

ISTRSKA TRADICIONALNA ARHITEKTURA KOT TURISTIČNA PRILOŽNOST

Izvirni znanstveni članek | 1.01

Izvleček: Značilnosti Hrvaške Istre omogočajo večplastno ponudbo za sodobnega svetovljanskega turista, saj se kot nasprotje masovnemu turizmu in apartmajskim turističnim naseljem v istrskem zaledju pojavljajo nove oblike turistične ponudbe. Posledica širjenja zavesti o ohranjanju in varovanju naravnega okolja, povečanja kulturne občutljivosti in številnih strateških okoljevarstvenih dokumentov sta vse večje uvajanje trajnostnih principov v razvoj turizma in pojav t. i. trajnostnega turizma. Oblika ruralne istrske tradicionalne arhitekture, ki združuje vse pogoje za revitalizacijo obstoječega za namene nastanitvenega turizma, so *stancije*, ki omogočajo sobivanje različnih kultur, ljudi, interesov in želja.

Ključne besede: Hrvaška, Istra, turistična destinacija, istrska tradicionalna arhitektura, podeželje, *stancije*

Abstract: To a modern cosmopolitan tourist, the many distinct features of Croatian Istria offer a wealth of possibilities. One of the consequences of the growing awareness of the value of preservation of natural environment, of increased cultural sensitivity, and of a number of environmental protection decrees is the concept of the so-called sustainable tourism and an increased implementation of sustainable principles in tourism development. Contrary to mass tourism and large hotel complexes are the so-called *stancije*. A form of traditional rural architecture in Istria, they fulfill the required conditions for revitalization and conversion for tourist purposes, and enable coexistence of different cultures, people, interests, and wishes.

Key Words: Croatia, Istria, tourist destination, traditional Istrian architecture, rural areas, the *stancije*

Uvod

Turizem je največja miroljubna selitev ljudi in hkrati način življenja, ki spremlja ljudi na njihovi poti in vpliva na njihovo razumevanje ter občutenje turističnih doživetij (Kovač 2002: 4). Je izredno dinamična dejavnost sodobnega gospodarstva in družbe ter dosega visoko stopnjo rasti. Temeljne razvojne lastnosti in vrednote turističnega gospodarstva (storitve, globalizacija, svoboda) so najznačilnejši razvojni elementi sodobne družbe. Turizem temelji na izhodiščnih potrebah in vrednotah sodobnega človeka, zato je turistično povpraševanje na globalni in dolgoročni ravni eno najbolj stabilnih, na lokalni ravni pa tudi eno najbolj nepredvidljivih poslovnih področij. Turistični trgi in številne potovalne agencije ponujajo vedno nove destinacije z izjemno raznovrstno ponudbo.

Po predvidevanjih svetovne trgovinske organizacije (WTO)¹ se bo do leta 2020 število turističnih potovanj podvojilo. Čeprav je rast turističnih potovanj v zadnjih letih različna in neobičajna ter je število potovanj zaradi menjavanja obdobjih hitre (leta 1995, 1996 in 2000) in obdobjih počasne rasti (2001 in 2002) nemogoče napovedati, pa so v svetovni turistični organizaciji prepričani, da bodo potovanja že v letu 2010 dosegla število bilijon. Globalna ekonomska recesija leta 2009 je bila v prid turističnim dejavnostim na lokalni ravni, na globalni ravni pa se je število mednarodnih potovanj zniževalo tudi pod vplivom razsežnosti novega virusa gripe. Vendar je bil, kljub številnim negativnim vplivom, predvideni padec v mednarodnem turizmu za leto 2009 le 2–3-odstoten (WTO 2009). Čeprav smo sedaj v obdobju počasnega upada, lahko pričakujemo, da se bo to izničilo s prihajajočimi obdobji pospešene rasti. Glavnina turističnih potovanj bo namenjena v Evropo, kjer obisk nenehno raste.

Obala je že od nekdaj privlačila turiste, saj so čisto morje in obmorska turistična in počitniška naselja s hoteli, z apartmaji in s podobno nastanitvijo ponujali zabavo in poletno vzdušje. Ker pa se potrebe in želje turistov spreminjajo in gostje postajajo zahtevnejši, se spreminja tudi turistična ponudba. Vse več je želja in povpraševanj po neokrnjeni naravi in spoznavanju kulturnih, zgodovinskih in arheoloških znamenitosti in po seznanjanju z običaji in s tradicijo tukaj živečih ljudi, po rekreaciji in zdravem življenju, itd. Tako je lokacija bivanja za nekatere samo izhodiščna točka za odkrivanje neznanih prostorov, za druge pa končna destinacija, namenjena pristočnemu uživanju in sprostitvi. Obmorski turizem ni več nujno samo poletni kopališki turizem (še leta 2000 si je kar 63 odstotkov evropskih turistov želelo počitnikovati ob vodi; Pogačnik 2008: 122), temveč se prepleta s številnimi drugimi oblikami, kot so: navtični, zdraviliški, kongresni, poslovni, družinski in potovalni turizem, ipd.

Po napovedih Sredozemske strategije (Mediterranska strategija održivog razvoja 2005) se do leta 2025 na celotnem območju pričakuje okrog 637 milijonov turistov (mednarodnih in domačih), kar pomeni dodatnih 270 milijonov glede na leto 2000; večina se bo napotila na obalna območja. Glavni cilji Sredozemske strategije na področju turizma so naslednji: povečati dodano vrednost turizma na lokalni ravni, predvsem v državah v razvoju, ter diverzifikacija turizma z razvijanjem raznolike ponudbe, ki naj še utrdi sredozemsko raznolikost (ekoturizem, kulturni, urbani in ruralni turizem).

Pri načrtovanju novih posegov v prostor se za namene razvoja turističnih dejavnosti sprašujemo naslednje: Katere lokacije na lokalni ravni so za sodobnega turista/obiskovalca najzanimivejše? Kakšno vlogo in pomen ima pri izboru pristočne dejavnosti lokacija? Kako se sodobni turist odziva na družbene spremembe in koliko načela trajnosti vplivajo na novosti pri razvoju turistične dejavnosti? Kako se načela prostorskega razvoja

1 WTO – World Trade Organisation.

* Doc. dr. Alenka Fikfak, u. d. i. a., Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, 1000 Ljubljana, Zoisova 12, E-naslov: alenka.fikfak@fa.uni-lj.si; Gašper Mrak, u. d. i. a. 1360 Vrhnika, Verd 34, E-naslov: gasper.mrak@kabelnet.net

s spodbujanjem trajnostnih vrednot prenašajo v razvoj turistične dejavnosti, ki sloni na koncentraciji vseh pristočasnih dejavnosti na enem mestu, najbolje tik ob morju?

