

UDK: 502.131.1(210.7)(497.5)
DOI: 10.5937/LSPUPNXI26275A
Pregledni naučni rad

CRES GRAD I OTOK – ODRŽIVI OKOLIŠ VS. NEODRŽIVO DRUŠTVO

Denis Ambruš¹

Apstrakt: Cres se svrstava među najrjeđe naseljena područja Primorsko-goranske županije, dodatno suočen s funkcionalnim i demografskim izazovima sadašnjice. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Grad Cres ima 2.716 stanovnika. Otočka topografija, raspršenost naselja i visok udio zaštićenih područja sprječavaju ekstenzivni rast te ga čine rarijetnim u kontekstu jadranske litoralizacije. Na istraženom primjeru se pokazuje da otočki turizam ne dovodi do fizičke degradacije prostora, već do funkcionalne transformacije pojedinih otočkih naselja. Povijesne jezgre i stambene zone uočljivo gube stalno stanovništvo i postaju privremeni ili sezonski prostori. Održivi razvoj reguliraju prostorno-planski dokumenti (PPU i UPU) koji definiraju uvjete gradnje i zaštite prostora, no pitanja stanovanja ostaju marginalizirana. Strategija razvoja Grada Cresa 2020.–2030. prepoznaje depopulaciju i potrebu održivog turizma, ali ne uvodi obvezujuće mehanizme za priuštivo stanovanje. U kontekstu legislativnoga okvira, novi Zakon o prostornom uređenju i Zakon o gradnji, koji su stupili na snagu početkom 2026., uvode značajne novine u planiranju i upravljanju prostorom u Hrvatskoj. Oni uvode moderne alate upravljanja prostorom, uključujući urbanu komasaciju i digitalnu dostupnost planova kroz sustav ePlanovi. Istovremeno, terenska opservacija zahvata u prostoru i dosadašnjih raznolikih javnih rasprava ukazuje na podijeljenost stava i mišljenja lokalnog stanovništva zbog mogućih rizika: intenzivne nove izgradnje, uključujući narušavanje tradicionalnog izgleda naselja, degradaciju kulturne baštine i infrastrukturne probleme te zaštitu od porasta razine mora. Pretpostavka je da prostorna i ekološka zaštita bez uključive stambene politike, te bez kvalitetnog uvezivanja u prostorno planske procese, nije jamac osiguranju društvene održivosti. Cilj rada je tipološki pozicionirati Cres kao primjer „odgođene turistifikacije“ te empirijski pokazati da je priuštivo stanovanje najutjecajnija varijabla urbane ravnoteže. Time se doprinosi raspravi o održivosti otočnih i obalnih naselja u kontekstu globalnih turističkih pritisaka. U tom okviru, grad se ne promatra kao statični artefakt, već kao aktivni sustav svakodnevnih odnosa i funkcija.

Ključne riječi: Cres, održivi razvoj, turizam, depopulacija, stambena politika, klimatske promjene

CRES TOWN AND ISLAND – SUSTAINABLE ENVIRONMENT VS. UNSUSTAINABLE SOCIETY

Abstract: Cres is one of the most sparsely populated areas of the Primorje-Gorski Kotar County, additionally facing functional and demographic challenges of the present. According to the 2021 census, the City of Cres has 2,716 inhabitants. The island's topography, the dispersion of settlements and the high share of protected areas prevent extensive growth and make it a rarity in the context of Adriatic littoralization. The researched example shows that island tourism does not lead to physical degradation of space, but to the

¹ Sveučilište u Rijeci – Građevinski fakultet u Rijeci, Radmile Matejčić 3, 51 000 Rijeka
denis.ambrus@gradri.uniri.hr, ORCID: 0000-0002-8721-3783

functional transformation of individual island settlements. Historical cores and residential zones noticeably lose permanent population and become temporary or seasonal spaces. Sustainable development is regulated by spatial planning documents (PPU and UPU) that define the conditions for construction and protection of space, but housing issues remain marginalized. The Development Strategy of the City of Cres 2020–2030 recognizes depopulation and the need for sustainable tourism, but does not introduce binding mechanisms for affordable housing. In the context of the legislative framework, the new Spatial Planning Act and the Building Act, which entered into force at the beginning of 2026, introduce significant innovations in spatial planning and management in Croatia. They introduce modern spatial management tools, including urban land consolidation and digital availability of plans through the ePlanovi system. At the same time, field observations of spatial interventions and various public discussions to date indicate a division of attitudes and opinions among the local population due to possible risks: intensive new construction, including the disruption of the traditional appearance of settlements, degradation of cultural heritage and infrastructure problems, and protection from sea level rise. The assumption is that spatial and environmental protection without an inclusive housing policy and without quality integration into spatial planning processes is no guarantee of ensuring social sustainability. The aim of the paper is to typologically position Cres as an example of “delayed touristification” and to empirically demonstrate that affordable housing is the most influential variable of urban balance. This contributes to the discussion on the sustainability of island and coastal settlements in the context of global tourist pressures. In this framework, the city is not viewed as a static artifact, but as an active system of everyday relationships and functions.

