

СЛИЧНОСТИ И РАЗЛИКЕ ИЗМЕЂУ ТУРИЗМА И СЕКУНДАРНОГ СТАНОВАЊА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА БАЊЕ ЛУКЕ

Драгица Гатарих¹, Александар Лугоња², Марко Иванишевић³

¹ Универзитет у Београду, Географски факултет, Београд, Република Србија

² Универзитет за пословне студије, Факултет за туризам и хотелијерство, Бања Лука, Република Српска, БиХ

³ Универзитет у Бања Луци, Природно математички факултет, Бања Лука, Република Српска, БиХ

Абстракт: У раду се разматрају сличности и разлике између туризма и секундарног становања у руралним насељима Града Бање Луке. Потврђени су комплексност феномена викендица и основни фактори који су предиспонирани постанак и развој ових насеља: покретачки фактори (*push* фактори, фактори потражње) и фактори привлачности (*pull* фактори, фактори понуде) рецептивног подручја. Комплексност феномена огледа се кроз функцију слободног времена, као и функцију рада, места потрошње и производње. Утицаји и последице викендица у геопростору могу се посматрати кроз призму физиономских, економских и социокултурних ефеката, који се међусобно прожимају.

Кључне речи: секундарно становање, *push* и *pull* фактори, контраурбанизација, туризам, Бања Лука.

SIMILARITIES AND DIFFERENCES BETWEEN TOURISM AND SECONDARY HOUSING ON THE TERRITORY OF THE TOWN OF BANJA LUKA

Dragica Gatarić¹, Aleksandar Lugonja², Marko Ivanisevic³

¹ University of Belgrade, Faculty of Geography, Belgrade, Republic of Serbia

² University of Business Studies, Faculty of Tourism and Hospitality Management, Banja Luka, Republic of Srpska, B&H

³ University of Banja Luka, Faculty of Science, Republic of Srpska, B&H

Abstract: The paper discusses the similarities and differences between tourism and secondary housing in rural settlements of the City of Banja Luka. The complexity of the cottage phenomenon and the basic factors that predisposed the origin and development of these settlements were confirmed: driving factors (push factors, demand factors) and attractiveness factors (pull factors, supply factors) of the receptive area. The complexity of the phenomenon is reflected in the function of free time, as well as the function of work, places of consumption and production. The influences and consequences of cottages in geospace can be observed through the prism of physiognomic, economic and socio-cultural effects, which are intertwined.

Keywords: secondary housing, push and pull factors, counter-urbanization, tourism, Banja Luka.

Уводна разматрања

Викенд насеља представљају сезонске насеобине у атрактивним зонама са очуваном природом и добром саобраћајном повезаношћу са околним урбаним центрима, чија је основна намена представљена потребом становништва за одмором и рекреацијом.

У литератури се за викенд-насеља често користе и термини: други дом, куће/станови за одмор, куће за рекреацију, летње куће (летњиковци), викендице. Ипак, с обзиром на сличности између појмова, други дом се може дефинисати као стан коришћен од стране власника или других лица на одређено време, стамбене јединице која се купује или изнајмљује за одмор или рекреативне намене и нема статус сталног дома. Потешкоће при адекватном дефинисању других домова резултирале су њиховом разноликим категоризацијама. Бауд-Бови и Лавсон (1977) категорисали су друге домове/секундарно становање према њиховој удаљености од сталних домова, као и према трајању и учесталости насељености, односно степену везаности за одређен географски простор. Према другој категоризацији они су подељени на: непокретне – стационарне (викендице, летње куће), полупокретне (камп-приколице, шатори итд) и мобилне (једрилице) (Baltacı, F., Sevırgen, A., 2020). Чалдаровић (1989: 105) под секундарним становањем подразумева „све облике непримарног становања односно све оне облике који се реализују у <другом стану>, <другој кући>, не у месту сталног боравка, и не за стално него за повремено становање“. Секундарно становање Рогич (1990: 150) дефинише као „трагања/обликовања друге стамбене/урбане сцене“, коју назива „сценом задовољства, ужитка“, насупрот организованог урбаног свакодневици.

