourism development, focusing on the socio-economic and spatial impacts of regulatory policies. Croatia, in its efforts to strengthen its tourism sector, has often adopted outdated models that fail to address the complexities of modern tourism challenges. Central to these challenges is the issue of monofunctional zoning, which prioritizes tourism-related programs while marginalizing local communities, leading to economic, social, and cultural exclusion.

The research draws from historical precedents to contextualize contemporary issues in coastal tourism. Examples such as the Candilis-Josic-Woods projects in France and Croatian socialist-era resorts illustrate ambitious state-led initiatives aimed at democratizing access to leisure. While these projects often isolated tourism infrastructure within the landscape, they also innovated in responding to social, cultural, and environmental contexts. By experimenting with alternative programmatic uses and redefining public-private relationships, these efforts provide valuable lessons for addressing current challenges in coastal tourism. However, globalism has since overshadowed communal belonging as leisure zones increasingly integrate into expansive tourism industry networks. From Brazil's "Costa de Sol" to France's "Côte d'Azur," coastal regions worldwide face shared challenges, including the destructive impacts of mass tourism infrastructure. The Croatian coastline, shaped by the waters of Mare Nostrum, exemplifies these dynamics, balancing preserving its Mediterranean identity while striving to position itself as a leading global tourist destination. As tourism grows into a vital contributor to national GDPs, the industry's shift toward catering to a globally connected customer base has driven significant transformations in tourism

infrastructure. Coastal zones now experience territorial fragmentation, where natural resources that once supported thriving leisure landscapes are privatized and repurposed into intensively utilized “entertainment zones,” resulting in gated, fragmented spaces often inhabited only seasonally or for limited periods each year.

A key focus of this paper is the gap between idealized policy visions and the pragmatic realities of tourism space planning. It critiques contemporary approaches driven by economic growth imperatives, which often result in environmental degradation, gentrification, housing shortages, and the commodification of cultural heritage. By juxtaposing the social engineering ideals of the 20th century with today’s environmental priorities, the research underscores the need for a holistic understanding of tourism’s ecological, economic, and social dimensions.

Methodologically, the paper employs comparative analysis to investigate tourism infrastructure and urbanization patterns in Mediterranean territories. It examines design and planning strategies from historical and contemporary contexts, emphasizing the evolution of architectural concepts in leisure and tourism. Through this analysis, the paper advocates for integrated planning frameworks that align ecological systems with human activities, fostering sustainable and inclusive tourism ecosystems.

Ultimately, the paper calls for a paradigm shift towards a layered landscape urbanism approach. The future coasts, whether regions, places, cities, or territories, should be developed as complex environments integrating ecological and spatial systems, technology, and design. It proposes denser urbanization patterns, diverse programmatic integration over monofunctional zoning, and architectural designs inspired by vernacular traditions adapted to local climates. This development should have the capacity to negotiate and establish inclusive conditions where tourists and inhabitants can coexist. It should create new social realities for a more productive relationship between locals and visitors, introducing innovative typologies for the daily life of both citizens and tourists, such as resorts/university campuses, civic/tourist centers, museums/hospitality. This vision aims to develop a new kind of landscape that spatially and conceptually aligns with the vision of new urban life in the Mediterranean.

Keywords: tourism, sustainability, planning, zones, development

Tihomir Jukić

Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski
fakultet, Katedra za urbanizam,
prostorno planiranje i pejzažnu
arhitekturu

e-mail: tjukic@arhitekt.hr

Ana Mrđa

Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski
fakultet, Katedra za urbanizam,
prostorno planiranje i pejzažnu
arhitekturu

e-mail: amrdja@arhitekt.hr

**TURISTIČKE ZONE U STRATEGIJI
RAZVOJA PROSTORA I TURIZMA –
REINTERPRETACIJA NJIHOVE ULOGE**

Turističke zone / turistička područja, nekada i danas – osnovna je istraživačka tema ovoga rada. Od početaka masovnog turizma i turističkih zona u Francuskoj 60-ih i 70-ih godina prošlog stoljeća, velikih prostorno-turističkih projekata Gornjeg i Južnog Jadrana, kao i njihova utjecaja na izradu strategija razvoja prostora i na državni prostorni plan RH. Model turističkih zona nastao je kao svijest potrebe čuvanja prostora u svrsi razvoja i ekonomije. Analizirat će se potencijali i prepreke razvoja prostora turističkih zona, njihova brojnost, kapaciteti prije 1990. i danas. Doved će se u međuodnos političko-administrativno uređenje i podjela prostora RH te njihov utjecaj na fragmentiranje prostora i neprimjereno multipliciranje turističkih zona. Detaljno istraživanje broja i vrste turističkih zona prikazat će se na jednoj od županija unutar Zaštićenog obalnog prostora (ZOP-a).

