

Denis Ambruš¹

CAVTAT – PRIUŠTIVO STANOVANJE ISTISNUTO TURIZMOM

CAVTAT – AFFORDABLE HOUSING DISPLACED BY TOURISM

REZIME: Razvoj urbanih prostora vođen turizmom sve snažnije utječe na priuštivost stanovanja u naseljima na Jadranskoj obali. Cavtat, naselje u Općini Konavle (Dubrovačko-neretvanske županije), s 2153 stanovnika (2021.), predstavlja primjer uslužnog urbanog sustava oblikovanog kratkoročnom turističkom potražnjom. Strukturu smještaja dominantno čine privatni najam (68%) i hoteli (22%), što upućuje na visok stupanj komodifikacije stanovanja. Analizira se, ovim radom, utjecaj turizma na dostupnost stanovanja i učinkovitost urbanističkog planiranja. Metodološki pristup temelji se na analizi prostornih planskih dokumenata, uključujući Prostorni plan uređenja Općine Konavle i Urbanistički plan uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“, u kombinaciji s demografskim i stambenim pokazateljima. Rezultati pokazuju da se pretežni stambeni fond koristi sezonski, što prevladava te smanjuje dostupnost dugoročnog stanovanja i potiče iseljavanje lokalnog stanovništva, osobito mlađih kućanstava, u zaleđe. Iako povijesna jezgra ostaje ekonomski aktivna, njezina je socijalna održivost značajno narušena. Uočava se nesklad između razvoja usmjerenog na turizam i potreba lokalnog stanovništva, što se očituje u paralelnim planskim procesima koji daju prednost gospodarskom rastu u odnosu na društvenu ravnotežu. Naglašava se potreba za uvođenjem regulatornih instrumenata usmjerenih na priuštivo stanovanje, u skladu s recentnim javnopolitičkim inicijativama. Ova studija slučaja Cavtata doprinosi širem diskursu upravljanja, korištenjem prostora u turističkim destinacijama, ukazujući na nužnost integracije stambenih politika u sustav urbanističkog planiranja radi osiguravanja dugoročne socijalne održivosti.

Ključne riječi: priuštivo stanovanje; turizam; stambena politika; urbanističko planiranje; Cavtat

ABSTRACT: Tourism-driven urban development is increasingly affecting housing affordability in settlements along the Adriatic coast. Cavtat, a settlement within the Municipality of Konavle (Dubrovnik-Neretva County), with a population of 2153 (2021), represents an example of a service-oriented urban system shaped by short-term tourism demand. The accommodation structure is predominantly composed of private rentals (68%) and hotels (22%), indicating a high level of housing commodification. This paper analyzes the impact of tourism on housing availability and the effectiveness of urban planning. The methodological approach is based on the analysis of spatial planning documents, including the Physical Plan of the Municipality of Konavle and the Urban Development Plan “Cavtat with Zvekovica”, combined with demographic and housing indicators. The results show that the majority of the housing stock is used seasonally, which reduces the availability of long-term housing and encourages the outmigration of the local population, particularly younger households, to the hinterland. Although the historic core remains economically active, its social sustainability has been significantly undermined. A mismatch is observed between tourism-oriented development and the needs of the local population, reflected in parallel planning processes that prioritize economic growth over social balance. The need to introduce regulatory instruments aimed at affordable housing is emphasized, in line with recent public policy initiatives. This case study of Cavtat contributes to the broader discourse on governance and spatial use in tourist destinations, highlighting the necessity of integrating housing policies into the urban planning system in order to ensure long-term social sustainability.

Keywords: affordable housing; tourism; housing policy; urban planning; Cavtat

1. UVOD

Cavtat se nalazi u Općini Konavle, u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, na krajnjem južnom dijelu Jadranske obale. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku [DZS], (2021), naselje ima 2153 stanovnika. Povijesno gledano, Cavtat, nekadašnji antički Epidaurum, razvija se na poluotoku Rat te predstavlja kontinuitet urbanog života od grčkog i rimskog razdoblja do danas (Milić, 2020; Novak, 1965). Njegov razvoj obilježava slojevita urbanistička i kulturna struktura, koja uključuje srednjovjekovne, renesansne i barokne stilske arhitektonske elemente, a očuvana prostorna matrica doprinosi njegovoj suvremenoj turističkoj atraktivnosti (Milić, 2020). U suvremenom razvoju Cavtat se oblikuje kao turistički orijentiran urbani sustav u kojem javni prostor primarno podupire turističku djelatnost (Judd, 1999; Law, 1993). Struktura smještajnih kapaciteta, u kojoj prevladava privatni smještaj uz hotele srednje i više kategorije, upućuje na izraženu sezonalnost i tržišnu logiku korištenja prostora (Lew, Hall, 2008). Takav razvoj rezultira transformacijom urbanih funkcija, pri čemu turistička ekonomija postupno preuzima dominantnu ulogu u oblikovanju prostora.