Феномен другог дома или секундарне куће није нов. Он датира још из римског периода, када су имућни људи имали своје сеоске „виле рустике“ у околини престонице. Руски цареви су имали зимске палате „даче“, српска властела у 13. веку средњевековне „летњиковце“, Парижани у 18. веку *maisons de plaisance* итд. У последњим деценијама 20. века знатно се повећала потреба за другим домом у САД-у, Канади, Аустралији, Новом Зеланду, Русији и већини западноевропских земаља, а та масовност „кућа за одмор“ је саставни део ширег и обухватнијег процеса масовне урбанизације. Међутим, нигде у свету власништво друге куће није тако уобичајено као у нордијским и медитеранским земљама (Jansson, B., Müller, D.K. 2003; Miletić, M.G., 2011; Орачић, Т. V., 2011). Према Алфиеру, такви стамбени објекти су пре свега „демонстрација стеченог богатства и видљиви докази освајања вишег социјалног статуса те екстериторизација друштвеног престижа“ (Alfieri, D., 1987: 240).

Главна мотивација за поседовање „друге куће“ изван града јесте бег од притиска урбаног начина живота у контексту раста градских средина и стога се у многим научним студијама масовност секундарног становања доводи у везу са процесом контраурбанизације. Објашњења фактора који покрећу контраурбанизацију су бројна: структурне промене у националним и међународним економијама, фактори привлачности као што су природне лепоте, здравија животна средина и миран начин живота, погодности места, све већи значај услужних делатности и развој руралног туризма. Последице контраурбанизације обухватају трајно померање људи из урбаних средина, што доприноси повећању броја руралних стамбених објеката, промени образаца њихове дисперзије, просторној диференцијацији подручја и настанку хијерархијских система насеља.

Ефекти контраурбанизације су слични ефектима туристичких кретања у руралним регионима, где – упркос привременом порасту потражње – број перманентних стамбених објеката наставља да расте. Они су или викендице или неки други туристички смештајни објекти. Повећање броја ових стамбених објеката и пратеће инфраструктуре произвело је моделе насеља који су под утицајем развоја туризма (Nepal, K. S., 2007). Власници друге куће „конзумирају“ село као рекреативни ресурс док локално становништво покушава да живи од тог подручја. Сходно томе, утицаји као и последице викендица у геопростору могу се посматрати кроз призму физиономских, економских и социокултурних ефеката, који се међусобно прожимају. Од свих узрока и последица економски аспект се углавном истиче као најпозитивнији, те се викендице углавном сматрају „алатом“ у економској ревитализацији демографски и економски стагнирајућих или назадујућих насеља (Ораџић, Т. V., 2011).

Феномен викендица је веома комплексан. Његова комплексност огледа се кроз функцију слободног времена, као и функцију рада, места потрошње и производње. Уједно представља и синергију урбаног и руралног јер обједињује елементе повременог становања, као и туристичка путовања, односно представља одговор „локалног“ на експанзију „глобалног“. Ово значи да пораст броја секундарних станова стоји у каузалном односу са друштвеном трансформацијом и стварањем флексибилнијег радног времена, економским развојем и растом прихода по домаћинству, али и развојем технологије и повећане мобилности (Соррок, Ј. Т., 1976). Слободно време и туризам су, тако, „производи, а истодобно и саставни делови индустријског друштвеног система и потрошачке културе“ (Krippendorf, J., 1986: 14).

У многим деловима света други домови су одредиште значајног дела домаћих и међународних туриста, а број расположивих ноћења у другом дому често парира онима који су доступни у сектору формалног смештаја или их превазилази. Због све наглашеније просторне димензије секундарног становања намеће се као априори географско истраживање тога феномена како би се испитали узроци генезе, постојеће стање, затим перспективе развоја, као и утицај на просторну трансформацију простора.