Istražit će se i zakonska regulativa koja je pratila planiranje i realizaciju turističkih zona, kao i prostorno planski dokumenti koji sve više predlažu da izgradnju treba poticati u već urbaniziranim prostorima te postojećim turističkim zonama. Također će se ispitati utjecaj recentnih legislativnih okvira koji su usmjereni na održivost turizma i prostora kroz novo propisivanje odnosa turizma i stanovanja u okviru potencijalnih izazova u planiranju postojećih i novih turističkih zona. Ovakvo usmjerenje je neophodno kako bi se ukupno raspoloživi razvojni prostor dugoročno očuvao od prekomjerne izgradnje i smanjio trošak infrastrukturnog opremanja te ukupno raspoloživi razvojni prostor dugoročno očuvao od prekomjerne turističke izgradnje.

Sa stanovišta prostornih planera glavno je istraživačko pitanje: Može li umjesto ukidanja turističkih zona i neprimjerenih dugih sudskih postupaka dio turističkih

zona preuzeti danas drugu ulogu u planiranju prostora i biti potencijal razvoja naselja u budućnosti?

Ključne riječi: turističke zone, geneza, nova uloga, zakonska regulativa, ZOP

Tihomir Jukić

University of Zagreb, Faculty of
Architecture, Department of Urban
Planning, Spatial Planning and
Landscape Architecture

e-mail: tjukic@arhitekt.hr

**TOURIST ZONES IN THE SPATIAL AND
TOURISM DEVELOPMENT STRATEGY –
REINTERPRETATION OF THEIR ROLE****Ana Mrđa**

University of Zagreb, Faculty of
Architecture, Department of Urban
Planning, Spatial Planning and
Landscape Architecture

e-mail: amrdja@arhitekt.hr

Tourist zones/tourist areas, then and now, represent the central research topic of this article, spanning the period from the beginnings of mass tourism and tourist zones in France in the 1960s and 1970s, to large-scale spatial tourism projects of the *Gornji* and *Južni Jadran*, as well as their impact on the development of spatial strategies and the national spatial plan of the Republic of Croatia. The tourist zone model was created to raise awareness of the need to preserve space for the purpose of development and economy. The potentials and obstacles to developing tourist zones, their number and capacities before 1990 and today will be analysed. The political-administrative organization and division of the territory of the Republic of Croatia will be correlated with their influence on the fragmentation of the territory and the inappropriate multiplication of tourist zones. A detailed survey of the number and type of tourist zones will be presented for one of the counties within the Protected Coastal Area (ZOP).

The legal apparatus for the planning and implementation of tourist zones will be investigated, along with spatial planning documents which increasingly suggest that construction should be encouraged in already urbanized areas and existing tourist zones. It will also examine the impact of recent legislative frameworks aimed at achieving the sustainability of tourism and space with the new regulation of the relationship between tourism and housing in the context of potential challenges in the planning of existing and new tourist zones. This direction is necessary in order to preserve the total available development space from excessive construction in the long term and reduce the cost of developing infrastructure, but also to preserve the total available development space from excessive tourism construction in the long term.

From the point of view of spatial planners, the main research question is whether, instead of abolishing tourist zones and instituting protracted court proceedings, tourist zones can take on a different role in spatial planning today and unlock their potential for settlement development in the future.

Keywords: tourist zones, genesis, new role, legislation, PCA (ZOP)



Sveučilište u Zadru
Universitas Studiorum
Jadertina | 1396 | 2002 |

ISBN 978-953-347-613-1 (tiskano izdanje)
ISBN 978-953-347-614-8 (PDF)