Key words: Cres, sustainable development, tourism, depopulation, housing policy, climate change

UVOD

Cres se svrstava među najrjeđa naseljena područja Primorsko-goranske županije, dodatno je suočen s demografskim i društvenim izazovima današnjice. Prema posljednjem popisu stanovništva, 2021. Grad Cres broji 2.716 st. na površini teritorija 291 km², ukupne gustoće naseljenosti od samo 9,3 st po km² te sa zabilježenim proračunom per capita (2025.) 2.884 eura.² Otočka topografija, raspršenost naselja i visok udio zaštićenih područja ograničavaju njegov ekstenzivni rast te ga čine opravdano raritetnim u kontekstu jadranske litoralizacije. Opaženi procesi koji su prisutni na Cresu mogu se interpretirati kao koncept turističke urbanizacije (Mullins, 1991) [10] i suvremene rasprave o „overtourism-u“ (Milano, Cheer, Novelli, 2019), [9] pri čemu takav turizam ne dovodi nužno do fizičke devastacije prostora, već do funkcionalne transformacije i sezonalne fragmentacije urbanog tkiva. Povijesne jezgre i stambene zone uočljivo gube stalno stanovništvo i postaju sve više privremeni ili pak sezonski prostori na korištenje. Održivi razvoj [12] uočljivo danas reguliraju prostorno-planski dokumenti [16, 17] koji definiraju uvjete gradnje i zaštite prostora, no pitanja primarne funkcije stanovanja i dalje ostaju marginalizirana. Slično tome usvojena Strategija [18] prepoznaje depopulaciju i potrebu održivog turizma, ali ne uvodi obvezujuće mehanizme za tzv. prištivo stanovanje kao novo uspostavljeni nacionalni razvojni trend. Ovako predstavljeni problem može se dodatno razumjeti kroz teorijski okvir strateškog prostornog planiranja (Albrechts), [1,2] koji naglašava potrebu dugoročne vizije i (ko)produkcije razvojnih politika između institucija i lokalne zajednice. Sagledana primjerena dosadašnja domaća istraživanja o društvenoj održivosti otočnih naselja i turistifikaciji u njima su veoma malog obima i stručnog utjecaja. Radi svega navedenog, ovim radom je nužno razmotriti značajne faktore koji ujedno povezuju prirodno i društveno okruženje s prostornim planiranjem i održivošću, čime se dosljedno stiče uvid u suštinu ove vrste teme kao i bitnost planiranja integracije stanovanja u prostorno planske strategije.

² <https://prigoda.hr/interaktivna/karte/cres.php>

OČUVANI PROSTOR I STRUKTURNI GUBITAK DRUŠTVENE ODRŽIVOSTI

Istraživanjem je primijenjena tipološka i komparativna metodologija, analiziranjem sekundarnih podataka o demografiji, stambenom fondu i turističkim kapacitetima, uz terenski opažaj istih, (Sl. 1) kroz organiziranje i provedbu dijaloga u koji je bila uključena i zainteresirana stručna javnost.³ Nadasve polazne pretpostavke uključile su opaženu povezanost turistifikacije, sekundarnog stanovanja i uočljivog gubitka kreirane društvene funkcionalnosti grada iz prethodnog vremena. Dok istovremeno prostorna ograničenja otoka i njegove mreže naselja postavljaju zahtjevne prirodne i društvene uvjete razvoja. Otpornost se u suvremenoj literaturi tumači kao sposobnost sustava da apsorbira poremećaje i zadrži temeljne funkcije (Holling, 1973), [7] dok urbanističke interpretacije naglašavaju adaptivni i transformacijski kapacitet gradova (Meerow, Newell, Stults, 2016), [8]. Na temelju zacrtanoga pristupa ukazuje se na općenitost predlaganih dosadašnjih arhitektonsko-urbanističkih rješenja⁴ te na njihovu jednostranost projektantske ponude realizacije fizičke forme kao dominantnog zahvata u prostoru. Istovremeno, uočena je uslijed javnih dijaloga i rasprava s lokalnom zainteresiranom javnosti evidentna podijeljenost stava i mišljenja zbog mogućih rizika: intenzivne nove izgradnje, uključujući narušavanje tradicionalnog izgleda naselja, degradaciju kulturne baštine i nagomilanih infrastrukturnih problema te zaštite od porasta razine mora. (Sl. 2) Gentrifikacijski i turistički pritisci, kako ih analiziraju Gravari-Barbas, Guinand (2017), [5] ukazuju da povijesne jezgre često prelaze iz prostora svakodnevnog života u prostor potrošnje. Cilj rada je tipološki pozicionirati Cres kao primjer „odgođene turistifikacije“ te empirijski pokazati da je priuštivo stanovanje s očekivanim efektom umanjjenja cijena kvadrata i rastom ponuda izgradnje stanova najutjecajnija varijabla neposredne urbane ravnoteže. Time se doprinosi raspravi o održivosti otočnih i obalnih jadranskih naselja u kontekstu izraženog globalnog turističkog pritiska. U tome kreiranom okviru, grad na ovom primjeru Cres ne promatra se više kao isključivi statični artefakt, već kao aktivni sustav svakodnevnice, unutar cjelogodišnjih odnosa i funkcija.