Туризам другог дома, или биполарна стамбена шема примарни стан – секундарна кућа, може се посматрати као израз нових облика хипермобилности, „резиденцијалности“ и доколице властитог касног постмодернизма и глобализације (Aledo, A., Mazon, T. 2004). Глобализација је еминентно географски феномен јер претпоставља свет као референтни простор за друштвене праксе (Lévy, 2008). Повећањем мобилности људи, добара и информација повезује различите локалне контексте тако што представља снажно међусобно повезан свет у једној димензији. Посебно су значајна кретања људи пошто у локалне системе уводе културне вредности. То су путници који се, у зависности од посла, комерцијалних или других обавеза, редовно крећу унутар града; али и миграната који се привремено насељавају у оквиру ширих путева, спроводећи пројекте колективне стабилизације или заустављајући се на краћи период; и, опет, домаћих и међународних туриста који долазе у градове и руралне просторе у потрази за занимљивим или мање познатим местима. Они су како градски, тако и рурални корисници који утичу на територијалну и политичко-економску организацију града и руралних насеља увођењем нових потреба, захтевањем услуге без преседана и подстицањем адекватне економске активности. Они могу створити конкуренцију у приступу и коришћењу територије и пружених услуга, пре свега у систему мобилности, а изазивају и динамику конфликта: мигранти постају непожељни гости; туристи се претварају у територијалне кориснике за једнократну употребу итд.

Посебно је интересантна мобилност туриста јер они представљају потенцијални ресурс у односу на територијалне праксе које уводе и нови удар на читав урбани друштвено-економски систем. Они представљају стратешке актере који промовишу и унапређују различите просторе – традиционална места, историјске и културне вредности, као и урбана подручја (Urry, J. 2007). Због свега наведеног у савременом свету је све теже одговорити на наизглед једноставна питања: „Где је дом, који је наш идентитет и зашто смо овде?“ (Williams, A. M., Hall, C. M., 2000)

Секундарно становање (викендице) ствара различите односе између урбаног и руралног подручја, а сама градња, која мора бити искључиво планска, ствара социо-економски потенцијал првенствено за рурална подручја. Градња секундарних станова као нових насељских јединица или нових блокова у већ постојећим насељима захтева најчешће нов простор, а тиме се (ин)директно повећава притисак на локалне ресурсе и долази до физиономске девастације. За такав вид градње врло често се каже да „ждере простор“, у коме се природна богатства више-мање неповратно троше (Krippendorf, J., 1986; Miletić, M., G., 2011). Врло често се за појам секундарног становања користи и термин „бетонизација“, која означава вишак објек(а)та на некој локацији, који својом димензионираношћу нарушавају архитектонски и урбанистички склад традиционалне градње, а врло често неповратно нарушавају нетакнуту природу (Miletić, M., G., 2011: 92). Као и код било које друге врсте туризма, а посебно у атрактивним областима, утицај неконтролисане викенд изградње на животну средину је очигледан. Исто тако,

социо-културни утицаји су извор многих сукоба у туристичким насељима, јер се у другом дому власници често не одричу урбаних стилова живота и урбаних вредности, које често доводе до колизије са локалним животом. Понекад су се власници друге куће окривљавали да представљају „лажну културу“ или нешто што није „природно“ у руралном окружењу.

Просторни размештај станова за одмор и рекреацију

У новије време појава викендица изазива све већу пажњу научне јавности. Међутим, просторна структура туризма у суштини игнорише процесе и појаве на локалном нивоу, што се свакако односи и на рурална насеља на територији Града Бање Луке, где је просторни распоред атракција на локалном нивоу веома мало истражен. Штавише, студије о промени просторних карактеристика сеоских окружења обично немају разрађену теоријску основу, те се проучавају у контексту урбаних атракција.