Našteta in še mnoga podobna vprašanja so bila izhodiščno ogrodelje raziskovanja sodobnih možnosti razvoja turističnih dejavnosti v Hrvaški Istri. V ospredju je bilo naslednje razmišljanje: Hrvaška je kot svetovno znana atraktivna sredozemska lokacija zanimiva tudi na lokalni ravni. Ali lahko ponudi nekaj več tudi sodobnemu turistu, ki se izmika množičnemu turizmu; turistu, ki išče stik s samoto in z naravo, mir, povezovanje s tradicijo, ipd., kar vse je zanj beg pred urbanizacijo in vso njeno nadležnostjo, kot so gneča, hrup, onesnaženost, stres, odtujitev od človeka, ipd.? In kako se ta »več« materializira v prostoru, kateri so pogoji postavitve, organizacije, rabe? In ali kljub vsemu sodobna razpršena organizacija odgovarja načelom počitnikovanja? Raziskovanje je bilo ciljno usmerjeno v iskanje oziroma razčlenjevanje prostorskih kriterijev pri odločanju o strateških premikih v razvoju turistične dejavnosti:

- kakšno vlogo v širšem prostoru ima Hrvaška kot turistična destinacija;
- ali je za sodobnega turista zanimiv samo obmorski del prostora;
- kakšne so smernice za razvoj turizma v državnih prostorskih dokumentih;
- ali zaostritev pogojev gradnje turističnih objektov v strogem pasu ob morju pomeni razpršitev in interes za oddaljene lokacije;
- kakšen je bil prostorski premik iz razvoja množičnega turizma v sodobne koncepte urejanja prostora (primerjava izbranih primerov);
- kakšne so spremembe v turističnih smernicah in kaj to pomeni za urejanje turistično atraktivnih lokacij;
- prepoznavanje kvalitetnih elementov vpliva na oblikovanje novih bivalnih vzorcev v smislu revitalizacije obstoječega za namene turistične rabe;
- kaj oziroma kateri so tisti elementi/dejavniki tradicionalne arhitekture, ki nam jih obstoječi naselbinski prostor »ponuja« kot že ustaljene kvalitete;
- prepoznavanje in razumevanje kulture bivanja in pristočasnih dejavnosti ter spremembe današnjega načina življenja, kar se odraža v oblikovanju novih posegov v prostor.

Z raziskovanjem področja sva želela pojasniti več med seboj neločljivo povezanih raziskovalnih tem, ki so neposredno ali posredno povezane s problematiko turizma, trajnostnega razvoja in urejanja zunajmestnega (podeželskega) prostora ter ruralne arhitekture. Predstavljeni način dela, pri katerem so se teoretična izhodišča stalno preverjala z aplikacijo v prostor Hrvaške Istre (izbrane kot vzorčno območje), je slonel na sledeči delovni hipotezi: vedno več je turistov, ki si za cilj počitnikovanja izbirajo pristna, kulturno in tradicionalno bogata okolja, ki omogočajo doživljanje prostora. Oblika ruralne tradicionalne arhitekture, ki združuje vse možnosti in potencialne za revitalizacijo obstoječega za namen rabe nastanitvenega turizma, je gradnik prostora, ki odgovarja načelom trajnostnega turističnega razvoja okolja.

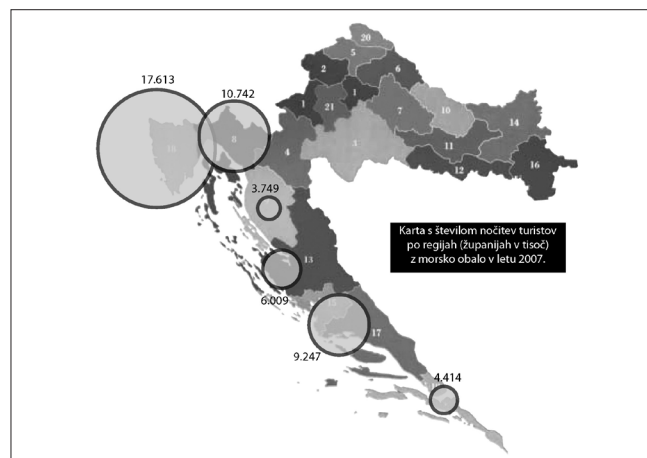
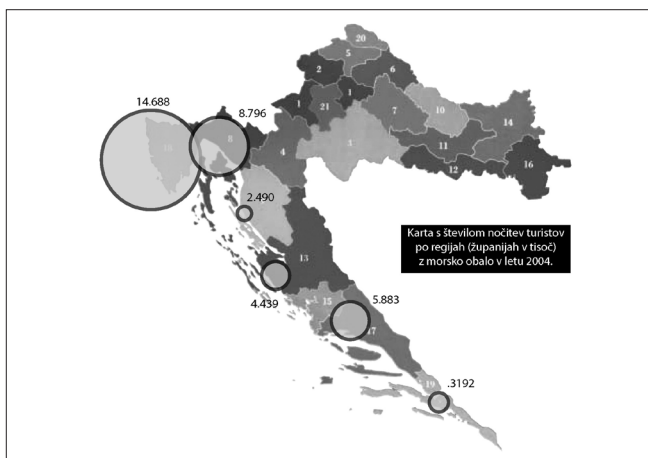
Na podlagi zgoraj navedenih problemov in izhodišč so bili opredeljeni naslednji pričakovani cilji in rezultati naloge, razdeljeni na tri osrednje dele: oris značilnosti prostora obravnave, valorizacija stanja na področju urejanja prostora s stališča razvoja

trajnostnega turizma, vrednotenje kvalitet tradicionalne istrske arhitekture z možnostjo rabe za nastanitvene objekte in iz vsega omenjenega izhajajoči sklepi ter perspektive za urejanje širšega ruralnega okolja celinskega prostora Istre z možnostjo prenosa rezultatov na ruralna obmorska okolja. Ključno raziskovalno vprašanje je bilo naslednje: Ali je tradicionalna arhitektura lahko nova turistična priložnost za trajnostno usmerjen prostorski razvoj notranjosti oziroma celinskega dela Hrvaške Istre?

Hrvaška kot turistična destinacija

Hrvaška je že daljše obdobje ena najbolj obiskanih turističnih destinacij, njena neokrnjena narava in razgibana obala sta pravi magnet za turiste (Opatija kot najbolj mondana destinacija že vse od 19. stoletja). Prvi začetki turizma oziroma počitnikovanja segajo že v rimsko obdobje, kar dokazujejo ostanki luksuznih vil rimskih premožnežev, t. i. »morskih vil«, postavljenih v zalive na istrski in dalmatinski obali, ki so bila po obsegu že prava mala mesta. Kot turistična destinacija je Hrvaška svoj vrh doživela v letih 1970–1980, ko je bilo zgrajenih največ turističnih objektov. Vendar pa je vojno obdobje (1991–1998) pustilo v turistični ponudbi globoke rane: od manjšega obiska do preusmeritve finančnih sredstev in investicij k drugim porabnikom. V omenjenem kriznem obdobju so se objekti zanemarili ali so propadli, kar je povzročilo velik upad ponudbe turističnih nastanitvev vseh razredov. Vendar se gospodarstvo priobalnega pasu postopoma normalizira in postaja hitro razvijajoče se turistično območje. Stopnje rasti so v zadnjih letih presegle 20 odstotkov in so med najvišjimi v Evropi.

Turizem je panoga s poudarjeno strateško vlogo v hrvaškem gospodarstvu, kar pa ne velja za celotno državo. Ker sta hrvaški BDP in proračun močno odvisna od turističnega prihodka, se vsako znižanje turističnega obiska močno odraža tudi v hrvaškem finančnem sistemu. Da je Hrvaška turistično zelo zanimiva dežela, kaže tudi to, da jo je leta 2005 izdajatelj turističnih vodičev Lonely Planet razglasil za najprivlačnejšo turistično destinacijo (slika 1). Vendar se je prav leta 2009 na več mestih, predvsem v medijih, Hrvaška pojavila kot vprašljiva turistična destinacija: italijanski športni dnevnik *La Gazzeta dello Sport* jo je uvrstil med prvih pet najnevarnejših turističnih destinacij – predvsem zaradi vprašljive varnosti v nočnih klubih; revija *U.S. News* je Hrvaško uvrstila med deset zaradi finančne krize najbolj ogroženih držav, ipd. Kljub negativnim objavam in poudarjanju nevarnosti pa se zanimanje za Hrvaško povečuje, zamenjala se bo le ciljna skupina obiskovalcev oziroma turistov (pridobi se še druge nezainteresirane za masovni turizem), nedvomno pa bo kot ena ključnih privlačnih destinacij vedno na takšnem ali drugačnem svetovnem zemljevidu. To potrjuje tudi knjiga *The World's Most Dangerous Places* iz leta 1994 (Pelton 2003), ki je že kmalu postala »turistični vodič za vojni turizem« – adrenalinski turizem, začinjjen z vojnami in s katastrofami. Hrvaška ni bila vključena v vrh tovrstnih lokacij, čeprav je imela zanj v preteklosti (in ima v manjši obliki še danes) kar nekaj možnosti; tovrstna smer turizma nasprotuje pozitivno usmerjenim težnjam turističnih destinacij. Z več kot očitnim prepočasnim prilagajanjem svoje zakonodaje Evropski skupnosti, s korupcijo v vseh vzvodih odločanja o pomembnejših prostorskih projektih in z gospodarstvom na robu propada Hrvaška v več pogledih v svetovnem merilu ostaja zanimiva turistična destinacija s široko in z večplastno ponudbo.