¹ Doc. dr. sc. Denis Ambruš, dipl. ing. arh., Sveučilište u Rijeci – Građevinski fakultet u Rijeci, denis.ambrus@gradri.uniri.hr, ORCID: 0000-0002-8721-3783

Pregled dosadašnjih istraživanja potvrđuje da turistifikacija u mediteranskim gradovima često dovodi do konflikta između ekonomskog rasta i potreba lokalnog stanovništva (Judd, 1999). Iako su ti procesi dobro dokumentirani u većim urbanim sustavima, manja turistička naselja, poput Cavtata, ostaju nedovoljno istražena, osobito u kontekstu konkretnih modela dugoročnog stambenog planiranja. Problem istraživanja odnosi se na nesklad između intenzivnog turističkog razvoja i socijalne održivosti prostora, pri čemu dolazi do smanjenja dostupnosti stanovanja i postupnog istiskivanja lokalnog stanovništva iz povijesne jezgre. Cilj rada jest analizirati utjecaj turistifikacije na urbanu strukturu i stambeni fond Cavtata te procijeniti učinkovitost planerskih i regulatornih mehanizama u očuvanju funkcionalne ravnoteže prostora. (Sl. 1.) Potencijalni doprinos rada ogleda se u integraciji povijesno-prostorne analize s kvantitativnim pokazateljima i suvremenim teorijskim pristupima, uz poseban naglasak na mogućnosti primjene modela priuštivog stanovanja u turistički opterećenim naseljima (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske [MPGI], 2025). Time se rad pozicionira unutar šireg istraživačkog okvira koji povezuje urbanizam, turizam i stambenu politiku, s ciljem formuliranja održivih razvojnih planerskih smjernica za male, ujedno i drevne jadranske gradove.



Slika br. 1. Satelitski prikaz naselja Cavtat, Hotela Croatia i Zvekovice s okolnim područjem Konavala (Izvor: <https://earth.google.com/web/search/cavtat/>)

2. URBANIZACIJA I RAZVOJ

Istraživanje se u nastavku zasniva na konceptima turističkog grada i gentrifikacije (Judd, 1999), socijalne održivosti i prostorne supstitucije (Harvey, 2012; Smith, 1996), te na ulozi regulacijskih modela i prostornog planiranja u očuvanju urbane funkcionalnosti (Ministarstvo prostornoga uređenja, 2025). Suvremeni obrasci stanovanja i prostornog razvoja Cavtata pokazuju trendove turistifikacije i rezidencijalne supstitucije, što je u skladu s konceptima urbanističke održivosti i funkcionalnog planiranja gradova (Ambruš, 2024). Turistifikacija uočeno dominira urbanim razvojem, dovodeći do redistribucije domicilnog stanovništva i promjena u socijalnoj strukturi. Socijalna održivost uključuje očuvanje trajnog urbanog stanovništva, kulturnog identiteta i društvene kohezije, dok prostorno planiranje omogućuje regulaciju turističkih i stambenih funkcija, uravnotežujući ekonomske interese s potrebama lokalne zajednice. Cavtat predstavlja primjer turistički opterećenog urbanog nasljeđa u kojem recentni intenzivni razvoj turizma preoblikuje taj prostor i posredno unutar njega pojedine društvene odnose. Polazi se od pretpostavke, ovim istraživanjem, da postojeća turistifikacija smanjuje dugoročnu socijalnu održivost Cavtata, potiče premještanje stanovništva prema zaleđu te da određeni dijakronijski planerski procesi djeluju fragmentirano. Sezonska uporaba pretežnog stambenog fonda i pritisci na infrastrukturu dodatno otežavaju održivo funkcioniranje grada. Rad također ispituje potencijal regulacijskih mjera za priuštivo stanovanje kao način očuvanja socijalne i funkcionalne stabilnosti urbanog prostora. Pretpostavlja se da turistifikacija dovodi do narušavanja društvene kohezije i smanjenja s(z)a)tečene kvalitete života domicilnog stanovništva, dok trendovski razvoj turizma potiče prostornu redistribuciju stanovništva, uključujući dominantno premještanje lokalnog stanovništva iz obalnih i atraktivnih područja prema zaleđu. Planerski procesi u promatranom području Cavtata djeluju fragmentirano, s nedovoljnom koordinacijom između različitih razina upravljanja, što smanjuje učinkovitost regulacije turističkog razvoja. Dominacija turističke funkcije u stambenom fondu povećava neophodnu potrebu za priuštivim stanovanjem kako bi se očuvala socijalna i prostorna ravnoteža. Istraživanje ispituje kako turistifikacija utječe na dostupnost stambenog prostora, uzrokuje donekle prostornu supstituciju pa i marginalizaciju lokalnog stanovništva, te ocjenjuje učinkovitost planskih dokumenata u usklađivanju turističkih i stambenih interesa.

