

Investitori i protivnici

Kilometar od ulaza u naselje, na ledini prošaranoj borovom šumom, na površini od 20-ak tisuća kvadrata, gradit će se kamp. U Lubenicama, slikovitom mjestu na otoku Cresu, nastala je velika uzbuna

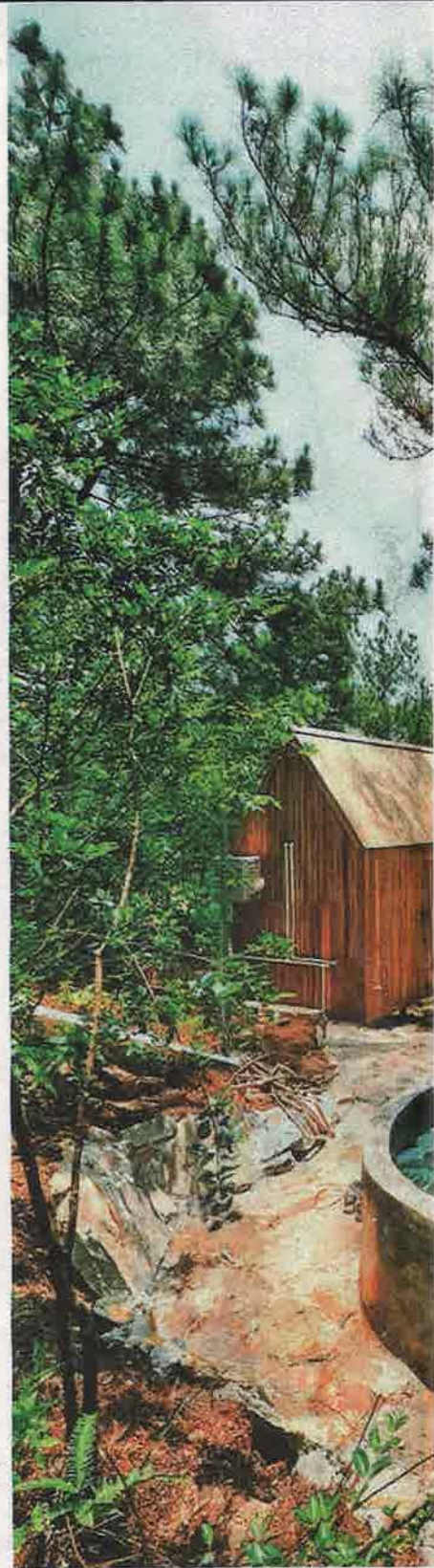
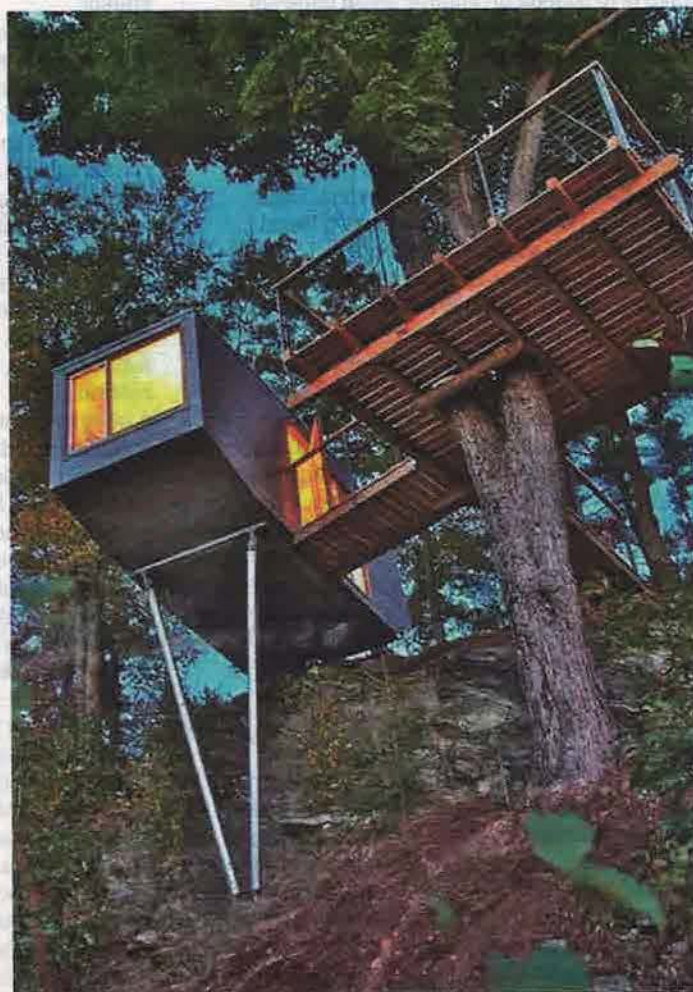