Slika 1: Istra je že dolgo najbolj obiskana turistična destinacija na Hrvaškem; število nočitev se stalno povečuje.

Vir: Analiza turističnega obiska za leto 2004; www.mmtpr.hr, 10. 5. 2005

Morje je veliko in pomembno območje Republike Hrvaške (35,4 odstotka celotne površine) tako glede zaščite narave in varovanja biološke raznolikosti ter ekološkega ravnovesja kot tudi glede na veliko število raznovrstnih aktivnosti (pomorski promet, gradnja prometne in komunalne infrastrukture, turizem in navtični turizem, z ribištvom povezane gospodarske aktivnosti). Vse opisano ima velik pomen za razvoj Republike Hrvaške (Strategija održivog razvitka Republike Hrvatske 2009).

Turistični sektor na Hrvaškem danes razpolaga z razmeroma veliko turistično superstrukturo, ki pa nujno potrebuje modernizacijo. Skladno s tem je treba zagotoviti širša in poglobljena organizacijska in upravljaljska znanja ter ključne pogoje za poslovanje in usmerjanje načrtovanja turističnega sektorja. Treba se je ukvarjati s problemi infrastrukture, zagotoviti in zagotavljati celovita varovanja okolja in krajine in za vsako turistično investicijo sprejemati specifično rešitev, ipd. Pri ocenjevanju vpliva turizma na celotno hrvaško gospodarstvo in blagostanje državljanov mora Hrvaška zamenjati stereotipno predstavo o turizmu kot o zelo ozko usmerjeni dejavnosti. Glavne opore prihodnjega stacionarnega turizma na Hrvaškem so obala, morje, otoki, območja pod posebnimi zaščitnimi režimi, ruralna območja in termalni izviri.

Strateška prednost Hrvaške je, v nasprotju s konkurenco, izobilje turističnih virov in znamenitosti. V tem smislu je treba še bolj poudariti pomembnost združevanja prostorsko-ekološke, kulturne in prometne politike z globalno turistično politiko. Prednost obravnavanega sektorja je, da hrvaški turistični viri še zdaleč niso izkoriščeni, da je Hrvaška že uveljavljena turistična destinacija z izrazitimi geoprometnimi prednostmi glede na preostalo mediteransko konkurenco in da se želje za vstop tujega kapitala v turistični sektor že sedaj močno povečujejo. Istra ima zaradi svoje lege in ponudbe največje število obiskov. V zadnjem desetletju je zelo priljubljena med tujci, ker je v primerjavi s cenami nepremičnin v Toskani finančno dostopnejša. K temu pripomore tudi letališče v Puli (1967), ki omogoča enostaven dostop iz vseh večjih evropskih metropol. Po podatkih Hrvaške zbornice za ekonomijo (Corbin 2007) je bilo v Istri leta 2005 kar 34 odstotkov nepremičnin v lasti tujih državljanov, v okolici Dubrovnika je ta delež le 10-odstoten. V Istri je danes 30 odstotkov hrvaških namestitvenih kapacitet. V letu 2006 je Istra zabeležila 17 milijonov nočitev, kar je kar 25 odstotkov vseh turističnih nočitev

v Hrvaški. Za Istro lahko rečemo, da je najmočnejša in najbolj obiskana turistična regija na Hrvaškem.

Vse turistične potencialne Hrvaške (Program prostornog uređenja Republike Hrvatske 1999) je treba revalorizirati, in vsem prostorskim zanimivostim, tako naravnim kot kulturnim dediščinam zagotoviti kakovostno rabo. Tovrstne ureditve morajo svojo pozornost usmeriti na regionalne značilnosti in prostorske vrednote, pri tem pa vključevati tradicionalne elemente načina življenja in dela. Hrvaška bo svoj turistični ugled in razvoj usmerila na:

- Jadran kot glavno in najmočnejše območje s posebnim poudarkom na celotnem obalnem pasu in otokih in v povezavi s kakovostjo okolja (predvsem čistost morja) in
- kontinentalni turizem v povezavi z naravnimi pogoji; gozdovi, jezera, vodotoki, termalni izviri, stavbno dediščino, lovskimi območji.

Prostorske ureditve in ponudbene kapacitete bodo temeljile na smernicah Strategije ureditve in načrtov prostorske ureditve, ki poudarjajo gospodarske in ekološke kriterije. Osnovni cilji razvoja turističnega sektorja so obnova, popolna revalorizacija in zaščita turističnih potencialov ter izgradnja nove turistične identitete. Nove gradnje turističnih kapacitet bodo kakovostna dopolnitev obstoječe ponudbe. Glavne prednosti aktivnosti za doseganje ciljev so predvsem:

- strukturiranje in modernizacija celotne turistične ponudbe;
- selektivnost v krepitevi razvoja po kriterijih razpoložljivosti in kakovosti turističnega prostora kot nosilnega naravnega vira;
- uvajanje evropskih standardov in kakovosti turistične ponudbe;
- ekološki standardi, ki bodo omogočili učinkovito zaščito naravnih danosti.

Prioritete razvoja v zvezi z urejanjem prostora so:

- prednost pri rekonstrukciji obstoječih objektov na raven evropskih zahtev (za vse tržne in turistične oblike zahtev opremljenosti);
- prednost pri izboljšanju notranje in zunanje infrastrukture ter zaščiti okolja;
- prednost pri revitalizaciji zapuščenih objektov in naselij,



Slika 2: Pregled ponudbe zasebnih apartmajev na hrvaški obali, stanje 2009: večina objektov je zgrajena po načelu sezonskega prirastka (na koncu sezone se z zaslužkom investira v gradnjo naslednjega nadstropja, apartmaja, sobe, prizidka, ipd.). Ob koncu sezone se objekti spraznijo, lastniki se vselijo v enega od apartmajev in počakajo novo sezono. Večina hiš ima podobne značilnosti: apartmaji, sobe, prostori, obrnjeni proti morju, balkoni in terase, ponavadi ograjene s stebrički, nekaj parkirnih mest, zidani kamini ...