3. ANALIZA KORIŠTENJA PROSTORA I PRIUŠTIVOG STANOVANJA

Povijesna jezgra Cavtata razvija se na prostorno ograničenom poluotoku s relativno malim postojećim stambenim fondom. (Sl. 2.) Suvremeni obrasci stanovanja pokazuju premještanje stanovništva prema zaleđu, unutar pretežito ruralnog prostora Općine Konavle. Iako prostor zadržava ekonomsku funkcionalnost kroz turizam, istodobno se bilježi smanjenje socijalne održivosti, što se može interpretirati u kontekstu odnosa kapitala i urbanog razvoja (Harvey, 2012; Smith, 1996). Unatoč postojanju usvojenih planskih dokumenata, poput Prostornog plana uređenja Općine Konavle i Urbanističkog plana uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ (Općina Konavle, 2020), podaci pokazuju da se pretežni udjel stambenog fonda koristi sezonski. Takva struktura korištenja prostora ukazuje na neravnotežu između turističke i rezidencijalne funkcije te na ograničenu učinkovitost postojećih planerskih mehanizama u regulaciji razvoja.



Slika br. 2. Panorama naselja Cavtat (Izvor: autor, 2024)

Veći udio sezonskog smještaja smanjuje broj stalnih stanovnika i mijenja demografsku strukturu zajednice. Istovremeno, turistički smještaj doprinosi lokalnoj ekonomiji, ali povećava cijene, skoro svih, nekretnina i životne troškove za stanovništvo, što naglašava potrebu za uravnoteženim promišljanjem i prostornim planiranjem. Analiziranjem upravo stambenog fonda i pristup ka priuštivom stanovanju potvrđuje, na ovom primjeru, da konstantna dominacija turističke funkcije zahtijeva kontinuirani i kauzalni strateški planiran odgovor i zacrtani smjer kako bi urbani razvoj bio i ostao socijalno i prostorno održiv. Istraživanje primjenjuje mješoviti metodološki pristup koji kombinira kvantitativne i kvalitativne metode radi cjelovitog razumijevanja utjecaja turistifikacije na urbani razvoj i socijalnu održivost Cavtata. Kvantitativna analiza temelji se na demografskim podacima (DZS, 2021), kartiranju stambenih i turističkih objekata te procjeni sezonske popunjenosti stambenog fonda, što omogućuje kvantifikaciju turističkog pritiska, prostorne redistribucije stanovništva i intenziteta turistifikacije. Kvalitativni dio uključuje analizu planerskih dokumenata poput Prostornog i Urbanističkog plana Cavtata, te studije slučaja recentnih urbanih intervencija, uključujući priuštivo stanovanje i infrastrukturne zahvate. Temporalni okvir obuhvaća povijesnu analizu proteklih pola stoljeća, stanje iz 2021. godine te projekcije i preporuke za budući razvoj. Kombinacija ovih metoda omogućuje, za sagledavanje rezultata istraživanja, integraciju prostorne analize, statističkih podataka i kvalitativnih provedenih terenskih opservacija, što osigurava interdisciplinarni pristup i temelj za praktične preporuke usmjerene ka održivom urbanom razvoju. U provedbi istraživanja identificirana su određena ograničenja. Nedostatak preciznih podataka o privatnom smještaju i sezonskoj popunjenosti može ograničiti točnost kvantitativne analize, dok podaci dobiveni terenskom opservacijom reflektiraju percepcije i iskustva pojedinca istraživača, što može uvjetovati reinterpretaciju pojedinih rezultata. Temporalna ograničenja podataka iz 2021. godine predstavljaju okvir za trenutne procjene, dok povijesni i budući trendovi zahtijevaju dopunsko plansko modeliranje i projekcije. Specifičnost lokalnog konteksta poput Cavtata, u okružju Konavoskom, što po nekim autorima dolazi niodakle, ograničava širu primjenjivost zaključaka bez prilagodbi, i u drugim urbanim jadranskim sredinama.