PLANERSKI I INSTITUCIONALNI NOVI ZAKONSKI OKVIR

U kontekstu novog legislativnog okvira, Zakon o prostornom uređenju [14] i Zakon o gradnji [15], te s njihovim stupanjem na snagu početkom ove godine, 2026. oni kao novi zakonodavni instrumenti donose značajne inovacije i alate za planiranje i upravljanje prostorom u Republici Hrvatskoj. Ove promjene posebno su relevantne za otočka i obalna jadranska naselja poput Cresa, gdje je ravnoteža između prirodne i kulturne baštine te društvene održivosti trenutno vrlo krhka. (Sl. 3) Istodobno bi npr. urbana komasacija trebala omogućiti objedinjenje raspršenih zemljišnih parcela radi optimizacije namjene i korištenja površina. Za primjer Cresa, gdje su naselja prostorno raštrkana, ovaj instrument može povezati a ujedno i objединiti infrastrukturne sustave, te umanjiti pritisak na osjetljive ekosustave i olakšati planiranje novih funkcionalnih zona. Urbana komasacija također može stvoriti uvjete za razvoj stambenih objekata koji su dostupni lokalnom stanovništvu, a ne samo turistima ili investitorima. Dodatno bi digitalna dostupnost planova (ePlanovi) u kojoj svi prostorni planovi postaju javno dostupni i pregledni, omogućila prihvatljivu

³ Predavanje Ambruš, D. „Prostorno planiranje turizma“ u sklopu ciklusa UNIRI za Cresane, 3. 04. 2025. Palača Moise, Cres.

⁴ Šćavina, K. Vizija budućnosti Totalna preobrazba hrvatskog otoka: Pješačka 'avenija' povezivat će cijeli grad i voditi do atraktivnog priobalnog paviljona uz marinu (objavljeno: 16. 04. 2024.) „Namjera grada Cresa je znatno veća novom stambeno-poslovnim zgradom posaditi sjeme buduće izgradnje (jer zgrada nastaje usred trenutno neizgrađene zone) i pozitivnog pristupa individualne intervencije koja radi za kolektivnu dobrobit. Rješenje stambeno-poslovne zgrade moglo bi pokazati kako i zasebne parcele s dodatnim sadržajima - parkom, trgov, poslovnim prostorima i zelenim površinama, mogu sudjelovati u javnom funkcioniranju grada.“ [19]

transparentnost, što predstavlja u praksi bržu proceduru izdavanja dozvola i veću kontrolu lokalne zajednice nad planiranim zahvatima u prostoru. Digitalizacija planova također omogućuje brže uočavanje konflikata između planirane gradnje i zakonskih ograničenja u zaštićenim područjima. Integracija prostorno-planskih i infrastrukturnih podataka, podrazumijeva objedinjavanje podataka o infrastrukturi, okolišu i urbanističkim parametrima, te ona omogućuje kratkoročno učinkovitije i dugoročno održivije prostorno planiranje. (Sl. 4) Konkretno, na Cresu, ono predstavlja efikasnije planiranje komunalne i prometne infrastrukture uz racionalno korištenje građevinskog zemljišta uz preciznije upravljanje prostorom u uvjetima rasta turističkih sezonskih pritisaka. Iako i dalje opstaje činjenično, usprkos svim tim zahtjevnim izmjenama i dopunama, prethodno zauzeti stav skepticizma koji ispoljava lokalno stanovništvo za:

- intenzivnu novu izgradnju, koja može narušiti tradicionalni izgled i identitet otočkih naselja,
- degradaciju kulturne baštine, uključujući povijesne jezgre i sveprisutne arhitektonske elemente,
- infrastrukturne probleme, posebno u pogledu vodoopskrbe, odvodnje i prometne dostupnosti i povezanosti,
- prijetnje od klimatskih promjena i porasta razine mora, koje dodatno kompliciraju održivo planiranje i zaštitu prostora.