GLAMPING U LUBENICAMA

Četiri tisuće godina ovdje je sve isto. Treba li tako ostati?



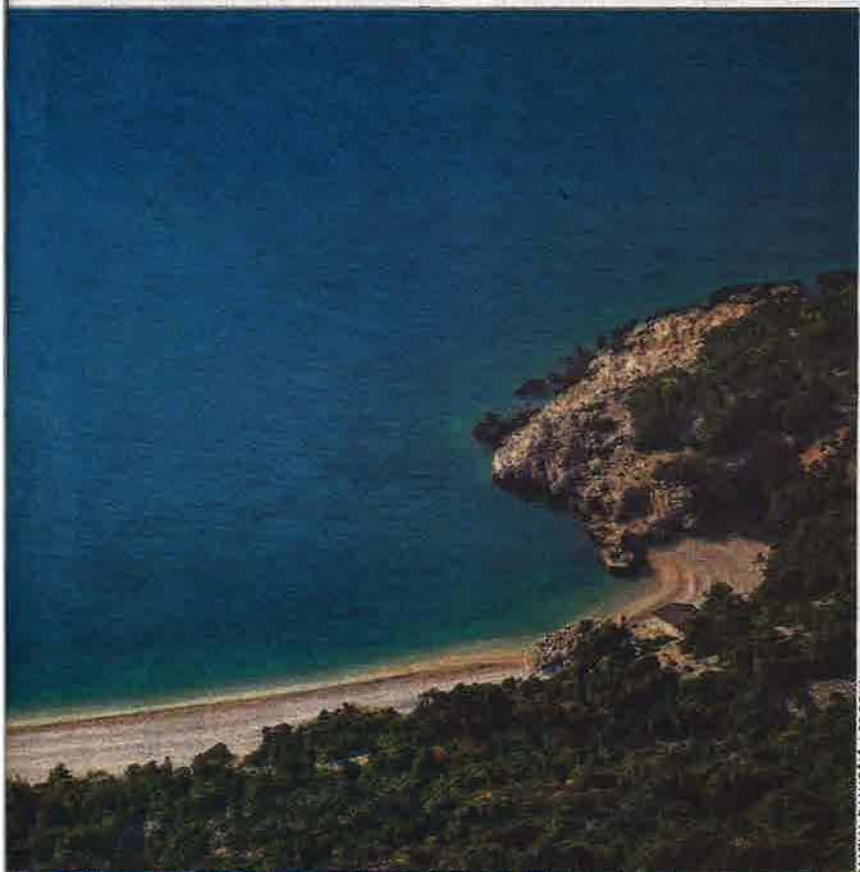
MATIJA DANJEŠIĆ / CROPIX



2003. godine stručnjaci su predložili da se u blizini Lubenica napravi kamp manjeg kapaciteta, za 200 osoba, koji nije autokamp



Kilometar od ulaza u naselje, na površini od 20-ak tisuća kvadrata, gradit će se kamp. U bivšoj školi organizirano je predstavljanje projekta koje su vodili predstavnik investitora i arhitekti



MATIA DANJESIC / CROPIX

U sam kamp neće se moći ulaziti automobilima nego će ih gosti morati ostaviti na parkiralištu koje će se urediti 200-300 metara dalje, a do svojih smještajnih jedinica dolaziti će električnim vozilima. U obnovljenim kućama u samim Lubenicama predviđa se, pak, uređenje manjih ugostiteljskih objekata, galerije, smještajnih kapaciteta za zaposlenike...