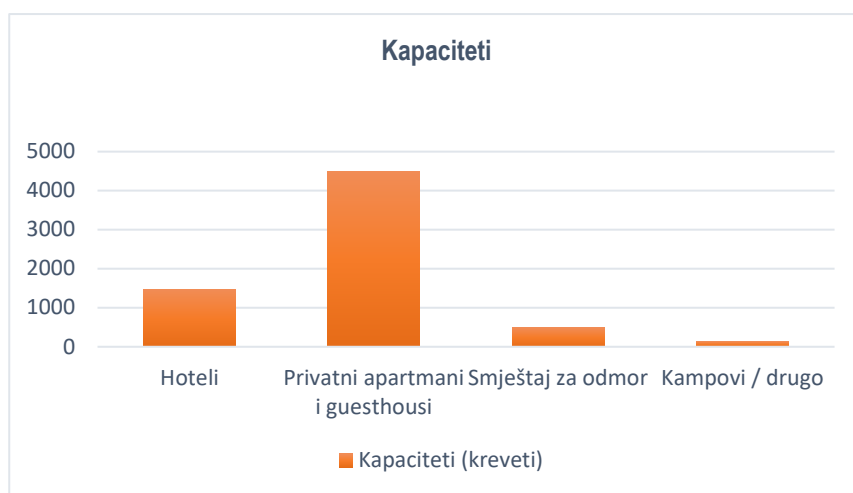
3.1. Stambeni fond i turizam

Istraživanje se fokusira na premještanje mladih obitelji i sezonalnost stambenog fonda, turistički pritisak kroz različite tipove smještaja, učinkovitost prostornog i urbanističkog plana u praksi te socijalnu održivost kroz dostupnost stanovanja, kvalitetu javnih prostora i konflikte interesa. Analiza stambenog fonda pokazuje da se u promatranom području bilježi značajan udio stambenih jedinica namijenjenih sezonskom turističkom smještaju, koji čini većinu ukupnog fonda, dok se manji dio koristi za stalno stanovanje (DZS, 2021). Podaci na osnovu prikazanoga (Tab. 1.) jasno ukazuju na dominaciju turističke funkcije nad lokalnim stanovanjem, budući da stalno stanovanje čini tek 39 % ukupnog fonda, ograničavajući kapacitet za trajno nastanjivanje lokalnog stanovništva. Ovi rezultati naglašavaju potrebu za uravnoteženim prostornim planiranjem koje osigurava funkcionalnu raznolikost prostora i dostupnost stanovanja.

Tab. br. 1. raspodjela stambenog fonda prema tipu stanovanja – naselje Cavtat (Izvor: DZS, 2021).

Tip stanovanja	Broj jedinica	% ukupnog fonda
Stalno stanovanje	845	39%
Sezonski turistički smještaj	1311	61%
Ukupno	2156	100%