Почев од 60-их година 20. века, рурални насеобински пејзаж Града Бање Луке обogaћен је изградњом викендица, које су у почетку биле усамљене и појединачне, да би потом, порастом изградње, прерасле у мање-више заокружене просторно-функционалне целине у оквиру сталних насеља, поред њих или на извесној удаљености од њих, на природно-еколошки привлачним локацијама.

Урбано-руралних миграција су се показале као доминантан образац за примарно становање, док је анализа локација и мотива за секундарне станове показала да су они под утицајем и неких других фактора. Један од њих је амбијенталност локације, односно привлачност и приступачност већим урбаним центрима (примарном становању) и главним саобраћајним коридорима. Осим тога, мотив за секундарним становањем има и завичајни карактер, јер се секундарни станови углавном лоцирани у оним насеобинским целинама које су повезане са породичним пореклом, што се имплицитно одражава на процес тражења локације чинећи га олакшаним.

Главни проблем ове врсте изградње односи се на (не)постојање механизма контроле грађења, тако да сама изградња викендице често представља урбани стил живота и урбане вредности које власници привремено преносе у локално окружење са различитим нормама и вредностим. Због тога таква градња мора бити искључиво планска да не би донела више штете него користи.

У односу на рурална насеља у чијем су атару формирана, викенд-насеља на територији Града Бање Луке могу имати четири карактеристична микроположаја:

- физиономски срасла са главним (старим) делом сеоског насеља (Слапови на реци Крупи – Крупа на Врбасу, Пријечани, Јагаре, Кола Доња, Павловац, Драгочај),

- просторно су срасла са новоформираним делом села (Чокорска Поља, Крчма –Љубачево, Мотике, Пријаковци, Поткозарје),
- лоцирана на извесној удаљености од сеоског насеља (Лусићи, Локвари, Бистрица) и
- размештена у свим деловима насеља и атара (Рекавице, Бочац, Крмине, Стричићи, Кола, Пискавица, Бронзани Мајдан, Мелина, Перван, Кмећани, Прњавор Мали).

Статистичка служба од пописа 1971. у станове за рекреацију сврстава оне станове који се користе повремено или више месеци у години, а налазе се у засебној кући, вили, у породичној кући, у некој другој врсти зграде или у мањој дрвеној кући. У руралним насељима Града Бање Луке, укључујући и околни простор који им административно припада, 1981. године налазило се 106 станова за одмор и рекреацију. Највећи број викендица се налазио у атару села Рекавица (56 викендица) и Крупа на Врбасу (17).

Од 90-их година 20. века интензиван је процес изградње викенд-кућа као и пренамене њихове провобитне функције, али с обзиром на то да попис становништва у Републици Српској није детаљно обављен од 1991. године, што представља отежавајући фактор услед недостатка података, подаци о броју викендица једним делом су засновани на анализи прикупљених теренских података. Од укупног броја (више од 200 викендица), данас се највећи број налази у Колима и Рекавицама, које су размештене у свим деловима насеља и атара, као и у Стричићима, Крминама и другде, док у Крупи на Врбасу, Чокорима, Пријечанима, Мотикама, Драгочају, Рамићима, Пријаковцима, Поткозарју и Љубачеву представљају заокружене насеобинске и просторно-функционалне целине са јасно израженом концентрацијом викендица на релативно мало простору и имају збијену физиономску структуру. Власници викенд-кућа су углавном мештани појединих села који данас живе највише у Бањој Луци и Мркоњић Граду, а има и оних који су раније отишли на привремени рад у иностранство (Аустрија, Немачка, Швајцарска, Словенија).