PIŠE: LUKA BENČIĆ

Zujanje rojeva osa, kao da je riječ o rojevima malih helikoptera, jedino je što se čuje u Lubenicama. Zvuk je nadrealan, neočekivan, s obzirom da je kraj studenoga, pa osa ne bi trebalo biti - prvo sam pomislio da nije možda trafostanica. Ali, kad podignete glavu, vidite ih, i nije baš ugodno kad su tu, oko vas. Izlaze iz zidova napuštenih kamenih kuća, gdje su "savile gnjezda", vrte se metar iznad glave, a taj je zvuk, kao kakav tinitus, amplificiran u uskoj, inače jedinoj uličici sela duhova u kojem nema laveža pasa, mjaukanja mačaka ili ljudskog glasa. Samo ose, kojih na "divljem" otoku Cresu ima toliko da su zagospodarile praktički svim plažama, na nelagodu kupaca koji ljetuju ovdje.

U Lubenicama, konoba Hibernicia trenutačno je zatvorena, kao i Muzej ovčarstva, i to ne zbog lockdowna. Zimi ovdje jednostavno nema nikoga, niti dolaze turisti, pa nema smisla raditi. Jedine dvije stanovnice, starije gospođe, nisu ovdje, za hladnih mjeseci sklone se kod djece, u grad. Staro rimsko ime tog naselja, čiji korijeni vuku daleko u prapovijest, u brončano i željezno doba, bilo je Hibernitia, što dolazi od latinskog hibernus, zimski, hladan. Zimski vjetrovi koji pušu ovdje, na 378 metara visokoj hridi, selo jednostavno tjeraju u hibernaciju, i tako je bilo oduvijek.

No, prije nekoliko tjedana, hibernacija Hibernitije, odnosno Zubjenica ili Ljubljena (srednjovjekovno ime), to jest Lubenica, nakratko je prekinuta. Od srednjeg vijeka, ovdje se nije mijenjalo praktički ništa, osim što su ljudi iselili, a drvene škuře i prozori na nekoliko kuća koje se iznajmljuju turistima, zamijenjene PVC stolarijom. Sada su stanovnici Lubenica (preciznije, ljudi koji su nekada živjeli u Lubenicama, ili žive u okolnim mjestima, ili ovdje dolaze ljeti, ili su samo vezani uz njih) doznali da dolazi promjena. Naime, kilometar od ulaza u naselje, na ledini prošaranom borovom šumom, na površini od 20-ak tisuća kvadrata, gradit će se kamp. U bivšoj školi, u organizaciji Muzeja ovčarstva, odnosno Ruralne otočne grupe, organizirano je predstavljanje projekta koji su vodili predstavnik investitora, tvrtke Fil-Adria turist d.o.o. i arhitekti iz ureda Arta projektiranja iz Zagreba. U ROG-u navode da je odaziv zainteresiranih bio iznad očekivanja te da su došli ljudi iz Lubenica, Podola, Pernata, Valuna, Cresa, Malog Lošinja, Rijeke i Zagreba, a većina se aktivno uključila u raspravu.

U ROG-u atmosferu s prezentacije opisuju ovako: "Komentari prisutnih bili su i emotivno iskazivani, čime su dali do znanja da im je trenutačni razvoj događaja prihvatljiv. Izražena je zabrinutost zbog mogućeg narušavanja ekosustava i prostornog integriteta postojećeg naselja, no također nezadovoljstvo s obzirom na činjenicu da se lokalno stanovništvo nije pitalo za mišljenje pri izradi raznih planova i strategija". U izvještaju Novog lista ide se korak dalje: "Nedostajale su još samo vile i motike pa da subotnje okupljanje u Lubenicama poprimi izgled prave seljačke bune. Prijetilo se kamenjem



i upućivale teške riječi predstavnicima investitora", napisao je dopisnik Walter Salković u svojem izvještaju.

Do Lubenica vodi uska i vijugava cestica čije eventualno proširenje ograničavaju stoljetni suhozidi koji se protežu nekoliko kilometara, cijelom njezinom dužinom. Ona, sama po sebi, ima puno šarma, ali ljeti postaje problem - kad prema Lubenicama krene više turista, nastaju prometni čepovi po sat vremena, jer nema dovoljno prostora za mimoilaženje automobila. Zimi nema takvih problema. Kraj gromače, nedaleko od budućeg kampa, susrećemo Dinka Mlacovića koji za sebe kaže da je "zadnji stanovnik Lubenica". Dinko skuplja suho granje i ukrcava ga u prikolicu malog traktora. On je bio jedan od glasnijih na sastanku s investitorima.

Obnova kuća

Grehota! Ovdje je netaknuta priroda, ljudi upravo zbog toga i dolaze u Lubenice. Od pamtivijeka, već četiri hiljade godina, ljudi se ovdje snalaze kako znaju i umiju, i niti jedna vlast, niti jedan režim, nisu nas uništili. Lubenice su ostale takve kakve su oduvijek bile. Ovo sada, to je kao da nam je netko zabio nož u leđa. Nismo ni znali što nam se sprema. To nije samo kamp, to znači da će se ovdje kretati puno ljudi. Već i ovako imamo problem kad dolaze turisti automobilima, što će tek biti kada se napravi kamp? Uništiti će nam naš komadić zelenila - rezolutan je Mlacović.

Cvetko Kuljanić, koji je, prema izvještajima s prezentacije projekta, bio najglasniji od prisutnih, kaže da je on jedan od rijetkih koji često dolazi u Lubenice i koji je tamo završio osnovnu školu te nije otišao s otoka.

Ima nas desetak koji smo ostali na otoku Cresu i često odlazimo u Lubenice i brinemo se za kuće koje su nam ostavili naši roditelji - govori.

Kaže da je tvrtka Fil-Adria turist d.o.o., osim terena za kamp, kupila više kuća na području Lubenica.

Kuće su u jako lošem stanju i dobro je da ih žele obnoviti, jer samim time selo će puno bolje izgledati i neće biti zapušteno. Međutim, pitanje



GORAN FILIPOVIĆ:

Predstavnik investitora



Bit će to ekološki, samoodrživi kamp, u potpunosti uklopljen u okoliš, namijenjen upravo ekološki osviještenim gostima. Dakle, kamp iz domene glampinga, malog kapaciteta, za 200 ljudi

je donosi li gradnja samog kampa na ulazu u Lubenice dobrobit i pravu revitalizaciju sela - kaže Kuljanić, a njegovo je mišljenje da ne donosi.

- Ne vidim po čemu je jedan takav kamp s pet zvjezdica kapaciteta 200 ležaja dobar za lubenički prostor, kamp koji se nalazi određenim dijelom unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline naselja Lubenice. Sam kamp prostoru ne donosi ništa. Kamp na gotovo samom ulazu u Lubenice narušio bi vizualni dojam ulaska u naselje koji je prepoznatljiv i poseban - tvrdi Kuljanić koji smatra da je naselje specifično upravo po toj svojoj izoliranosti i netaknutosti prirode koja ga okružuje, jer je uspjelo sačuvati autentičan izgled i "stil života".

Poljoprivrede, kaže, ovdje više praktički nema, divlje svinje, koje su također "uvezene" na Cres, uništile su vinograde i njive, a uništavaju i ovčare kojih je sve manje. Zato je, kaže, utopija i farsa prijedlog investitora da uspostavi suradnju s lokalnim poljoprivrednicima i otkupljuje njihove proizvode.

No, je li, doista, kamp kraj Lubenica toliko bauk i što je točno ovdje zamislio investitor? Prema riječima Gorana Filipovića, predstavnika investitora, bit će to ekološki, samoodrživi kamp, u potpunosti uklopljen u okoliš, namijenjen upravo ekološki osviještenim gostima kojima je stalo do očuvanja prirode i prirodne ravnoteže. Dakle, kamp iz domene glampinga, malog kapaciteta, za 200 ljudi.

Na sjednici Gradskog vijeća, na kojoj smo predstavili projekt, svi vijećnici su se složili s time. Dakle, nije to nešto za što se prije dva, tri tjedna čulo prvi put. Projekt se razvija sigurno dvije godine. Sam Cres, ambijent, pejzaži, priroda, jednostavno nalazu da treba poštivati sve te prirodne čimbenike koje ima otok. Kamp je samoodrživ, od upotrebe prirodnih materijala do obnovljivih izvora energije, s ugostiteljskim objektom pod nazivnikom nula kilometara, odnosno modelom opskrbe od lokalnih proizvođača - kaže Filipović.

Što se pristupne ceste tiče, postojeća, s povijesnim suhozidima, neće se dirati nego će se napraviti nova, preko Žbičine. Filipović kaže da su na području Lubenica kupili šest starih kuća, od čega su četiri bez krova, koje planiraju obnoviti u skladu s konzervatorskom podlogom koja je napravljena za čitavo naselje. Idejno rješenje za budući kamp napravio je arhitektonski tim Arta projektiranja iz Zagreba, a uz recepciju, restoran i sanitarni čvor, sadržat će pedesetak glamping šatora i kućica smještenih između drveća, kao i na drveću. Objekti će biti montažni, od prirodnih materijala, a u središtu kampa bit će prirodni bazen, odnosno jezerce, uz koje će biti dječja igrališta. U sam kamp neće se moći ulaziti automobilima nego će ih gosti morati ostaviti na parkiralištu koje će se urediti 200-300 metara dalje, a do svojih smještajnih jedinica dolaziti će električnim vozilima. U obnovljenim kućama u samim Lubenicama predviđa se, pak, uređenje manjih ugostiteljskih objekata, umjetničke galerije, info punkta, smještajnih kapaciteta za zaposlenike kampa i sličnih sadržaja.

- To nije nešto gdje će biti 5000 ljudi, gdje po gostu uzmeš deset eura pa je to neka računica koja ima industrijski predznak. Dakle, to je jedna

nastavak na sljedećoj stranici →



DINKO MLACOVIĆ:

"Zadnji stanovnik Lubenica"



Niti jedna vlast, niti jedan režim nisu nas uništili. Lubenice su ostale takve kakve su oduvijek bile. Ovo sada, to je kao da nam je netko zabio nož u leđa. Nismo ni znali što nam se sprema

→ nastavak s prethodne stranice

'tailor-made', profinjena priča, koja je u suglasju s prirodom. Na skupu su bile primjedbe da će to narušiti vizuru Lubenica, što nije istina, s obzirom da je kamp izvan naselja i zaklonjen borovom šumom. Druga primjedba je bila da ćemo, valjda, doći s bagerima srušiti suhozid, za što sam odmah rekao da je to nezamislivo, da je to kao da netko minira katedralu u Zagrebu - kaže Goran Filipović, dodajući da je važna stvar i to da će kamp otvoriti 20 do 40 novih radnih mjesta.

Kristijan Jurjako, gradonačelnik grada Cresa, pod čiju administrativnu upravu spadaju Lubenice, kaže da je "najbolji način za očuvanje nečega stavljanje u funkciju" te ističe da taj projekt nije od jučer nego da je kamp kraj Lubenica uvršten u Prostorni plan Primorsko-goranske županije, a zatim i u Prostorni plan Grada Cresa još 2006. godine.

- Za tu su odluku glasali neki koji su tada bili gradski vijećnici, a sada se iščudavaju i bune protiv toga, kad je stiglo vrijeme da se realizira ono za što su glasali tada - kaže Jurjako.

Gradonačelnik ističe da nika kva opasnost od preizgrađenosti za Cres ne postoji - to je, inače, najveći, a ujedno i najmanje naseljeni hrvatski otok, zbog čega ga zovu "divljim otokom". Prema zadnjem popisu iz 2011., Grad Cres ima samo 2873 stanovnika, realno oko 3000, a gustoća naseljenosti na području Grada je 10 stanovnika po četvornom kilometru. Na području otoka je još niža, 7 stanovnika po četvornom kilometru.

Od 292 četvorna kilometra na području koje pokriva grad Cres, ukupan udio planiranih građevinskih područja samo je 0,18 posto, dodaje.

Predsjednik creskog Gradskog vijeća Marčelo Damijanjević (nezavisni), iskusni gradski političar i dugogodišnji vijećnik, kaže da su svi sazivi Vijeća u posljednjih 15 godina podržavali projekt kampa kraj Lubenica.

- Još 2003. godine, PGŽ je pokrenula glavni plan razvoja turizma u županiji koji je obuhvatio sve gradove i općine. Ugledni stručnjaci su pune dvije godine analizirali svako područje i njihov je prijedlog bio da se u blizini Lubenica napravi kamp manjeg kapaciteta, za 200 osoba, koji nije autokamp. Smatrali su da bi takav kamp mogao pokrenuti revitalizaciju Lubenica i na temelju te analize, projekt je uvršten u PP i Županije i grada Cresa. Odluka o izradi urbani-



KRISTIJAN JURJAKO:

Gradonačelnik grada Cresa



Za tu su odluku glasali neki koji su tada bili gradski vijećnici, a sada se iščudavaju i bune. Nema nikakve opasnosti od preizgrađenosti za Cres koji je najveći, a ujedno i najmanje naseljeni hrvatski otok

stičkog plana jednoglasno je usvojen na lani, na Gradskom vijeću. Teren za kamp bio je u vlasništvu Republike Hrvatske, dakle, nema nikakvog govora da se kome pogodovalo. Također, s obzirom da je u PP-u već 15 godina, tvrdnja da se projekt kampa tajio od lokalnog stanovništva je apsurdna, jer proces je čitavo vrijeme itekako transparentan, a s obzirom da je imao podršku vijećnika u svim sazivima, dalo bi se i o tome koliko je nešto protiv volje građana - govori Damijanjević.

Samoj gradnji kampa prethodi još usvajanje Urbanističkog plana, uz javne rasprave, na kojima će građani imati priliku iznijeti svoje primjedbe, a bude li sve išlo po planu, kamp bi mogao biti gotov za godinu i pol do dvije.

"Kap koja je prelila čašu"

Marijana Dlačić, predsjednica Ruralne otočne grupe - Muzeja ovčarstva Cres, kaže da udruga djeluje u Lubenicama od 1999. godine s ciljem razvitka Lubenica i cijelog Garbina (zapadni dio otoka Cresa) u skladu s načelima održivog razvoja. U tom su razdoblju, kaže, zadobili povjerenje mještana s kojima ostvaruju dobru i kontinuiranu suradnju, a ujedno su stekli uvid u njihove potrebe, želje i mogućnosti.

- Stoga moram reći da u potpunosti shvaćamo njihovo stajalište koji nije izraz trenutačnog hira ili nekakvog inata nego proizlazi iz dugogodišnjeg iskustva depopulacije i umiranja naselja te, sukladno tome, osjeća za zanemarenosti od lokalne samouprave. Kamp je svojevrsna 'kap koja je prelila čašu' loše komunikacije na relaciji mještani - Grad Cres - investitor. Općenito govoreći, odnosno ne ulazeći u namjere investitora i u detalje projekta, kamp može biti dobar korak u revitalizaciji naselja, no način na koji je to iskomunicirano s javnošću, nije dobar - govori.

U ROG-u smatraju da se mještanima puno ranije trebao predstaviti ne samo kamp, nego i urbanistički plan, strategija turizma i slično te bi se već tada iskristalizirali mogući problemi, ali i način njihova rješenja na zadovoljstvo svih zainteresiranih strana.

- Smatramo da su najveće bogatstvo svakog naselja i otoka upravo ljudi te su njihove želje i potrebe trebale biti na prvom mjestu. Na kraju krajeva, Lubenice su posebne upravo zahvaljujući generacijama Lubenčana i Lubenčanki koji su nam to jedinstveno naselje ostavili u nasljeđe - zaključuje. □