Analiza kapaciteta smještaja u turizmu pokazuje da privatni apartmani i guesthousi dominiraju tržištem s ukupno 4 500 kreveta (68%), gotovo tri puta više od kapaciteta hotela, koji iznosi 1 480 kreveta (22%). Smještaj za odmor, koji uključuje manje obiteljske ili sezonske objekte, broji 500 kreveta (8%), dok kampovi i drugi tipovi smještaja doprinose sa 148 kreveta (2%). Ova struktura naglašava monofunkcionalni karakter turističkog razvoja. (Sl. 3.) Dominacija privatnog smještaja stvara snažan tržišni pritisak na dostupni stambeni fond, potiče kratkoročni najam i smanjuje dostupnost dugoročnog stanovanja za lokalno stanovništvo. Visok udio privatnih apartmana implicira sezonalnost korištenja prostora, što može rezultirati pražnjenjem starogradske jezgre izvan turističke sezone. Infrastrukturni kapaciteti, iako su trenutno dovoljno razvijeni za turističku funkciju, ne prate sadašnje potrebe lokalnog stanovništva. Dominantni tip smještaja dodatno marginalizira svakodnevnu aktivnost u povijesnom centru i potvrđuje trend transformacije grada u tzv. „servisni prostor“, čija je primarna funkcija isključivo ekonomska, a ne toliko u praksi socijalna. Rezultati ukazuju na potrebu za regulacijom kratkoročnog najma i implementacijom politika priuštivog stanovanja kako bi se uspostavila ravnoteža između turističke funkcije i svakodnevnog života lokalne zajednice, u skladu s principima održivog urbanog razvoja (Harvey, 2008; Lefebvre, 1991; Marcuse, 1985; Pine, Gilmore, 1999).

**Slika br. 3.** Kapaciteti smještaja (broj kreveta) po vrstama – naselje Cavtat (Izvor: autorska analiza temeljem DZS (2021) i lokalnih planerskih dokumenata).

Slika dijagrama ujedno prikazuje raspodjelu smještajnih kapaciteta prema tipu smještaja izraženu brojem kreveta. Privatni apartmani i guesthousi dominiraju tržištem, što potvrđuje sezonski pritisak na stambeni fond i prostor grada Cavtata, te naglašava potrebu za regulacijom kratkoročnog najma i implementacijom politika priuštivog stanovanja. Analiza implikacija za politiku Jedinice lokalne samouprave [JLS], pokazuje da dominacija privatnog smještaja potvrđuje usmjerenu monofunkcionalnost turističkog razvoja u Cavtatu. Integracija planerskih alata, uključujući GIS i prostornu matricu ravnoteže, omogućuje buduće praćenje i kontrolu funkcionalnog disbalansa, dok aktivacija javnog prostora i diversifikacija smještaja povećavaju socijalnu i prostornu održivost.

Tabela br. 2. SWOT analiza prostorno-funkcionalnog razvoja (Izvor: autorska analiza, 2026)

Snage	Slabosti	Prilike	Prijetnje
Raznolika ponuda smještaja	Ovisnost o sezoni	Razvoj boutique i tematskih hotela	Prekomjerna turistifikacija
Visok standard hotela (4–5★)	Dominacija privatnog smještaja	Povećanje ponude izvan sezone	Rast cijena nekretnina
Fleksibilnost privatnog smještaja	Ograničen prostor za širenje	Digitalizacija i online promocija	Konkurencija drugih destinacija
Blizina Dubrovnika (lokacija Cavtata)	Nedostatak diversifikacije	Poboljšanje infrastrukture	Promjene regulative

SWOT analiza prostorno-funkcionalnog razvoja (Tab. 2.) pokazuje da snage proizlaze iz visoke turističke atraktivnosti, očuvanosti prostora, prostornog identiteta i postojećih infrastrukturnih kapaciteta, što omogućuje stabilan ekonomski prihod i funkcionalnu učinkovitost. Slabosti proizlaze iz monofunkcionalnosti prostora, dominacije kratkoročnog najma nad dugoročnim

stanovanjem, ograničenog stambenog fonda u povijesnoj jezgri i neusklađenosti planskih dokumenata s praksom. Posljedice uključuju iseljavanje lokalnog stanovništva, gubitak socijalne kohezije i smanjenje svakodnevnih aktivnosti, čime prostor gubi rezidencijalnu funkciju i postaje sezonski aktivan. Prilike se očituju u integraciji politika priuštivog stanovanja u planerski okvir, kontroli kratkoročnog najma, poticanju dugoročnog stanovanja, aktivaciji periurbanih zona i jačanju uloge javnog prostora.

Uvođenje modela prostorne ravnoteže i diversifikacija funkcija prostora doprinosi dugoročno održivom razvoju. Prijetnje uključuju nastavak nekontrolirane turistifikacije, tržišno vođeni razvoj, rizik od socijalne fragmentacije, sezonalnosti i gubitka lokalnog identiteta te nejasne kriterije za implementaciju politika priuštivog stanovanja, što može produbiti postojeće neravnoteže. Urbanistički plan uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“ predviđa plansku i prostornu integraciju grada na način da se povežu povijesna jezgra Cavtata i novo, dijelom izgrađeno, naselje Zvekovica, s naglaskom na postojeće i planirane centralne funkcije grada. Prostorna povezanost ostvaruje se planiranom infrastrukturom koja omogućuje prometnu i funkcionalnu vezu između starogradske jezgre i novog naselja. Centralne funkcije, poput trgova, kulturnih i administrativnih sadržaja, koncentrirane su u povijesnoj jezgri, dok Zvekovica nudi dopunske (priuštive) stambene, edukativne društvene i gospodarske sportsko-rekreacijske sadržaje. Takva organizacija omogućuje kontinuitet identiteta i funkcionalnosti, pri čemu nova urbana ekspanzija, izražene prostorne orijentacije pružene prema istoku i Zračnoj luci Čilipi², paralelno ne narušava povijesni karakter samoga Cavtata. Planerski pristup temelji se na kontroliranom rastu, usmjerenom zoniranju te očuvanju vizualnih, estetskih i ekoloških sastavnica prostora, uz naglašenu povezanost s okolišem i obalnim područjem. Takav usklađeni pristup omogućuje uspostavu prostorne i funkcionalne povezanosti između starogradske jezgre (Sl. 4.) i novog naselja smještenog na određenoj udaljenosti od 1,5 km.



Slika br. 4. Prospekt starogradske jezgre Cavtata (Izvor: autor, 2024)

3.2. Rasprava o dinamici turistifikacije

Dobiveni rezultati potvrđuju teorijske postavke o turistifikaciji kao procesu koji transformira urbane funkcije i potiče gentrifikaciju (Harvey, 2008). Cavtat se može interpretirati kao primjer jadranskoga grada u kojem ekonomska funkcija turizma nadilazi socijalnu funkciju stanovanja. Dominacija kratkoročnog najma i ograničen prostorni kapacitet dovode do dislokacije stanovništva, osobito mladih obitelji, prema perifernim poput Zvekavice ili ruralnim područjima Konavala. Takav obrazac odgovara konceptu prostorne supstitucije i „urbanog izgnanstva“ (Lefebvre, 1991). Planerski sustav pokazuje ograničenu dosadašnju učinkovitost u regulaciji tih procesa. Iako planski dokumenti formalno prepoznaju potrebu ravnoteže, njihova provedba ostaje trenutno nedostatna. Time se potvrđuje subordinacija prostora tržišnim interesima (Smith, 1996). Rezultati ukazuju na potrebu integriranog pristupa koji uključuje regulaciju kratkoročnog najma, razvoj priuštivog stanovanja i jačanje uloge javnog prostora kao nositelja svakodnevnog života.

Rezultati istraživanja ujedno potvrđuju da turistifikacija u Cavtatu redefinira zatečeni cjeloviti urbani prostor i postojeću socijalnu dinamiku. Dominacija privatnog smještaja i sezonskih jedinica nad stalnim stambenim fondom stvara monofunkcionalni „servisni prostor“ u kojem turistička ekonomija marginalizira trajno stanovništvo i podriva socijalnu koheziju (Judd, 1999). Analiza kapaciteta smještaja pokazuje duboku disproporciju između privatnog sektora i hotela. Privatni apartmani i guesthousi, sa 4 500 kreveta, trostruko nadmašuju hotelski kapacitet i stvaraju strukturalni pritisak na stambeni fond, potiču trendovski kratkoročni najam i smanjuju dostupnost dugoročnog prebivališnog stanovanja. Sezonalnost korištenja prostora destabilizira svakodnevni život i generira socijalne tenzije u povijesnoj starogradskoj jezgri. Regulacija kratkoročnog najma i implementacija politika priuštivog stanovanja nužne su za buduće cjelovito očuvanje urbane i socijalne funkcionalnosti (Harvey, 2008; Lefebvre, 1991; Marcuse, 1985; Pine, Gilmore, 1999).

² Zračna luka Ruđer Bošković (Čilipi) u Dubrovniku ostvarila je povijesni rezultat u 2025. godini, prvi put u svojoj povijesti premašivši brojku od 3 milijuna putnika.

Promatrajući izdvojeno, ovim se radom pokazuje da je Cavtat, na prvi pogled, usporediv s ostalim obrađenim primjerima tzv. maestralnih gradova (Ambruš, 2024.). Ti su gradovi obilježeni sličnim nasljeđem urbomorfološkog strukturiranja prostorne lančanice u neposrednoj i posrednoj sprezi s jadranskom obalom. Ipak, Cavtat se istodobno izdvaja sinteznim osobitim karakterom. Taj se karakter očituje u manifestaciji svih njegovih prepoznatljivih prirodnih i antropogenih specifičnosti. Izražen kontinuitet izričaja opaženog urbaniteta, zajedno s uspostavljenim uporištem i stilskom uslojenošću, dodatno potvrđuje tu posebnost. Upravo navedene značajke upućuju na zaključak da je grad rijetka simbioza prepoznate ideje postanka građenja i vlastitog urbanog bitka zacrtanog u vremenu. Izabrani topos kao nositelj kulturnih, povijesnih i simboličkih vrijednosti presudan je faktor stoljetnih zbivanja i pojava. Ujedno predstavlja jedinstvenu pojavnost te nepresušnu ideju „utapanja“ u ljepoti tzv. gradogradnje. Na prvi pogled čini se da Cavtat u svom punom urbanom skladu ništa ni pod koju cijenu ne može narušiti. Takav dojam održava se sve dok, barem u određenoj mjeri, funkcioniraju prethodno uspostavljene performanse javnog dobra „grada u prirodi“, istodobno „prirode u gradu“. Međutim, takvo stanje gradogradnje ostaje teško dokučivo današnjoj vještini i vrlini svekolike zainteresirane, osobito stručne javnosti.

Postavlja se pitanje gdje za takav grad na moru planirati nova, nužna šira građevinska područja planskoga urbaniteta. Također se otvara dilema kojim ga odabranim metodološkim planerskim uporištima realistički razvojno usmjeravati i potencijalno programirati. Nadalje, valja razmotriti jesu li za ovakve civilizacijske pojave potrebne suvremene konceptualne urbanističko-arhitektonske ideje ili je dostatna isključivo suvisla planerska praksa kao temeljna odrednica. S druge strane, nameće se i pitanje treba li grad, unatoč svim odredbama i regulacijama, prepustiti empirijskom prihvaćanju njegove izvorne geneze. To uključuje sve njegove poznate vrline, ali i uočene manjkavosti u uspostavi doživljajne životne svakodnevnice unutar formativnog kulturološkog urbanog okrilja na moru. Odgovori na ta pitanja vjerojatno će se pojaviti s razvojem i usvajanjem novih metoda i planerskih procesa. Oni bi mogli predstavljati svojevrsnu ponudu na već prepoznatu i traženu zatečenu kvalitetu, uz pretpostavku njihove skorije primjene kao i mogućnost naknadnih razvojnih dugoročnih i relevantnih projekcija.

Integralno je sagledan i kompleks Hotela Croatia³, kao najznačajniji suvremeni zahvat u prostornoj i urbanističkoj strukturi Cavtata. On je unaprijedio, kao kontrapunkt starogradske jezgre, gradsku matricu i njezinu strukturu. (Sl. 5.) Revitalizacijom moderniteta te uspostavom trenda primijenjenoga stilskog izričaja, uz definiranje sveobuhvatne (paviljonsko-atrijske-kaskadno/terasaste) kompleksne fizičke forme uz bogatstvo pratećih/dopunskih sadržaja, pridonio je pretpostavljenoj novokomponiranoj organiziranosti cjelovitoga grada druge polovine 20. stoljeća do danas. Ipak, buduća planerska praksa nužno će morati preispitati postojeće stanje prostora. Ona treba procijeniti i prepoznati njegovu potencijalnu prostornu prevagu te programski odrediti predstavlja li jednostranost i isključivost turistički oblikovanih smještajnih kapaciteta potencijalnu stigmiju za budućnost opstanka grada kakav smo naslijedili i danas (s)poznajemo.



Slika br. 5. Prospekt Hotela Croatia Cavtat (Izvor: autor, 2024)

4. ZAKLJUČAK

Istraživanje potvrđuje da turistička funkcija dominira stambenim fondom, privatni smještaj stvara sezonski pritisak, a fragmentirani planerski okvir marginalizira lokalno stanovništvo. Intervencije prostornih zahvata moraju biti strateške i interdisciplinarne, kombinirajući prostorno planiranje, socijalnu politiku i turistički menadžment, kako bi se očuvala priuštvost stanovanja, socijalna kohezija i urbana funkcionalnost Cavtata. Turistifikacija u Cavtatu narušava postojeću ravnotežu između starogradske jezgre i Zvekovice, istiskujući lokalno stanovništvo i pretvarajući grad u (ne)poželjni servisni prostor za turizam. Kratkoročno je nužna regulacija najma i ograničavanje pritiska na stanovanje, zatim srednjoročno povezivanje starogradske jezgre i Zvekovice kroz mješovite funkcije, a dugoročno i planska integracija stambene politike s planerskim instrumentima prostorne ravnoteže kako bi se očuvala socijalna kohezija, funkcionalna raznolikost i urbani identitet.

³ Hotel Croatia Cavtat (1973), arhitekt: Slobodan Jovičić, danas u sastavu Adriatic Luxury Hotels.

Rezultati su relevantni za urbaniste, planere i donositelje javnih i privatnih odluka, te otvaraju prostor za daljnja istraživanja u području upravljanja turistički opterećenim urbanim sustavima. Turistifikacija Cavtata danas stvara strukturirani disbalans između ekonomskih i socijalnih interesa, pri čemu turistički sektor dominira nad trajnim stambenim fondom i destabilizira ujedno primarnu strukturu u funkciji lokalne zajednice. Dominacija privatnog smještaja i sezonskih jedinica dovodi do prostorne supstitucije, iseljavanja mladih obitelji i smanjenja socijalne kohezije. Fragmentirani planerski procesi dodatno ograničavaju mogućnost regulacije i očuvanja priuštivog stanovanja. Za održivi prostorni razvoj, nužno je uvesti integrirane mjere: regulaciju kratkoročnog najma, poticanje dugoročnog prebivališnog stanovanja, aktivaciju javnog prostora i prostorno-planske instrumente koji povezuju socijalne, ekonomske i prostorne interese. Takve intervencije omogućuju očuvanje kulturnog identiteta, socijalne kohezije i urbane funkcionalnosti, čime se Cavtat može razvijati kontinuirano u održiv i socijalno stabilan turistički grad.

5. ZAHVALNICA

Ovaj rad je izrađen za potrebe Programa: Interreg Italy-Croatia 2021.-2027. Projekt: CRESCO Adria - Climate RESiliEnt COastal planning in Adriatic. Autor zahvaljuje svim suradnicima i institucijama koje su omogućile provođenje istraživanja.

REFERENCE

- Ambruš, D. (2024). *Maestralni gradovi*. STRAND – Asocijacija za razvoj održive urbane zajednice; Građevinski fakultet Sveučilišta u Rijeci.
 - Harvey, D. (2008). *The right to the city*. Routledge.
 - Harvey, D. (2012). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. Verso.
 - Judd, D. R. (1999). Constructing the tourist bubble. In D. R. Judd & S. S. Fainstein (Eds.), *The tourist city* (pp. 35–53). Yale University Press.
 - Law, C. M. (1993). *Urban tourism: Attracting visitors to large cities*. Mansell.
 - Lew, A. A., & Hall, C. M. (2008). *Tourism in the Mediterranean: Challenges and opportunities*. Butterworth-Heinemann.
 - Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Blackwell.
 - Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28(1), 195–240.
 - Milić, B. (2020). *Dvadeset pet stoljeća urbane kulture na tlu Hrvatske*. UPI-2M Books.
 - Novak, F. (1965). *Epidaurum: Povijest Cavtata*. Državna naklada.
 - Pine, B. J., & Gilmore, J. H. (1999). *The experience economy: Work is theatre & every business a stage*. Harvard Business School Press.
 - Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.
- IZVORI:
- Državni zavod za statistiku. (2021). *Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2021*. Zagreb: DZS.
 - Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske. (2025). *Modeli priuštivog stanovanja i prostorno planiranje*. Zagreb: MPGI.
 - Općina Konavle. (2020). *Prostorni plan uređenja Općine Konavle i Urbanistički plan uređenja „Cavtat sa Zvekovicom“*. Cavtat: Općina Konavle.
 - <https://earth.google.com/web/search/cavtat/>