Navedeni rizici ukazuju da, iako novi zakonski okvir pruža alate za bolju kontrolu i racionalizaciju prostora, prostorna i ekološka zaštita sama po sebi nije dovoljna. Prihvatljiva usmjerenost nalaže da bez racionalizirane provedbene stambene politike [13] koja omogućuje trajno svekoliko (obiteljsko i višestambeno) generacijsko stanovanje za lokalno stanovništvo, ostaje kontinuirano primarno ugrožena a nužno neophodna dugoročna društvena održivost.

RAZVOJNA NEOPHODNOST I PROSTORNA USLOVLJENOST U PLANIRANJU

Teorije održivog grada (Girardet, 1999) [4] ističu potrebu integracije mobilnosti, stanovanja i ekonomije. Healey (2007) [6] dodatno naglašava relacijski pristup planiranju, gdje grad nije statični artefakt, već mreža društvenih odnosa. Ovakav obrazac [11] naglašava da je vrijednost održive urbanizacije neraskidivo povezana sa socijalnom inkluzijom i dostupnošću stanovanja. Bez aktivne politike stambene dostupnosti, čak ni moderni zakonski okvir ne može spriječiti sezonske socijalne disbalanse, osobito u rijetko naseljenim i turistički sve izraženije atraktivnim područjima obuhvata teritorija grada poput istraživanog Cresa. Radi toga pristupilo se izradi SWOT analize (Tab. 1) u kojoj je prikazana tablično izvedena korelacija, za Grad Cres, izazvanih posljedičnog porasta volumena smještajnih kapaciteta te uzročno smanjenja nastanjenja populacije uslijed socio-ekonomskih promjena.

Tab. 1. SWOT analiza – Grad Cres

SNAGE	SLABOSTI
• Rijetko naseljeno područje s očuvanom prirodom i visokim udjelom zaštićenih područja. • Povijesne jezgre i kulturna baština koja pridonosi atraktivnosti za održivi turizam. • Prostorno-planski dokumenti (PPU i UPU) definiraju uvjete gradnje i zaštite prostora. • Novi zakonski okvir (2026.) uvodi digitalizaciju i urbanu komasaciju, povećavajući planersku transparentnost. • Turizam ne dovodi do fizičke degradacije prostora, već omogućuje funkcionalnu transformaciju.	• Depopulacija i odliv mladih zbog nedostatka priuštivog stanovanja. • Povijesne jezgre i stambene zone sve više postaju sezonski ili privremeni prostori. • Infrastrukturna ograničenja i raspršenost naselja otežavaju ekonomski i društveni razvoj. • Nedostatak obvezujućih mehanizama za priuštivo stanovanje u strategiji razvoja i prostorno-planskim dokumentima.
PRIILIKE	PRIJETNJE
• Novi zakonski okvir omogućuje integraciju prostorno-planskih i infrastrukturnih podataka za održivije planiranje. • Urbana komasacija može racionalizirati zemljište i infrastrukturu te stvoriti uvjete za trajno stanovanje. • ePlanovi omogućuju digitalnu transparentnost i uključivanje lokalnog stanovništva u planiranje. • Potencijal za održivi turizam koji balansira ekonomsku dobit i očuvanje lokalnog identiteta. • Implementacija politike priuštivog stanovanja može zadržati trajno stanovništvo i socijalnu koheziju.	• Intenzivna nova gradnja koja može narušiti tradicionalni izgled naselja i kulturnu baštinu. • Infrastrukturni problemi zbog sezonskog pritiska turizma i raspršenosti naselja. • Klimatske promjene i porast razine mora koji ugrožavaju prostorne i infrastrukturne planove. • Rizik da turistički razvoj bez stambene politike dovede do funkcionalne fragmentacije naselja i gubitka trajnog stanovništva. • Podijeljena stajališta lokalnog stanovništva koja mogu otežati implementaciju novih zakonskih i planerskih mjera.

Rezultati provedene analize potvrđuju ukratko da: turizam, kao snaga, ne dovodi prevashodno do fizičke degradacije prostora, već omogućuje uvjetnu funkcionalnu transformaciju; povijesne jezgre i stambene zone sve više postaju, kao slabost, sezonski ili privremeni prostori; uz priliku implementacije politike priuštivog stanovanja koja može povećati trajno stanovništvo i socijalnu koheziju; te uz potencijalni rizik da turistički razvoj bez stambene politike dovede do funkcionalne fragmentacije naselja i gubitka trajnog stanovništva. Sve navedeno o fenomenu odgođene turistifikacije odnosi se i primjenjivo je kako na opisani grad ujedno i otok kao jedinstveni prostorno društveni sustav. Očigledno je da očuvana prirodna i kulturna baština, što slučaj Cresa jest, ne jamče, a priori, društvenu održivost te je izgledno da sekundarno stanovanje i sezonski najam postupno dodatno reducira svakodnevne urbane funkcije. Isto tako prethodno uspostavljeni zaštitni režimi i izolacija usporavaju investicijske pritiske, ali ne mogu spriječiti trend gubitka stanovništva. Ove pretpostavke ujedno potvrđuju da očuvani i zaštićeni prostor Cresa može ujedno koegzistirati s dubokim socijalnim disbalansom. Bez njegove institucionalne zaštite, prostorno planiranje ostaje formalno, a grad postupno prelazi iz prostora (su)života u prostor samog merkantilističkog režima korištenja. Cres se u tom smislu ne razlikuje kvalitativno od drugih jadranskih gradova, već kvantitativno: procesi su sporiji, ali posljedice jednako duboke.

Turizam i sekundarno stanovanje, bez planske strateške osnove, preuzimaju dominantnu ulogu u oblikovanju prostora, što rezultira funkcionalnom transformacijom grada i pretvaranje njega samog u sezonski servisni prostor, smanjujući opću dostupnost stambenih jedinica za stalno stanovništvo. Održiva ravnoteža između turizma, demografskih izazova i kulturnog identiteta de facto ovisi o integraciji prostorno-planskih instrumenata s politikama za priuštivo stanovanje, što je preduvjet dugoročne društvene i urbane održivosti. Nalazi upućuju na to da je gubitak stanovanja ključni mehanizam društvene erozije. Smanjenje stalne populacije dovodi do zatvaranja lokalnih usluga, povećane sezonalne ovisnosti i daljnjeg jačanja turističke monokulture.

SCENARIJI RAZVOJA I BUDUĆA VIZIJA GRADA CRESA

U sklopu daljnjeg istraživanja su razvijena i izrađena tri razvojna scenarija, kako bi približili kroz njih u prostoru i recentnom vremenu moguće razvojne pretpostavke, ujedno i posljedice po grad Cres. Tri predložena scenarija razvoja mogu se interpretirati kroz koncept transformacijske otpornosti (Davoudi, 2012). [3] Istodobno jasno prikazuju tri moguća smjera kretanja koji idu od depopulacijskog pritiska (Mullins, 1991), [10] scenarija ravnoteže Albrechtsa (2004) [1] do transformacijskog potencijala (Albrechts, 2013). [2] Izrađeni su primjenom metode normativnog scenarijskog planiranja uz koncept održivog urbanog razvoja uključivo ka pristupu otpornosti urbanih sredina. Predloženi metodološki okvir kombinira analizu postojećih trendova (demografija, turistifikacija, stanovanje) uz identifikaciju ključnih pokretača promjena ka definiranju alternativnih razvojnih putanja.

Prvi scenarij razvoja grada oslanja se na pesimistički pogled na tzv. „depopulacijski stres“ kao primarni (ne)razvojni faktor. Pretpostavke za njegovo ostvarenje su slijedeće: turizam dominira funkcionalnim transformacijama, a stalno stanovništvo nastavlja opadati, nedostatak priuštivog stanovanja i slab angažman lokalne zajednice, novi zakonski okvir implementiran formalno, ali bez povezivanja sa stambenom politikom, te infrastrukturni sustavi su preopterećeni sezonskim pritiskom. Posljedice po grad i same građane, uslijed takve moguće realizacije bile bi u najmanju ruku pogubne za daljnju održivost samog društvenog uređenja i povijesne ravnoteže. Za takav pretpostavljeni scenarij posljedično je izgledno da: povijesne jezgre i stambene zone postaju u potpunosti sezonski prostori, kulturna baština i tradicijska arhitektura izložene su riziku degradacije, socijalna kohezija slabi, a lokalna ekonomija postaje ovisna o sezonskom turizmu, održivi razvoj se svodi na formalnu zaštitu okoliša bez društvene ravnoteže. Upravo nepoduzimanjem i pasivnim pristupom realnost ostvarenja istoga je empirijski i opažajno vrlo izgledna. Ovakav scenarij ujedno predstavlja nastavak postojećih negativnih trendova tipičnih i za jedan dio jadranskih otočnih gradova.

Drugi scenarij razvoja grada je okarakteriziran kao optimalan pod zbirnim nazivom „ravnoteže“ sa slijedećim pretpostavkama i pojavnim posljedicama prostornog razvoja: turizam je kontroliran, s naglaskom na kvalitetu i održivost, novi zakonski okvir (urbana komasacija, ePlanovi, integracija podataka) implementiran uz povezanu politiku priuštivog stanovanja, lokalna zajednica aktivno sudjeluje u planiranju i kontroli prostornog razvoja, infrastrukturni sustavi su prilagođeni sezonskim i stalnim potrebama. On bi vjerojatno uzrokovao i uvezo na sebe slijedeće kvalitativne i kvantitativne posljedice: povijesne jezgre i stambene zone zadržavaju trajno stanovništvo i kulturni identitet, turizam doprinosi lokalnoj ekonomiji, ali ne narušava prostornu ravnotežu, socijalna kohezija i lokalna participacija su održive, prostorno-ekološka i društvena održivost su u ravnoteži. Civilizirana društva u okviru sustavnog praćenja razvoja i provedbom lepeze alata i instrumenata uz pomoć upravljačkih mehanizama predstavnika jedinica lokalne i područne samouprave legitimno i

očekivano posjeduju utemeljeno uporište za provedbu istoga. Ovaj scenarij podrazumijeva poželjno planiranu upravljaju tranziciju i uspostavu funkcionalne ravnoteže između turizma, stanovanja i infrastrukture.

Treći razvojni scenarij, ujedno i najpoželjniji teoretski kao razvojno optimistični scenarij pod radnim nazivom „transformacijski potencijal“ bi uključio pojedine pretpostavke, koje su: turizam se razvija u skladu s globalnim trendovima održivog turizma, uz digitalno planiranje i urbanu komasaciju koja optimizira prostorne resurse, aktivna stambena politika omogućuje priuštivo stanovanje za mlade obitelji i lokalno stanovništvo, lokalna zajednica postaje partner u prostorno-planskim i infrastrukturnim projektima, inovacije u infrastrukturnim i ekološkim rješenjima, uključujući klimatsku adaptaciju i zelene tehnologije. Sve navedeno zvuči poprilično s odmakom od realnosti i zatečenih trendova na otoku i gradu Cresu, a posljedice takvog scenarija manifestirale bi se uz pojavnost posljedica uslijed kojih: Cres postaje primjer odgođene turistifikacije s trajnim stanovništvom i očuvanim identitetom, povijesne jezgre i stambene zone funkcionalno se transformiraju bez gubitka lokalnog karaktera, turizam i lokalna ekonomija rastu održivo, integrirajući kulturni, ekološki i socijalni kapital, sami grad se pozicionira kao prostorno – društveni model za održiva otočka i obalna naselja, gdje zakonodavni okvir, prostorno-planski instrumenti i stambena politika djeluju sinergijski. U ovom scenariju Cres postaje referentni primjer održivog otočnog grada, gdje se turistički razvoj ne doživljava kao prijetnja, već kao alat transformacije uz očuvanje identiteta.

Ukazom na sva tri izrađena generalizirana razvojna scenarija, sagledivo je da oni mogu posljedično varirati i s protokom vremena ili uslijed pojedinih usmjerenih dostignuća ili izuzeća poput interventnih aktivnosti poput iznenadnog većeg priljeva projekata i unesenog kapitala (stranoga) i jednako se preklapati, te činiti uniju ili presjek onoga što je elementarno prvobitno izraženo i zapisano. Takav miks, uključivanja i isključivanja unutar razvojnih scenarija, je upravo realnije stanje otoka i grada Cresa od šturog navođenja i generalizirana. Predstavljeni model razvojnih scenarija zasigurno je utemeljeno polazište za participaciju: stručne javnosti, domicilnog stanovništva, predstavnika jedinica lokalne i područne samouprave, pojedinih udruga, agencija i svih drugih namjernika poput poželjnih investitora, koji planiraju uložiti kapital u sam grad na pojedine lokacije, što kroz rekonstrukciju što u dijelu novogradnji i potpuno novih funkcija koje bi dopunjavale stare postojeće te ih podizale na novi nivo kvalitete.

Razvidno je da postoji potreba izrade predstavljenih „scenarija razvoja grada Cresa“ što je dodatno potkrijepljeno iskustvom prethodnog uključivanja interdisciplinarne struke (prostorni planeri, urbanisti, arhitekti, povjesničari umjetnosti, arheolozi, ekonomisti, građevinari, turistički djelatnici itd.).⁵ Jer svi ponuđeni trenutni gotovi odgovori, koji se nameću i plasiraju medijski poput partikularnih projektantskih studija uključivo i one stručne javnosti posljedično nude arhitektonska rješenja u obliku kubature fizičke forme i funkcije kvadrature za punktfornne lokacije ambijentalnog preoblikovanja ili novih arhitektonskih intervencija na samoj obali, unutar grada i na periferiji. Cjelokupno sagledivo prirodno i graditeljsko nasljeđe kao prepoznata doživljajna atmosfera drevnoga Cresa u svojoj samodostatnosti ambijenta putem forme i funkcije nadilazi vjekovno i sve planirane realizacije novogradnje osnovne namjene, zgrad(a)e, na jednoj građevnoj čestici.

⁵ Stručna radionica „Interdisciplinarnost u prostornom planiranju“, uključivala je terenski rad na Cresu i Lošinj te „okrugli stol“, otvoren za javnost, moderator Prof. dr. Lukić, B. 8.05.2025. Palača Moise, Cres.

ZAKLJUČAK

Cres predstavlja tipološki primjer očuvanog, ali ujedno društveno ispražnjenoga prostora. Rad prikazuje da se bez integrirane politike stanovanja, izdvojena prostorna zaštita i planiranje ne mogu samostalno osigurati cjelovitu potrebnu poželjnu urbanu ravnotežu. Sagledano je da isključivo očuvanje prostora bez socijalne politike proizvodi dugoročno grad s pomanjkanjem vlastitih stanovnika, čime se ujedno dovodi u pitanje i održivost sustava naselja. U kontekstu Cresa, jasno je da prostorno-plansku dokumentaciju nije moguće promatrati izolirano od suvremenih zakonskih okvira. Prostorni plan Grada Cresa i postojeći urbanistički planovi definiraju okvir očuvanja okoliša, kulturne baštine i infrastrukture, no do sada su slabije adresirali ključnu društvenu funkciju a to je stalno stanovanje. Novi Zakon o prostornom uređenju, te gradnji, uvodi novu obavezu da prostorni planovi predvide površine namijenjene priuštivom stanovanju i integriranoj stambenoj politici. To omogućuje da lokalna uprava, kroz izmjene prostornog plana i dopune urbanističkih planova, aktivno podrži stalno stanovništvo, ograniči negativne učinke sekundarnog stanovanja i turistifikacije te očuva svakodnevni život u naseljima. Sinergija planske dokumentacije i zakonodavnog okvira otvara put da Cres ne ostane samo fizički očuvan, nego i funkcionalno vitalan otok, gdje prostor života i dalje koegzistira s očuvanjem krajolika i ekoloških vrijednosti. Ujedno ovim radom pokušalo se dati odgovor na postavljeno pitanje u uvodu: da li prostorno očuvanje Cresa bez aktivne stambene politike (ne)dovoljno osigurava funkcionalnu i društvenu održivost grada? Jedan od doprinosa rada je upravo ciljano identifikacija tzv. priuštivog stanovanja kao ključnog faktora ravnoteže uz tipološko pozicioniranje današnjeg Cresa kao primjera odgođene turistifikacije istočne obale Jadranskog mora s paralelnim lancem otoka. Najveću korist od rezultata imaju područne vlasti, planeri i lokalna zajednica, kojima se pružaju smjernice za očuvanje svakodnevnog života, funkcionalnog stanovanja i održivog razvoja otoka. Rad također sugerira daljnja istraživanja integracije zelene tranzicije, klimatske promjene i prostorne otpornosti radi planerske regulacije stanovanja u otočnim kontekstima.

ZAHVALNICA

Ovaj rad je izrađen za potrebe „Program: Interreg Italy-Croatia 2021.-2027. Projekt: CRESCO Adria - Climate RESiliEnt COastal planning in Adriatic.“

LITERATURA

- Albrechts, L. (2004) Strategic (spatial) planning reexamined, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31(5), pp. 743–758. (<https://doi.org/10.1068/b3065>)
- Albrechts, L. (2013) Reframing strategic spatial planning by using a coproduction perspective, *Planning Theory*, 12(1), pp. 46–63. (<https://doi.org/10.1177/1473095212452722>)
- Davoudi, S. (2012) Resilience: a bridging concept or a dead end? *Planning Theory & Practice*, 13(2), 299–307. DOI: 10.1080/14649357.2012.677124
- Girardet, H. (1999) *Creating Sustainable Cities*. Totnes: Schumacher Society.
- Gravari-Barbas, M. and Guinand, S. (2017) *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*. London: Routledge.
- Healey, P. (2007) *Urban Complexity and Spatial Strategies: Towards a Relational Planning for Our Times*. London: Routledge.
- Holling, C.S. (1973) Resilience and stability of ecological systems, *Annual Review of Ecology and Systematics*, 4, pp. 1–23. (<https://doi.org/10.1146/annurev.es.04.110173.000245>)

- Meerow, S., Newell, J.P. and Stults, M. (2016) Defining urban resilience: A review, *Landscape and Urban Planning*, 147, pp. 38–49. (<https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2015.11.011>)
- Milano, C., Cheer, J.M. and Novelli, M. (2019) *Overtourism: Excesses, Discontents and Measures in Travel and Tourism*. Wallingford: CABI. (<https://doi.org/10.1079/9781786399823>)
- Mullins, P. (1991) Tourism urbanization, *International Journal of Urban and Regional Research*, 15(3), pp. 326–342. (<https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1991.tb00642.x>)
- UN-Habitat (2020) *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization*. Nairobi: United Nations. (<https://unhabitat.org>)
- World Commission on Environment and Development (1987) *Our Common Future*. Oxford: Oxford University Press.
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine br. 72/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23). (važeći tekst 2026). Narodne novine. (<https://www.zakon.hr>)
- Zakon o gradnji (NN 155/25). (važeći tekst 2026). Narodne novine. (<https://www.zakon.hr>)
- Grad Cres (2011). Prostorni plan uređenja područja Grada Cresa. Cres: Grad Cres. (<https://www.cres.hr/prostorni-plan>)
- Grad Cres (2024). Urbanistički plan uređenja naselja Cres (UPU1). Cres: Grad Cres. (<https://www.cres.hr/urbanisticki-planovi>)
- Grad Cres (2020). *Strategija razvoja Grada Cresa 2020.–2030.* Cres: Grad Cres. (<https://www.cres.hr>)
- Šćavina, K. (2024). Vizija budućnosti: Totalna preobrazba hrvatskog otoka: Pješačka 'avenija' povezivat će cijeli grad i voditi do atraktivnog priobalnog paviljona uz marinu. *Jutarnji list*, 16. travnja 2024. (<https://www.jutarnji.hr/domidizajn/eksterijeri/totalna-preobrazba-hrvatskog-otoka-pjesacka-avenija-povezivat-ce-cijeli-grad-i-voditi-do-atraktivnog-priobalnog-paviljona-uz-marinu-15450794>)
- (Izvor: <https://earth.google.com/web/search/cres>)

PRILOZI



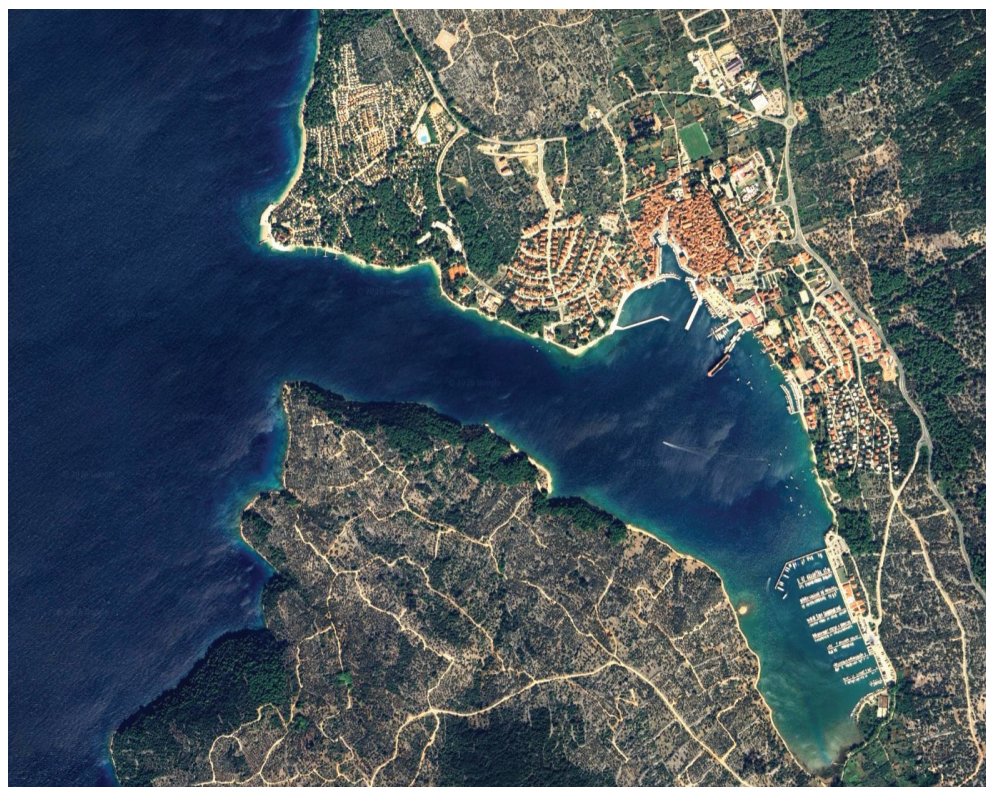
Slika. 1: Cres – starogradska jezgra i šetalište (Izvor: autor, 2025.)



Slika. 2: Cres – starogradska jezgra i luka (Izvor: autor, 2025.)



Slika. 3: Cres – luka (Izvor: autor, 2025.)



Slika. 4: Cres – satelitska snimka (Izvor: <https://earth.google.com/web/search/cres>)