Foto: Spletna stran ponudnikov apartmajev na hrvaškem; www.adriatica.net, 2005–2009. Risba: Gašper Mrak, maj 2005

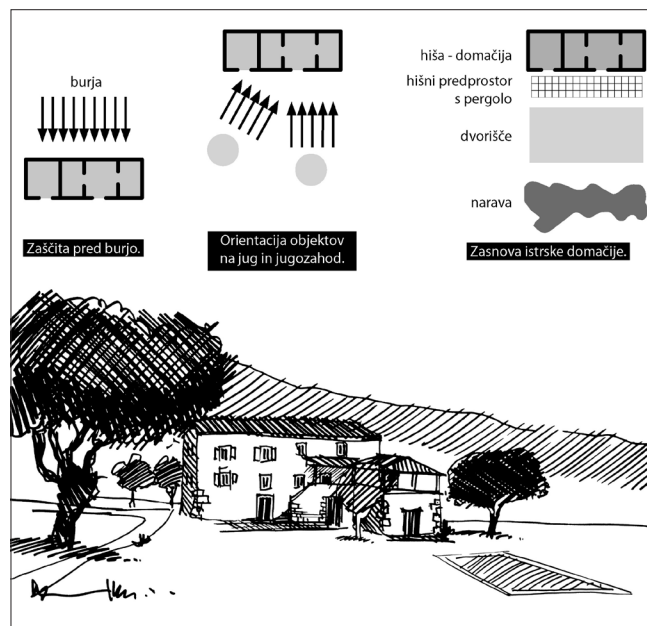
ki so uvrščeni v posebno turistično ponudbo, primerno tudi za posezonski turizem;

- ob gradnji novih objektov je treba dati prednost gradnji na degradiranih območjih in ne na zelo atraktivnih lokacijah, objekte je treba graditi skladno z lokalnim ambientom.

Hrvaška je s svojo restriktivno prostorsko politiko po eni strani zelo zaostriala pogoje za gradnjo turističnih objektov, onemogočila gradnjo v strogem pasu ob morju, razen na območjih, kjer je to predvideno v prostorskih aktih oziroma kjer je izražen zelo velik interes. Hkrati pa so se v dobri meri izognili velikemu nenadzorovanemu »nepremičninskemu balonu«, ki je eksponentno zgradil veliko počitniških in stanovanjskih nepremičnin (na primer Španija – Costa del Sol), ki so se v sedanji finančni krizi spremenila v mesta duhov (McGovern 2008): povpraševanja po tovrstnih nepremičninah ni, kreditni krč ne omogoča ugodnega nakupa nepremičnin, potrošniki so mnogo bolj skeptični glede vseh nakupov nepremičnin, predvsem v tujini (apartmaji ob morju, ipd.). Tako je v regiji naprodaj več tisoč nepremičnin (stanovanj, hiš, apartmajev, ipd.) – stanje, ki se bo zaradi finančne recesije še nadaljevalo.

Celovito in trajnostno urejanje turističnih območij priobalnih regij

Turizem, ki je postal »eden osrednjih izzivov med temami trajnostnega razvoja«, ima kot hitro rastoča gospodarska panoga poleg ekonomskega tudi pomemben okoljski, socialni in kulturni



Slika 3: Tipična istrska podeželska hiša – stancija, njene značilnosti, vrednote in kvalitete.

Risba: Gašper Mrak, junij 2009

vpliv (White 2004: 7). Posledici širjenja zavesti o ohranjanju in varovanju naravnega okolja, povečanja kulturne senzibilnosti in vrste strateških okoljevarstvenih dokumentov sta, da se v razvoju turizma vse večja pozornost posveča uvajanju trajnostnih principov in t. i. trajnostnega turizma. Trajnostni turizem kot nova paradigma turistične politike je okoljevarstveno naravnan, upošteva lokalno prebivalstvo in spoštuje njegove kulturne vrednote. Po načelih trajnostnega odnosa do okolja naj bi tovrstni turizem minimalno posegal v okolje, s čimer se zmanjša človekov vpliv (pozitivni ali negativni), hkrati pa se optimizira ekonomski učinek. Ekoturizem, ki ga razumemo kot preživljanje prostega časa v naravi, močno poudarja stik gostitelja z gostom – s turistom in z okoljem. Pomembna ni le intenzivnost »doživetja«, saj naj bi nova oblika preživljanja prostega časa vsebovala tudi izobraževalne vsebine in razlage. Vse to je problem že v izhodišču: ali je lahko turizem kot gospodarska dejavnost neprofitno naravnan? Masovni turizem v kombinaciji z nenadzorovano rabo prostora s strani zasebnih ponudnikov je izrazito prostorsko negativen in vpliva na okolje brez spoštovanja načel trajnostnega razvoja. Ekoturizem pa je turistična dejavnost, ki se najbolj približa trajnostnim načelom. Usmeritev turistične ponudbe na odmaknjenih območjih v ekološki turizem, ki mu nikoli ne bo cilj število obiskov, se kaže tudi kot priložnost za obnovo grajene dediščine, ohranjanje običajev in kulture ter zaščito naravnega okolja, kar pa potrebuje nenehno pomoč države oziroma lokalne skupnosti in organizacijo dejavnosti na regionalni ravni. Raziskave v več evropskih državah razkrivajo različne kriterije

in motive pri izbiri turističnih destinacij: na Češkem in v Ukrajini je glavni motiv obisk tuje dežele, v Avstriji je na prvem mestu še vedno 3S (*sun, sea & sand* – 'sonce, morje in pesek'), vendar je na drugem mestu obisk kulturnozgodovinskih znamenitosti (Dantine 2000). V slabše razvitih državah je motiv 3S še vedno pomemben dejavnik pri odločanju za turistično destinacijo, v razvitejših pa prav nasprotno. Napovedi za prihodnost kažejo povečanje zanimanja za sprostitvene – *wellnes* in kulturnozgodovinske destinacije in zmanjšanje zanimanja za klasične 3S počitnice brez kulturnih znamenitosti (Dantine 2000). Rečemo lahko, da imajo destinacije z bogato zgodovinsko in kulturno dediščino prednost pred industrijsko zgrajenimi turističnimi naselji, ki v svoji bližini nimajo zanimivih kulturnozgodovinskih objektov ali prireditev. V nadaljevanju so opisani trije prostorski posegi v sredozemskem okolju, katerih skupna značilnost je večplastno definiranje ureditve širšega prostora za spodbujanje turistične gospodarske dejavnosti.

Primer celovite zasnove poseganja v prostor, ki pa še ni sledil smernicam trajnostnega razvoja, je bil Projekt Racine («Mission Racine», imenovan po višjem državnem uradniku Pierru Racinu) v obalni regiji Languedoc-Roussillona v Franciji. Pred letom 1963 je bila ta regija povsem neokrnjena in nepozidana, ob obali je bilo več manjših ribiških vasic. V 60. letih prejšnjega stoletja se je takratna vlada odločila, da bo na obalnem območju zgradila velika turistična naselja: šest novih obalnih naselij, ki morajo upoštevati videz urbanega naselja; vsako mora imeti svoj prepoznavni slog; zasnovana naj bodo tako, da lahko sprejmejo veliko število turistov; center naselja naj bo marina; med posameznimi naselji se ohrani neokrnjena narava, ki hkrati rabi kot meja oziroma tampon med naselji; 15 km v notranjost naj se vzporedno z obalo zgradi prometno hrbtnico, s katero se nato povežejo nova naselja. Ta koncept ureditve je že takrat obsegal in vključeval širši prostor regije. Nova naselja so imela po letu 1970 skupaj 17.400 prebivalcev, predvidenih postelj za turistične nočitve pa je bilo 196.000 (Sanguin 2001: 74). Trideset let obratovanja naselij iz projekta Racine je ponudilo veliko pozitivnih in negativnih sklepov o celotnem projektu in posegu v prostor: masovni turizem 70. in 80. let ni več trend, zato po letu 1994 beležijo nenehno upadanje obiska; nepremičninski projekti v obalni regiji v zadnjem obdobju ne sledijo smernicam projekta Racine, zato izstopajo ter rušijo koncept celote; vsi objekti v novonastalih naseljih so prenatrpani, premajhni in cenenega videza; objekti so potrebni obnove; cena poslovnih prostorov ne dosega cene, ki so jo imeli pred 20 leti; razvoj regije je predvideval celovito urejanje s poudarkom na novogradnjah ob obali in z dopolnitvijo vsebine v notranjosti, vendar je prav notranjost s tradicionalnimi elementi in historično gradnjo ostala nedotaknjena oziroma nere-kultivirana (ohranitev tradicije s sodobnimi elementi). Leta 1992 je bil za omenjeno območje izdelan Regionalni koncept razvoja turizma. Ugotovili so, da je imela regija v letu 1964 525.000 turistov, v letu 1982 pa tri milijone (Sanguin 2001: 77). Turistični zaslužek je v tem času presegel dohodek vinarske industrije, ki je v Franciji ena najpomembnejših gospodarskih vej, skupna investicija države in zasebnih investitorjev pa je preseгла milijardo evrov. Največji izziv za ta naselja so danes: skupni nastop, komercializacija, animacija in promocija. Obalna regija Languedoc-Roussillona s 300 sončnimi dnevi letno in 60 odstotki še nedotaknjene obalnega prostora – velika prednost koncepta, ki je odraz obiska turistov in njihovega nasprotovanja prenasie-

nosti Azurne obale in Coste Brave.