Привремена (викенд) насеља у Чокорима – Чокорска поља, која су у иницијалној фази развоја имала привремену викенд насељеност, од 90-их година 20. века одликује процес трансформације дисконтинуиране (викенд) насељености у трајну (континуирану) насељеност. Такви примери су чести и у руралним насељима развијених земаља, где се други домови постепено трансформишу у стална насеља, углавном пензионера, која временом могу послужити као основа за развој значајнијих туристичких одмаралишта (Williams, A.M., Hall, C.M., 2000). Међутим, ширење секундарног становања, имплицира се на економске, просторне и социјалне промене кроз поскупљује цена земљишта, а врло често доводи и до поскупљења трошкова живота, као и егзодуса сталног становништва, што се неповољно одражава на одрживи развој локалне заједнице. У циљу контролisaња ширење секундарног становања, неке земље примењују одређене мере. Тако је, на пример, Велика Британија, услед страха да већи део средње Енглеске не

постане више-мање ексклузивна зона намењена богатим корисницима „моћи пејзажа“, увела стратегију забране секундарног становања на атрактивним руралним локацијама.

Поставља се питање да ли су други домови заиста део туристичког сектора на територији Бање Луке. На основу теренских истраживања, долази се до закључка да највећи број власника викендица представља сталне становнике, који су највећи део времена присутни у одабраним насељима; следе власници других кућа који у њима бораве сезонски и на крају су туристи, који су најмање времена присутни на одредишту. Чак и ако се може тврдити да су други домови део туристичког сектора, јасно је да је реч о облику туризма који укључује неке специфичности. Међутим, активности повезане са другим домовима се често не доводе ни у какву везу са туристичком индустријом зато што власници другог дома не остварују директне економске ефекте од туризма. Разлике између класичног и комерцијалног викендаштва у руралним насељима Града Бање Луке су, дакле, евидентне.

Центар за развој пољопривреде и села покренуо је пројекат за изградњу викенд-насеља у туристичко-рекреативном центру на платоу Мањаче, чији су циљ развој руралног туризма, спортских садржаја, те промовисање домаће хране и традиционалних рукотворина.

Закључак

Викенд-насеља у руралним насељима Града Бање Луке, без обзира на локације, не формирају јединствене викенд-зоне, са изузетком Крупе на Врбасу, Чокора, Мотика, Драгочаја, Рамића, Пријаковаца, Поткозарја, Љубачева и Пријечана, у склопу својих насеобинских територија, него су дисперзног карактера, што отежава планирање и планско уређење простора. Секундарно становање по свом карактеру ипак је ближе примарном него туристичком становању, те се може констатовати да су између туризма и секундарног становања доминанте разлике, а не сличности. Као слабости за развој туризма на руралном подручја у Стратегији развоја туризма Града Бање Луке су наведени: непостајање смештајних капацитета, недовољна искориштеност постојећих туристичких потенцијала, недостатак туристичке синализације и инфо-центра на терену, лоша инфраструктура, лоше електро и водоснабдевање, одлив локалног становништва (посебно младих) из сеоских насеља, недостатак финансијских средстава за развој туризма, недовољна туристичка промоција и др.

Са друге стране, услед брзог ритма живота и глобализације, јавља се све већа потражња за недирнутим, еколошки чистим подручјима, те се, сходно томе, све више актуелизују подручја која имају очувану природну средину, али и места са заштићеним културно-историјским, антропогеним и другим ресурсима битним за туристички развој. С обзиром на богатство природних и антропогених туристичких вредности на територији Града Бање Луке, развој туризма другог дома може допринети повећању запослености и постати