Urbanistični načrti slovenskega arhitekta Eda Mihevcva za slovensko obalo in Hrvaško Istro (Kalčič 1993) izhajajo iz naravnih danosti obravnavanega prostora. Popolno poznavanje prostora je temeljilo na obširnih primerjalnih analizah, ki so prikazovale situacijo, topografijo in naravne danosti, zavarovana območja, kmetijske in gozdne površine, kopensko in morsko komunikacijsko infrastrukturo, proizvodnjo in industrijo, strukturo in gostoto prebivalstva, odvisnost mesta ter sugestije glede na možnosti širitve mest in širitev novih/predvidenih dejavnosti po posameznih področjih. Regionalni načrt za slovensko obalo (1959–1963), ki je opredelil izhodišča za vse bolj detajlne urbanistične načrte, ponazarja ureditve v Slovenskem primorju: Ankaran, Žusterna, Strunjan, Simonov zaliv, Bernardin, Portorož. Na vsakem koraku je bil načrtovan red, gradnja vsake posamezne hiše je bila jasna, vse je bilo predpisano, določene so bile regionalne avtohtone značilnosti, materiali, kritine, itd. Morska obala je bila pojmovana kot širok rekreacijski pas, ki vključuje objekte, namenjene rekreaciji in sprostitvi: obmorsko promenado, plaže v senci in na soncu, marine, športna igrišča. Čeprav je Edo Mihevc svoje načrte večinoma omejil na Slovensko primorje, pa lahko nekatera izhodišča in trditve apliciramo tudi na Hrvaško Istro.

Elementi regionalne identitete so:

- členjenje in parkovno potapljanje gradbenih mas v zelenje, v mediteranski park;
- obalni pas je oblikovan z elementi marine in je namenjen javni rabi, vsakršno omejevanje in ograjevanje v obalnem pasu je prepovedano;
- ohranjanje terasastih območij in sklenjene zelene površine.

Humanistična filozofija oblikovanja je izražena kot:

- drobno merilo gradbenih mas v merilu človeka;
- razklenjen urbanizem in raznolikost urbanističnih vzorcev;
- nasipavanje obale z namenom večje izrabe ter rekonstrukcija morskega dna;
- humano oblikovani urbanistični motivi: drevored, aleja, avenija, vhodni nadstreški, ipd.

Sodoben primer uravnoteženega razvoja občine in turističnega razvoja, življenja lokalnega prebivalstva in potencialnih možnosti za prihodnost na Hrvaškem je Projekt Bale. Občina Bale/Vale je skupaj z zainteresirani prebivalci, zunanjimi investitorji (več kot 740) leta 2005 ustanovila društvo, trgovsko združenje, podjetje Mon Perin (politično-podjetniški eksperiment; Marin 2009: 109). Njegova temeljna naloga je omogočiti razvoj celotne infrastrukture za vse prebivalce, hkrati pa z enotnim konceptom oddajanja zemljišč v dolgoročni najem, raznimi prostorskimi akcijami, ki prvenstveno skrbijo za lokalno prebivalstvo (omogočanje mladim družinam ugodna in komunalno opremljena zemljišča, izgradnja infrastrukture, šole, telovadnice, ipd.), urediti in poenotiti turistično ponudbo. V zagrebškem biroju 3LHD-architects so naročili urbano programsko študijo tega celovitega, izjemno privlačnega prostora, ki je ostalo nezgrajeno; omenjena arhitektura je izvirala iz ideje življenja v skupnosti. Občina je hkrati sprejela tudi študijo ruralnega prostora, ki naj bi opredelila način gradnje *stancij*, tradicionalnih starih istrskih podeželskih domačij. Podjetje Mon Perin jih želi vključiti v koncept razvoja in z dolgoročnim zakupom pridobiti možnost gradnje, obnove

in rekonstrukcije teh objektov, s čimer bi razvijali tudi kmečki/ruralni turizem.

Po urbanistični zasnovi je predvidena oddaljenost namestitvenih kapacitet okoli 700 metrov od obalne črte. Tako bi ostala obala namenjena vsem, na njej bi zgradili tri rekreacijsko-zabavišne centre. Na devetih kilometrih nedotaknjene obale bi se izognili vsem težavam zaradi nenačrtovane gradnje, značilne za večino istrskega priobalnega pasu. Projekt ne predvideva velikih posegov (višinskih dominant) v prostor in želi zaščititi naravni videz okolja. Koncept je zasnovan na ideji mesta Bale, organizirani po načelu grand hotela. Na 80 obstoječih zapuščenih istrskih posestvih (*stancijah*) bi glavne objekte obnovili kot turistične nastanitve visoke kakovosti. Na posestvu bi v dodatnem objektu živele družine, ki bi skrbele za objekt, goste in njihovo ugodje na dopustu (priprava lokalne kulinarike, čiščenje in vzdrževanje objektov, itd.). V teh posameznih enotah bi skrbeli za lokalno agrokulturo, namenjene pa bi bile visokokakovostni namestitvi kot nasprotje masovnemu turizmu. Gre za elitni turizem, kjer je na eno enoto turista več zaslužka in manj poseganja v prostor. Tovrstne namestitve so samozadostne, imajo specifično potrošnjo kakovostne hrane in pijače, kar prinaša spremembe v celovitem sistemu bivalnega okolja (posebnost lokalnega kot razvojna priložnost). Poleg omenjenih namestitvenih kapacitet je predvidena še gradnja treh hotelov, kar bi celotni občini prineslo dodatnih 1.800 postelj. Vprašljiva je možnost združevanja hotelske oziroma masovne ponudbe in ponudbe prestižnega turizma v posameznih objektih. Iz povedanega je mogoče razbrati neodločnost in kombiniranje ciljev, ki s prepletanjem dejavnosti ne omogočajo polne izraznosti ene ali druge usmeritve.

Istrska tradicionalna stanovanjska arhitektura kot turistična destinacija

Celostni razvoj prostora (usklajenost kulturne krajine z vidika funkcijskega, grajenega in kulturnega prostora) s spodbujanjem ekoturizma v zaledju je koncept oziroma usmeritev, ki omogoča razmišljanje o takšni turistični ponudbi, ki celotnega prostora neokrnjene narave in kulturne tradicije ne obremenjuje z masovnim turizmom. Koncentrira se na skrbno preiščenih lokacijah, oddaljenih od obalne črte, in vpliva na kvaliteten premik v razvoju kakovostnega, polpraznega zaledja.

Razvoj istrskega turizma v ruralnem okolju je bil vedno podrejen ponudbi, ki je temeljila na izdelku »sonce in morje«. V obmorskem pasu so z namenom realizacije »turizma velikih števil« in polnjenja ležišč med glavno turistično sezono, ki traja tri do štiri mesece (Master plan turizma Istre), gradili hotele in turistična naselja s 500 do 1.500 ležišči. V zadnjem desetletju uvajajo nove in raznolike ponudbe (agroturizem, počitnice na vasi ali v naravi, vinske ceste in kolesarske steze v notranjosti Istre, itd.). Rezultat razvoja pa še vedno prikazuje stanje, v katerem se gostu na vseh turističnih področjih ponuja povprečna kakovost. V okviru turističnega razvoja Istre je bil oblikovan Master plan, ki temelji na različnosti posameznih celot – klastrov, katerih ponudba se bo oblikovala v nove, na trgu konkurenčne, vendar med seboj komplementarne izdelke. Prihodnost gradijo na šestih obalnih klastrih ter eni ločeni celoti – klaster celinske Istre. Na vseh območjih poudarjajo tri glavne scenarije: kontinuiteto, maksimalno gradnjo namestitvenih kapacitet ter prestrukturiranje in repozicioniranje (kljub naštevanju lokalnih posebnosti, kvalitet in dobrin se vsebine bistveno razlikujejo v odstotkih investicije ter številu name-

stitvenih kapacitet). Raziskovanje je bilo usmerjeno v notranjost Istre (celinski kluster, oddaljenost od obalne črte 30 kilometrov in več). Ker je zaledje zapostavljeno, vedno več turistov pa išče pristno istrsko kulturo, tradicionalno prehrano in nenazadnje tudi bivanje v istrskih hišah, se je izoblikovala nova oblika turistične ponudbe – namestitev v obnovljenih starih istrskih objektih. Temu so dodani vsi (ali vsaj vedno več) elementi kulturnega doživljanja prostora: sožitje kmetijskih kultur z grajenim prostorom, spoznavanje tradicionalne istrske kuhinje (poleg namestitve tudi kuhar z znanjem priprave lokalne kulinarike), raba domačih živali kot turistične znamenitosti in ne za opravljanje pravih kmečkih opravil. V zadnjih letih povečan interes za prenovo domačij kažejo predvsem tujci, ki v istrski tradicionalni arhitekturi vidijo »Toskano za nižjo ceno« (Corbin 2007). Pobudniki tovrstnih posegov so posamezni investitorji, ki v omenjenih objektih prepoznajo svetovljansko kvaliteto (npr. škotski lord Alexandar McEwen, irski producent Mike Downey, potomec kanclerja Bismarcka in avstrijski baron Friedrich Mayer-Melnhof).

Tipologija istrske arhitekture je močno prežeta s tujimi vplivi. Zaradi svojega položaja in ugodnih klimatskih razmer so tu svoj bivalni prostor našli Histri, Iliri, Rimljani, Slovani, Germani, Benečani, Habsburžani. Na lokalno kulturo so močno vplivali Kelti, Grki, Etruščani, idr. V modernem času (poleg Hrvatov) najdemo tudi sledi Slovencev in Italijanov.

V posameznih elementih lahko zaznamo značilnosti različnih narodov in različnih načinov gradnje, kot na primer suhi zid, ki so ga kot avtohtoni element uporabljali Iliri in Histri; villa Rustica – veliko rimskih mogočnejšev je imelo svoja gospodarska posestva prav v Istri; latifundije – kmečka posestva bogatih Rimljanov, nekakšne predhodnice *stancij*; lesena konstrukcija streh – značilnost Slovanov; zelo značilno tipologijo so prinesli Benečani – veliko zelo značilnih beneških objektov; nenazadnje so svoj pečat pustili tudi Habsburžani. Najmočnejšo sled v obravnavani krajini pa sta pustila rimsko in beneško obdobje.

Začetke razvoja stanovanjske arhitekture v Istri predstavljajo enocelične pritlične hiše iz surovo klanega fliša. Tradicionalne enocelične zgradbe, t. i. *kažuni*, so zgrajene iz kamna v tehnički suhega zidu. Pastirji so jih uporabljali kot začasna bivališča ali prenočišča, poljedelci pa kot zavetišča pred hitrimi vremenskimi spremembami – nevihtami in za začasno shrambo. Prvotni, pritlični, pravokotno zasnovani kamniti monocelični dimnici (prekrita je bila s slamo ali skrilom) so v nadaljnjem razvoju dogradili napo in dimnik, nato pa še dodatne prostore. Iz njih so se sčasoma razvile nadstropne hiše z zunanjim stopniščem in *baladurjem* (Gaberc 1998: 662), kar so narekovala spremembe v načinu življenja in z njimi povezana funkcionalnost. Tako so nastale večcelične nadstropne hiše (ruralna bivališča), ki jih po tipologiji in funkcionalnosti delimo na dva tipa istrske hiše: starejši in novejši tip (Perossa 1993). Starejši tip je ohranjen v odročnih predelih centralne in južne Istre, zanje pa je značilno, da so z namenom varčevanja s prostorom združili gospodarski in bivalni del domačije. Tako so v pritličju hiše hlev in klet ter pomožni prostori za orodje, v nadstropju pa kuhinja z ognjiščem, središčem družinskega življenja, in sobe. Značilno je tudi zunanje stopnišče, ki vodi do terase, imenovane *baladur*, s katere se dostopa do bivalnih delov oziroma hiše. Pozneje so hlev ločili od bivalne hiše in ga premestili v gospodarsko poslopje, v bivalni hiši pa je v pritličju ostala klet.

Novejši tip istrske hiše se je razvil iz želje po prostornejši hiši.

Od starejšega tipa se loči po razporeditvi stanovanjskih in gospodarskih prostorov. Bivanju je namenjena celotna hiša, v pritličju so kuhinja, shramba in klet, v etaži spalnice. Kuhinja je glavni prostor v hiši in je edina ogrevana. Gospodarski del je pogosto prislonjen na hišo tako, da tvori niz ali pa stoji kot samostojen objekt. Kljub bistveni razliki v prostorski zasnovi pa imata oba tipa precej skupnih značilnosti: pravokotno tlorisno zasnovo z nadstropjem in s podstrešjem, dvokapno streho z blagim naklonom in kamen kot osnovni gradbeni material (Perossa 1993).

K podobnosti istrskih hiš na vasi in v mestih je ves čas prispevala zlasti raba istega gradbenega materiala ter medsebojni recipročni vplivi med stilno in ruralno arhitekturo (Gaberc 1998: 662). Orientacija objektov je bila zaradi vremenske spremenljivosti: osončenja, senčenja, vetrov, predvsem pa burje in padavin, vedno zelo pomemben dejavnik. Glavna vzdolžna fasada je obrnjena proti jugu ali jugozahodu, s te strani je tudi vhod z značilno ozelenjeno pergolo, ki poleti štiti pred vročino, pozimi pa dopušča, da sonce prodira v notranjost hiše – preostale fasade so kompaktne in le z manjšimi odprtini. Tako je hiša v največji meri zaščitena pred mrzlo zimsko burjo.

Oblika ruralne istrske tradicionalne arhitekture, ki ima vse možnosti za revitalizacijo obstoječega za namen nastanitvenega turizma, so *stancije*² (slika 3), nekdanja velika posestva bogatih lastnikov, nekakšne naslednice antičnih latifundij. Posamezna *stancija* sestavlja več v nizu postavljenih stanovanjskih in gospodarskih objektov. V grajeno okolje je postavljena samostojno, neodvisno od okoliške naselbinske strukture. Dvorišče je bilo v preteklosti pogosto iz varnostnih razlogov ograjeno. V stanovanjskih hišah, predvsem novejšega istrskega tipa, so živeli koloni z družinami in obdelovali zemljo lastnika posestva. Pogosto na posestvu najdemo tudi lastnikovo hišo. Nekatere *stancije* po svoji zasnovi sodijo že v stilno arhitekturo (Perossa 1998: 136). Pri organiziranju sodobne ponudbe so v tovrstnih objektih/kompleksih pomembni naslednji kriteriji: za razvoj sodobne, turizmu namenjene *stancije* (kompleks, ločen od drugih kmetij oziroma naselij z večjimi nezazidanimi površinami, igra pomembno vlogo gradnika krajine), sta pomembni prostorska oddaljenost od sosednjih objektov, kar gostu zagotavlja nemoteno počitnikovanje, in neoddaljenost od morske črte (to mu zagotavlja postavitve bazena na kompleksu, hkrati s tem pa tudi možnost umika iz turistično prenasičene plaže v zasebni prostor). Tovrstna oddaljenost je bila cilj številnih študij, predvsem tistih, ki raziskujejo razpršenost poselitve v prostoru. V preteklosti je bila merilo 150-metrška oddaljenost samotnega objekta od vasi (Roberts 1996: 24), ker je to dejavnik, ki vpliva na zvok – ne moreš priklicati sosedja. Tej oddaljenosti se pri občutenju »samote« v prostoru pridružujeta vizualni stik z okoljem (pogled v odprti prostor) in razgibanost terena. Oddaljenost, samota in razgibanost terena pa so prav tisti kriteriji, ki so v preteklosti vplivali na to, da je bil celinski del Istre nezanimiv in je grajena struktura postopno propadala. Hkrati se je s tem prostor »očistil« in danes nudi vse kvalitete sodobnega bivanja: mir, samino, oddaljenost od hrupa, stresa, nepovablencev, ipd.

V prenavo objektov naj se vključuje kakovostne tradicionalne istrske elemente, kot so: *baladur* – zunanja pokrita terasa, fasade iz neobdelanega kamna, okna z obdelanimi okvirji – *erti*, dvokapne, s korci pokrite strehe, v kamnu obdelani napušči, visoki dimniki s tipično istrsko kapo, idr. Značilni funkcionalni prostori, ki so zaznamovali arhitekturno pojavnost zgradb, ostajajo enaki, imajo pa spremenjene funkcije. Posegi naj temeljijo na ohranitvi tradicionalne oblike domačije – *stancije* in na novi vsebini, namenjeni turistični dejavnosti, to je oddajanju celotnega objekta v počitniške namene. Objekti naj se z namenom ohranjanja avtohtone istrske arhitekture in kulture v celoti obnovijo, vanje pa naj se umesti sodoben bivanjski program: spalnice s kopalnicami, velike dnevne prostore s kaminom, velike kuhinje z jedilnico, sobe za biljard, savne, ipd. – oaze užitka, miru in tišine.

Nova vsebine naj se uvaja interdisciplinarno in s sodelovanjem različnih strokovnjakov, kot so etnologi, agronomi, ekologi, arhitekti, sociologi, konservatorji, idr. (Fikfak in Zbašnik-Senegačnik 2008: 66). Ob tem se ne sme zanemariti odnosa do lokalnega prebivalstva oziroma njihovega vključevanja; turisti se ob revitalizaciji *stancij* oddaljijo od neposrednega stika z domačini, uporabnik *stancije* torej sam izbira in določa količino stika z okoljem, lokalnimi značilnostmi in s prebivalci. Hkrati omenjeni objekti, prenovljeni za namene turistične ponudbe, ne vplivajo na poslabšanje bivalne kulture domačinov, kar pa se vsekakor dogaja v obstoječi ponudbi zasebnih apartmajev ob morju: »turisti, gosti v naši hiši, so nezadovoljni z otroškimi hrupom in grozijo z odhodom, ker sta jim bila obljubljena mir in tišina« (Orlić 2007: 29). Največja prednost, ki jo prinaša tovrstna prenova tradicionalnih objektov in kulture okolja, ni materialna ali fizična prenova, temveč dopuščanje sobivanja različnih kultur, ljudi, interesov in želja s ciljem vzdrževanja ravnovesja obstoječih prostorskih kvalitet. Prenova mora biti nadzorovana, saj se »ponaredki« oziroma aplikacije tradicionalnih arhitekturnih elementov na kakršnokoli nanovo oblikovano grajeno zasnovo izrodijo v obliko, ki sodobnemu kulturno osveščenemu trajnostno usmerjenemu turistu ne ponuja kvalitet doživljajskega prostora.

Sklep

Sodobne usmeritve turizma v trajnostno naravnan odnos do okolja negirajo masovni turizem in posledično nenadzorovano rabo prostora. Značilnosti zaledja (celinsko območje) Hrvaške Istre omogočajo večplastno ponudbo tudi sodobnemu svetovljanskemu turistu: neokrnjeno naravo, bogastvo naravnih lepot, ohranjenosti in zapuščene elemente tradicionalno grajene arhitekturne dediščine, kulinarično in kulturno ponudbo, ipd. Hkrati pa zaledje združuje vse elemente, ki sledijo diverzifikaciji turizma za udržitvev sredozemske raznolikosti (Sredozemska strategija na področju turizma). To je območje z bogato in zanimivo tradicionalno arhitekturo, ki je v obdobju masovnega turizma in spreminjanja družbenih odnosov ostalo neokrnjeno in je vedno bolj propadalo. Krajina v bližini morja in s povprečno razvitimi agrarnimi kulturami lahko z ohranjanjem obstoječih kvalitet, z nepozidanostjo z apartmajskimi naselji spodbudi stabilen prostorski razvoj. Čeprav je veliko primerov poseganja v istrski podeželski prostor, so vsi usmerjeni na priobalna območja (šest obalnih klastrov), kjer je tudi veliko poskusov sodobne prenove in novogradenj s tradicionalnimi elementi. V zaledju je sicer veliko ponudbe (kulturni turizem), pojavljajo pa se že posamezni primeri prenove (npr. *stancija* Mohori). V tem pogledu so domačije oziroma *stancije*

2 Stantia / Stansieta (stantita): stancija; pojem se vedno označuje v povezavi s posestjo – istrska kmetijska gospodarstva, »posest z vaško hišo« (<http://www.ruralis.hr>; Miškulin Saletović, Virč 2008). Zaradi sprememb družbenega in ekonomskega sistema so začele *stancije* po drugi svetovni vojni propadati oziroma so bile zapuščene.

oblika ruralne istrske tradicionalne arhitekture, ki združuje vse možnosti in potenciale revitalizacije obstoječega za namen stanovitvenega turizma. Gre za obliko, ki ohranja lokalno kulturo, stabilnost v odnosu naravnega prostora do poselitve, hkrati pa tudi stabilnost do načina življenja podeželskih prebivalcev s turisti. Tradicionalna ruralna arhitektura celinskega dela Hrvaške Istre je nova turistična priložnost, ki omogoča vključevanje trajnostnih načel v prostorski razvoj širšega območja predvsem s stališča zagotavljanja posebnosti na ravni rabe, hkrati pa celovitosti na ravni gradnika krajine: organizacija mrežne razpršitve posegov, ki naj vzpostavijo sistem prepletenosti na celinskem območju s primeri tovrstnih posegov/revitalizacij. To bi hkrati omogočalo vključevanje prostorskega načela: arhitektura, omejena s kriteriji, ki morajo zagotavljati odmaknjenost na lokacijah, ki niso vsakomur dostopne – torej ponudba, ki presega cilje in načela masovnega turizma.

Viri in literatura

- BIEN, Amos Roger: *A Simple User's Guide to Certification for Sustainable Tourism and Ecotourism*. Washington, D.C.: International Ecotourism Society, 2003.
- BREZOVEC, Aleksandra, Gorazd Sedmak in Ksenija Vodeb: *Srce Istre: Kulturna dediščina skozi oči turistične dejavnosti*. Koper: Annales, 2007.
- CORBIN, Brett: The Tuscany Life, in Croatia. *New York Times*, 2007, <http://travel.nytimes.com/2007/05/25/travel/escapes/25croatia.html?sq...>, 10. 5. 2009.
- DANTINE, Wilhelm: Tourism and culture. V: *Tourism and Culture, Reports of 50th Congress*. St-Gall: Aiest 42, 2000, 177–184.
- DEVČIČ, Karmela: Najopasnija mjesta na svijetu. Godišnji odmor začinjen ratovima i katastrofama. *Jutranji list* 522, 20. avgust 2008, 23–25.
- Analiza turističke 2004*. Zagreb: RH, Ministarstvo mora, turizma, prometa i razvitka, <http://www.mint.hr/UserDocsImages/ANALIZA%20TURISTICKE%202004.pdf>, 30. 4. 2005.
- FIKFAK, Alenka in Martina Zbašnik-Senegačnik: Urbani ekoturizam v Goriških brdih. *Glasnik SED* 48(1,2), 2008, 62–67.
- GABERC, Slavko: Kontinuiteta istrske stanovanjske arhitekture. *Primorska srečanja* 22, 208/209, 1998, 662.
- GABRIJELČIČ, Peter in Alenka Fikfak: *Rurizam in ruralna arhitektura*. Ljubljana: Fakulteta za arhitekturo, 2002.
- http://ville-zanubia.com/hr/3d_galerija, 30. 6. 2009.
- http://www.askmen.com/top_10/travel/8b_travel_top_ten.html, 9. 9. 2008.
- <http://www.comebackalive.com>, 9. 9. 2008.
- <http://www.mint.hr/UserDocsImages/080702-turizm-07-hr.pdf>
- <http://www.monperin.hr/default.asp>, 27. 5. 2009.
- <http://www.poslovniforum.hr/about02/vv77.asp>, 30. 6. 2009.
- HUNTER, Colin: Sustainable Tourism as an Adaptive Paradigm. *Annals of Tourism Research* 24(4), 1997, 850–867.
- KALČIČ, Igor: *Edo Mihevc, arhitekt in učitelj ljubljanske šole za arhitekturo*. Ljubljana: FAGG, Šola za arhitekturo, 1993.
- KONEČNIK, Maja: *Imidž Slovenije kot turistične destinacije*. Ljubljana: Fakulteta za ekonomijo, 2001.
- KOVAČ, Bogomir idr.: *Strategija slovenskega turizma 2002–2006*. Ljubljana: Vlada Republike Slovenije, Ministrstvo za gospodarstvo, 2002.
- MARIN, Urša: Istrski eksperiment; Bale – istrska občina, ki ji vladajo mali delničarji. *Mladina* 16/17, 2009, 109–114.
- Master plan turizma Istre 2002–2010*, www.istra-istria.hr/masterplan/press.htm, 25. 5. 2005.
- McGOVERN, Stephanie: *From boom to ghost town*. BBC News, business reporter, Spain, 2008, <http://news.bbc.co.uk/2/hi/business/7584097.stm>, 15. 7. 2009.
- MEDITERANSKA STRATEGIJA ODRŽIVOG RAZVOJA. Okvir za održivost okoliša i zajednički prosperitet / zajedničko blagostanje*. MEDITERANSKI AKCIJSKI PLAN, 14. redoviti sastanak stranaka Konvencije o zaštiti morskog okoliša i obalnog područja Sredozemlja i pripadajućih Protokola. Atena: UNEP/MAP, 2005.
- MIŠKULIN SALETOVIĆ, Lucia in Virč Ines: Imena ruralnih gospodarstva jugozapadne Istre. *Fluminensia* 20(2), 2008, 23–36.
- MRAK, Gašper: *Počitniško naselje v Dugi uvali*. Ljubljana: Fakulteta za arhitekturo, 2005.
- ORLIČ, Ivona: Utjecaj masovnog turizma na domicilno stanovništvo poreštine u doba socijalizma. *Etnol. trib.* 37(30), 2007, 29–44.
- PELTON, Y. Robert: *The World's Most Dangerous Places*. New York: Collins, 5. izdaja, 2003.
- PEROSSA, Mario: *Prostorsko stanovanjska kultura Istre v okviru regionalne stanovanjske kontinuitete*. Ljubljana: Fakulteta za arhitekturo, 1993.
- PEROSSA, Mario: *Kontinuiteta v stanovanjski arhitekturi Istre*. Koper: Zgodovinsko društvo za južno Primorsko, Znanstveno-raziskovalno središče RS, 1998.
- POGAČNIK, Andrej: *Prostorsko načrtovanje turizma*. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 2008.
- Program prostornog uređenja Republike Hrvatske*. Zagreb: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Republike Hrvatske, Zavod za prostorno planiranje, 1999.
- SANGUIN, André-Louis: Novoplanirana ljetovališta na obali Languedoc-Roussillona (Francuska). Ogljedna studija strategija turističkog razvoja na Sredozemlju. *Geoadria* 6, 2001, 71–79.
- SOŠIĆ, Lido, Andrea Puorro, Katja Sosić, Riccardo Paliaga in Marko Sosić: *Studija valorizacije ruralnog krajobraza Općine Bale. Studija valorizacije krajobraza – prostornih sustava vrijednosti u Općini Bale (prostorno-plannerska analiza i valorizacija)*. Rovinj: Studio za krajobraznu arhitekturu, prostorno planiranje, okoliš, d. o. o., 2007.
- Strategija održivog razvitka Republike Hrvatske*, 2009, http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2009_03_30_658.html, 30. 5. 2009.
- Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske*. Zagreb: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Republike Hrvatske, Zavod za prostorno planiranje, 1997.
- WEBER, Irena: *Turism at home: An Istrian massage in stone*. MESS. vol. 5, Mediterranean Ethnological Summer School, Piran, 2001, 2002. Ljubljana: Oddelek za etnologijo in kulturno antropologijo Filozofske fakultete Univerze v Ljubljani, 2003 (Župančičeva knjižnica; 10), 115–136.
- WHITE, Judith: *Urban Ecotourism*. Murdoch: Murdoch University, 2004.

Traditional Istrian Architecture A Tourist Opportunity

Modern tourism is a dynamic, rapidly growing social and economic branch of industry. According to estimates of the World Tourism Organization, tourist travel will have doubled by 2020, with the majority of destinations to Europe. It is expected that the current recession will be followed by periods of increased economic growth. Croatia has for some time been one of the favorite tourist locations, which is further confirmed by the fact that in 2005 it was proclaimed the most popular tourist destination by the publisher of the Lonely Planet Guide Books. Due to its location and tourism offer, Istria is the most frequently visited tourist location in Croatia.

Mass tourism and small private businesses whose utilization of space disregards the principles of sustainable development have a decidedly negative impact upon our environment. Promotion of ecotourism in remote areas, whose principal objective is not solely an increase of overnight stays, is an excellent opportunity for the renovation of architectural heritage, preservation of traditional customs and culture, and environmental protection.

Contrary to mass tourism and large tourist complexes a new form of tourism offer has appeared in Istrian hinterlands. A form of traditional rural architecture in Istria, the *stancije* fulfill the required conditions for revitalization and conversion for tourist purposes and are now being renovated, with their interior adapted to the modern style of living. Such renovation of traditional architecture does not only improve the existing physical characteristics of these objects but, more importantly, creates the necessary conditions for coexistence of different cultures, people, interests, and wishes in order to maintain an equilibrium of the existing spatial qualities.