извор додатних прихода локалног становништва („алтернативни усев“), као и у многим другим руралним подручјима западног света. У том смислу, као катализатор развоја би могао да послужи тематски туризам базиран на „3E“ принципу (Entertainment – забава; Excitement – узбуђење; Education – учење), односно комбиновању три поменута елемента кроз јединствену туристичку понуду базирану на споју природних и антропогених атракција у непосредној околини Бање Луке и значајног културног наслеђа у самом граду, као и унапређењем app-booking туристичких услуга и изради туристичких апликација, што је и једно од приоритетних питања с обзиром да се Бања Лука рангира као туристичко подручје I ранга у Републици Српској (Урбанистички план Града Бањалуке 2020–2040). Повећано заминање туриста за сеоску рекреацију такође може изазвати повећано интересовање за производе домаће радиности, што директно имплицира позитивне економске ефекте туризма, а позитивно утиче и на развој викенд-туризма темељеног на одрживим основама. Да ли ће наслеђе прошлости наставити да обликује будућу дистрибуцију смештајних објеката и појаву комерцијалних викенд-насеља? Које друштвене, економске и политичке околности ће усмеравати и преусмеравати раст и развој смештајних објеката и урбанизацију руралних подручја? Који су критеријуми, осим локације, битни да викенд-насеља у оквиру одређене дестинације утичу на развој инфраструктуре и супраструктуре? Који критеријуми се могу користити за мерење „прага туристичког развоја“ у руралним насељима? Проналажење одговора на ова питања од суштинског је значаја за разумевање импликација развоја туризма у руралним насељима како Републике Српске у целини, тако и Града Бање Луке.

Литература и извори

1. Aledo, A., Mazon, T. (2004). Impact of residential tourism and the destination life cycle theory. In F. Pineda & B. C. A. (Eds.), *Sustainable Tourism*, South Hampton: WIT Press. 384–396.
2. Alfier, D. (1987). Pristup izučavanju uzroka i posljedica pretjerane izgradnje kuća za odmor i rekreaciju na području Jugoslavije s posebnim osvrtom na Hrvatsku. U: S. Horak (ur.), *Turizam i prostor – ekološki aspekti konfliktnih situacija: zbornik radova s Okruglog stola FERIAAL '86*. Zagreb: Institut za turizam. 237–266.
3. Baltaci, F., Cevirgen, A. (2020). The Impacts of Second Home Tourism on Socio-cultural and Economic life: the residents' perspectives. *J. Geogr. Inst. Cvijic*, 70 (3), 273–288.
4. Baud-Bovy, M., Lawson, F. R. (1977). *Tourism and recreation development*. London, UK: The Architectural Press.
5. Williams, A. M., Hall, C. M. (2000). Tourism and migration: new relationship between production and consumption, *Tourism Geographies*, 2(1), 5–27.
6. Jansson, B., Müller, D.K. (2003). *Fritidsboende i Kvarken*. Umeå: Kvarkenrådet.

7. Krippendorf, J. (1986). *Putujuće čovječanstvo*. Zagreb: Sveučilišna naklada Liber, Zavod za istraživanje turizma.
8. Lévy, J. (2008). *Un évènement géographique*. In: Lévy J. (ed), *L'invention du monde. Une géographie de la mondialisation*, Presses de Sciences Po, Paris, 11–17.
9. Miletić, M. G. (2011). *U potrazi za drugim prostorom: sociologijski aspekti sekundarnog stanovanja u Hrvatskoj*. Zagreb: Institut društvenih znanosti Ivo Pilar
10. Nepal, K. S. (2007). Tourism and Rural Settlements Nepal's Annapurna Region. *Annals of Tourism Research*, 34(4), 855–875.
11. Oračić, T. V. (2011). Prijedlog koncepta istraživanja vikendaštva u receptivnome vikendaškom području. *Hrvatski geografski glasnik*, 73(1), 18–200.
12. Rogić, I. (1990). *Stanovati i biti: rasprave iz sociologije stanovanja*, Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske.
13. Урбанистички план Града Бањалуке 2020–2040 (2020). Анализа и оцјена стања. Бања Лука.
14. Urry, J. (2007). *Mobilities*, Polity, Cambridge.
15. Coppock, J. T. (1976). Second Homes in Perspective. U: J. T. Coppock (ur.), *Second Home Curse or Blessing?*, Oxford, Pergamon Press. 1–13.
16. Čaldarović, O. (1989). *Društvena dioba prostora*. Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske.