

ODK 911.374:796.5:502.7 (497.1) = 863

Matjaž Jeršič *

UČINKI POČITNIŠKIH STANOVANJ NA OKOLJE

Uvod

Jugoslovanski zvezni zavod za statistiko je leta 1971 in 1981, v okviru popisa stanovanj izvedel, tudi posebno štetje stanovanj za počitek in rekreacijo (v nadaljevanju: počitniška stanovanja). S temi podatki je bilo omogočeno nekatere vidike razvoja počitniških stanovanj proučevati v celotnem prostoru Jugoslavije.

Pod pojem počitniška stanovanja je statistični zavod uvrstil vsa tista stanovanja, v eno ali več stanovanjskih hišah, ki se uporabljajo za občasno bivanje, pretežno zaradi rekreacije in počitka. V tem prispevku ne posegamo globlje v problem definiranja te oblike stanovanj. Omenimo naj le, da so bila ob statističnih popisih med počitniška stanovanja uvrščena vsa tista, ki so jih kot taka prijavili njihovi lastniki.

Med počitniška stanovanja v popisu niso steli razne oblike mobilnih in začasnih stanovanj, kot so npr. počitniške prikolice, prav tako tudi ne tistih počitniških stanovanj, ki so v okviru takoimenovanih apartmajskih hotelov, apartmajskih pensionov ali počitniških domov.

V prvem delu prispevka smo statistične podatke analizirali z namenom, da bi ugotovili kje in v kakšnem okolju so razvrščena počitniška stanovanja. S tem smo želeli ugotoviti kateri lokacijski dejavniki so nasplošno pomembni za lociranje obravnavanih stanovanj ter v katerih pokrajinskih delih imajo pomemben vpliv na okolje. V

* Dr., izr. prof., Oddelek za geografijo Filozofska fakulteta, 61000 Ljubljana, Aškerčeva 12

drugem delu pa smo pozornost usmerili na vprašanje, ki v številnih, tudi geografskih proučevanjih, stoji v ospredju in sicer: kakšne pozitivne in negativne učinke povzročajo počitniška stanovanja na spremembe v naravnem in družbenem okolju.

Oblike sosesk in naselij s počitniškimi stanovanji

V obdobju komaj 10 let, to je od leta 1971 do 1981, se je v Jugoslaviji število počitniških stanovanj povečalo petkratno, to je od 42.997 na 216.204. Počitniška stanovanja so se razvila pretežno v naslednjih naselitvenih oblikah.

Prva oblika so posebne soseske počitniških stanovanj. Take soseske so nastale na robu ali nekoliko v stran od obstoječih stalnih naselij. Ta oblika posebnih sosesk je nastala z usmerjanjem počitniških stanovanj v posebne cone, ki so jih občine določile za tovrstno gradnjo. Ker so zemljišča za gradnjo počitniških stanovanj predvideli na območjih, ki niso namenjena za gradnjo javnih oziroma centralnih dejavnosti, stalnih stanovanj, ali za gradnjo hotelskih objektov, so te soseske pogosto izven tkiva obstoječih naselij. Take posebne soseske so značilne zlasti za obmorske gorske in zdraviliške turistične kraje, kjer so skušali počitniška stanovanja usmeriti oziroma "odrinuti" v okolico turističnih središč in jih hkrati tudi osredotočiti v posebnih conah. v obmorskih turističnih krajih so tako nastale številne soseske enostanovanjskih hiš, v katerih se giblje število počitniških stanovanj od 50 do 300 enot, izjemoma pa tudi več.

Druga oblika so raztresena počitniška stanovanja znotraj stalnih ali sezonskih (pastirskih) naselij. Ta oblika je nastala tam kjer so bili zaradi deagrarizacije naprodaj planinski hlevi, stanovi, vinski hrami in zidanice ali tudi obstoječe stanovanjske hiše. K raztreseni razporeditvi počitniških stanovanj je pripomoglo tudi dedovanje stavb po dedičih, ki žive v mestih. V nekaterih primorskih mestih, ki so se znašla v območju depopulacije pa so se oblikovala počitniška stanovanja tudi znotraj mest, v hišah, iz katerih so se odselili in jih prodali nekdanji odseljeni mestni prebivalci (npr. v zahodni Istri). Raztresena počitniška stanovanja so se oblikovala posebej močno v vinogradniških in sadjarskih območjih,

kjer so občine izdajale dovoljenja za posamezne gradnje na teh kmetijskih parcelah.

Tretja oblika so posebna naselja počitniških stanovanj. Ta so novejšega nastanka. Nastala so kot učinek prizadevanj gradbenih podjetij, ki so na podlagi posebnega zazidalnega načrta gradila povsem nova naselja počitniških stanovanj z vso splošno infrastrukturo in objekti oskrbnih dejavnosti ter jih nato odprodajala posameznim delovnim organizacijam ali posameznikom. V takih naseljih običajno, v nasprotju s predhodnima dvema oblikama, prevladujejo večstanovanske stavbe (stolpnice, bloki, mestne hiše). Ta oblika je zaenkrat v Jugoslaviji v manjšini.

Velikost sosesk in naselij počitniških stanovanj

Iz priložene razpredelnice je razvidno, da je dobra polovica vseh počitniških stanovanj v naseljih, kjer njihovo število presega 50 stanovanjskih enot, nadaljnih 24 % pa je v naseljih kjer je po 15 do 50 počitniških stanovanj. Dobri dve tretjini vseh počitniških stanovanj sta v 2.729 jugoslovanskih naseljih. Glede na to, da je v Jugoslaviji skupno nekaj preko 27.000 naselij je večina počitniških stanovanj osredotočena torej v približno 1/10 naših naselij. Največja velikost naselij oziroma sosesk po številu počitniških stanovanj ima nekaj nad 300 teh stanovanjskih enot. Vendar so soseske te velikosti v manjšini. Sorazmerno največ in to 1.976 je vendarle naselij, v katerih je od 15 do 50 počitniških stanovanj. Le v 753 naseljih je po več kot 51 teh stanovanj.

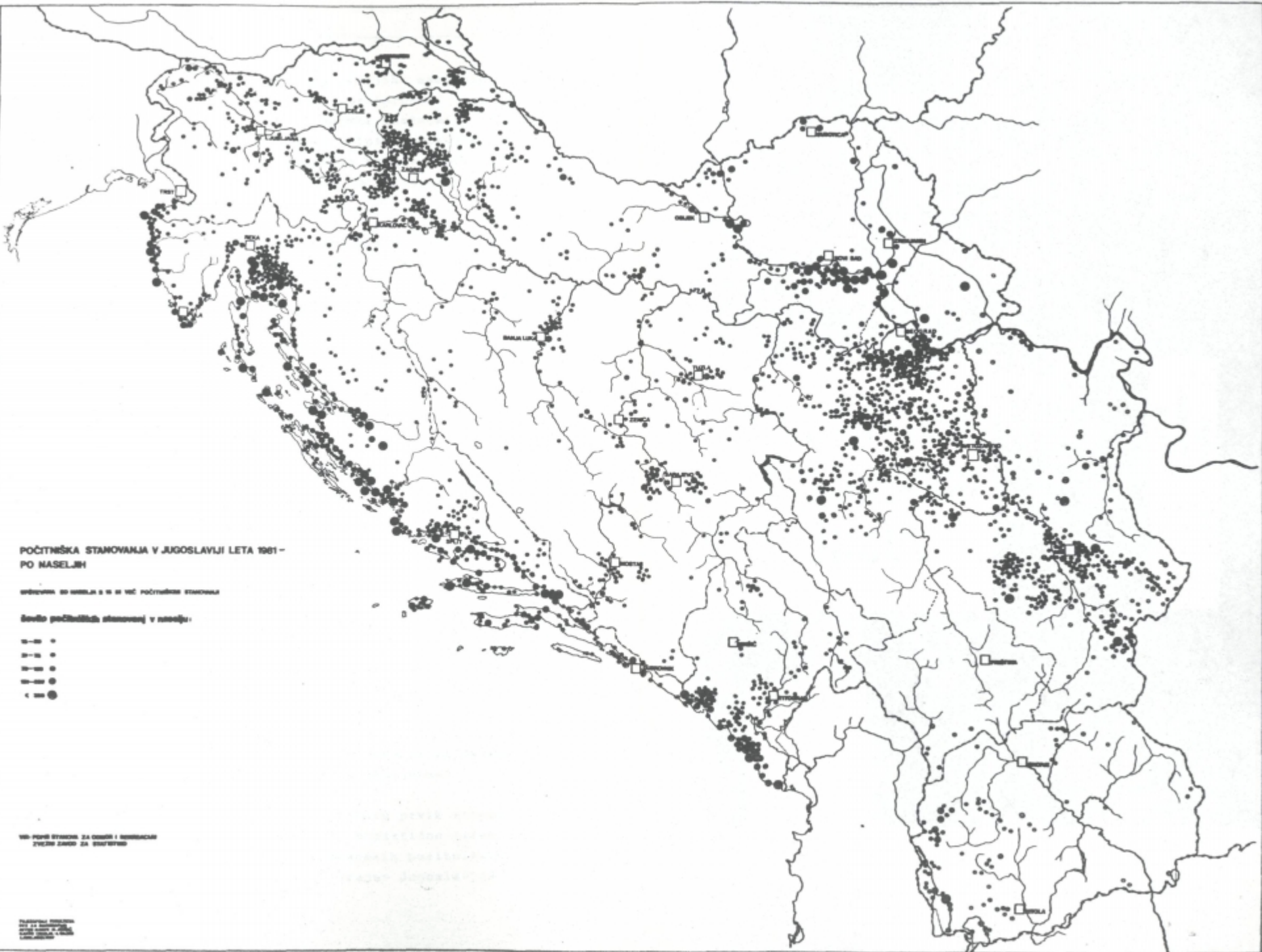
Naselja po številu počitniških stanovanj v Jugoslaviji leta 1981

Kategorija po štev. počitniških stanovanj	število naselij	Počitniška stanovanja število	%
do 9	11.138	37.755	17,5
10 - 14	1.158	13.596	6,3
15 - 30	1.464	32.190	14,9
31 - 50	512	19.839	9,2
51 - 75	263	16.206	7,5
76 - 100	139	12.082	5,6
101 - 150	115	13.749	6,3
151 - 200	90	15.582	7,2
201 - 250	37	8.244	3,8
251 - 300	28	7.585	3,5
nad 300	81	39.376	18,2
	15.025	216.204	100

Razporeditev počitniških stanovanj

V katerih pokrajinskih območjih so se osredotočila počitniška stanovanja? Na to vprašanje smo iskali odgovor s pomočjo analize v kateri smo vsa naselja počitniških stanovanj razvrstili v posamezne tipe pokrajin z določenimi pokrajinskimi značilnostmi, pomembnimi za lociranje počitniških stanovanj.

V prvi tip pokrajine smo uvrstili naselja počitniških stanovanj v primorskem pasu, to je vse kraje ob morski obali, na otokih ali v zaledju, ki po svojem klimatskem svojstvu sodi v primorski pas. V drugi tip smo uvrstili naselja, ki leže v visoko-gorskem pasu, to je v območju, kjer segajo gore preko 1.500 m ali v njegovem neposrednem vznožju oziroma gorskih dolinah. V tretji in četrti pokrajinski tip smo uvrstili tista naselja s počitniškimi stanovanji, ki leže neposredno ob obalah večjih jugoslovanskih jezer ter tista, ki so v krajih z mineralnimi in termalnimi vrelni.



**POČITNIŠKA STANOVANJA V JUGOSLAVIJI LETA 1961 -
PO NASELJENIH**

veščevina: 10, 20, 50, 100 in več počitniških stanovalj

Število počitniških stanovalj v naselju:

- 10-20 •
- 20-50 •
- 50-100 •
- 100-200 •

100-200 STANOVI ZA ODRABE I NOSTRANCI
ZVEČNE JAMNE ZA STANITVE

IZVIRNA KARTOGRAF
1961
1:1.000.000

Vsi ti štiri pokrajinski tipi so po svojih naravnih svojstvih turistično zelo privlačni, najsi bo po primernosti za turistične rekreacijske aktivnosti kot po doživljajski zmožnosti. To domnevo potrjuje to, da je v teh pokrajinskih tipih osredotočena večina zdraviliških in rekreacijskih počitniških krajev Jugoslavije, prav tako pa je tu realiziran tudi velik del turističnega prometa (izrazen s številom gostov in nočitev).

V peti pokrajinski tip smo uvrstili počitniška stanovanja, ki so v hribovitem svetu, to je v pokrajini kjer dosegajo najvišji predeli od 500 do nekaj preko 1.000 metrov nadmorske višine, vendar pa so znotraj posamezni predeli izkoriščeni za vinogradništvo in sadjarstvo. Gre torej za reliefno razgibano agrarno pokrajino, ki ji dajejo svojstvene poteze vinogradniške površine v večjih ali manjših kompleksih, pretežno na prisojnih in razglednih pobočjih ter grebenih. Vinogradi in sadovnjaki temu pokrajinskemu tipu ne dajejo samo poseben zunanji izgled temveč nudijo tudi možnost za ljubiteljsko delo na teh zemljiščih. Šesti pokrajinski tip zajema sorazmerno višje hribovite pokrajine v katerih klimatske razmere ne omogočajo vinogradništva in je zato agrarna izraba v večji meri usmerjena v travinje, sorazmerno visok pa je tudi delež gozda.

V zadnji tip smo uvrstili počitniška stanovanja v tistih pokrajinskih območjih, ki leže v širših ravninah ali v večjih mestih.

V peti in šesti tip smo torej uvrstili hribovite pokrajinske predele, ki jim daje osnovni pečat agrarna izraba tal. V teh območjih ni pomembnejših počitniških turističnih krajev, kar pomeni, da niso izrazito privlačni za turistično rekreacijo. V sedmem tipu pa so območja, kjer so zaradi ravnin in manjše pestrosti v izrabi zemljišč za turistično rekreacijo privlačne kvečjemu obale nekaterih rek.

Razvrstitev vseh krajev s počitniškimi stanovanji po navedenih pokrajinskih tipih je omogočila naslednje zaključke:

- samo 38 % počitniških stanovanj je v okviru prvih štirih pokrajinskih tipov, to je v območjih, ki so turistično izrazito privlačna in v katerih je večina jugoslovanskih počitniških rekreacijskih in zdraviliških turističnih krajev Jugoslavije;

- kar 62 % počitniških stanovanj pa je v pokrajinah, ki ne izstopajo po svoji turistični primernosti. Sorazmerno velik delež počitniških stanovanj odpade torej na podeželsko, zlasti hribovito pokrajino.

V nadaljnjem smo analizirali razporeditev počitniških stanovanj v odnosu do velikih mest. To nam je omogočilo še drugo pomembno ugotovitev. Pomemben del počitniških stanovanj je v krajih, ki leže sorazmerno blizu večjih jugoslovanskih mest, zlasti okrog Zagreba, Beograda, Sarajeva, Banja Luke, Ljubljane, Niša, Valjeva, Kragujevca, Svetozareva, Novega Sada, Titograda, Leskovca, Mostarja, Karlovca in Varaždina.

Te analize kažejo, da so se oblikovala naslednja zgostitvena območja počitniških stanovanj:

- venci krajev počitniških stanovanj okrog večjih mest, zlasti okrog tistih z razmeroma razvito gospodarsko strukturo. Ti kraji se širijo večinoma do 70 km zračne razdalje okrog večjih in 40 km okrog manjših mest. To pomeni, da so številna naselja počitniških stanovanj v takoimenovanih conah bližnje rekreacije, v taki oddaljenosti od mest, da je mogoč obisk ob koncu tedna ali celo med tednom. V conah okrog mest so počitniška stanovanja pogosto tudi v turistično razmeroma malo privlačni pokrajini (npr. v ravnini). Počitniška stanovanja okrog mest so zgoščena posebej močno v vinogradniških predelih, ob rekah in hriboviti agrarni pokrajini. Na primer: na Fruški gori (južno od Novega Sada), v Samoborskih gorica, v Hrvatskem Zagorju in Vukomeričkih gorica (v okolici Zagreba), v šumadiji (južno od Beograda).
- kraji počitniških stanovanj v počitniških turističnih območjih, zlasti ob jadranski obali in v gorskih turističnih krajih. Ti kraji so pogosto v taki razdalji od mest, da je možen obisk predvsem v času počitnic ali prazničnih dneh. Večje zgostitve teh krajev so na tistih delih obale, kjer s kontinentalnih mest prihajajo do obale pomembnejše ceste ali železnice. Značilna zgostitvena območja so ob obali zahodne Istre, na obali in otokih v Reškem zalivu, na obali med Zadrom in šibenikom ter v črnogorskem primorju. številni manjši kraji počitniških stanovanj pa so raztreseni širom ob morski obali in po otokih.

Kot je razvidno iz preglednice je v gorskih, zdraviliških in objezerskih turističnih krajih oziroma območjih, v primerjavi s primerjem, sorazmerno malo, krajev počitniških stanovanj.

Nekaj več jih je v Julijskih Alpah, v Gorskem Kotarju, na gorskih planotah okrog Sarajeva, na Durmitorju, Zlatiborju in v gorah okrog Vlasinskega jezera.

Počitniška stanovanja po tipih pokrajin v Jugoslaviji leta 1981

Tip pokrajine	Počitniška stanovanja	
	število	%
1. Primorske pokrajine	57.494	26,6
2. Gorske pokrajine	15.324	7,1
3. Kraji neposredno ob obalah jezer	3.338	1,6
4. Kraji neposredno ob termalnih in mineralnih vrelcih	5.620	2,6
5. Hribovite pokrajine s pomembnim deležem vinogradniških površin (v kontinentalnem delu)	74.360	34,4
6. Hribovite pokrajine brez vinogradniških površin (v kontinentalnem delu)	42.889	19,8
7. Ravniške pokrajine in večja mesta (v kontinentalnem delu)	17.179	7,9
Skupaj	216.204	100,0

Vpliv počitniških stanovanj na okolje

Mnenja o pozitivnem in negativnem vplivu počitniških stanovanj na okolje se med posameznimi avtorji razlikujejo. Na osnovi izsledkov številnih studij združujemo pogloblitve možne učinke v naslednje skupine (Viri 1,2,3,4,5,6,7,8,9)

1. Vpliv na naravno okolje in oblike rabe tal

1.1. Negativno ocenjeni vplivi

- Trajna izguba območij z visoko kulturno in rekreacijsko vrednostjo

Zaradi pozidave ali spremembe namembnosti zemljišč se lahko pokrajina razvrednoti. Razvrednotenje je posledica lociranja počitniških stanovanj na značilnih in dominantnih ter razglednih krajih (vrhovi, grebeni, gozdni robovi, vodni robovi, pobočja, robovi planot idr.) ali na zemljiščih, ki so zaradi svoje "pohodnosti" (ekstenzivne kmetijske površine, nerodovitne površine ob vodah, gorah) zelo primerna za rekreacijske aktivnosti na prostem ali pa posebej primerna za uživanje naravnih značilnosti (planinski pašniki, obale). V takih območjih se z gradnjo počitniških stanovanj tudi ovira ali onemogoča prost dostop in uživanje narave vsakomur.

- Obremenjevanje ali uničenje pomembnih biotopov

Z gradnjo počitniških stanovanj se pogosto sili prav v bližino ali v območja redkih ter ekološko in znanstveno pomembnih biotopov (obale voda in močvirij, značilni vegetacijski robovi)

- Onesnaževanje površinskih in podzemnih voda

Številna počitniška stanovanja nastajajo v redkeje poseljenih območjih, kjer ni splošne infrastrukture za ustrezno odstranjevanje odpadnih voda ali trdnih odpadkov. S širitvijo komunalno neustrežno opremljenih soselek prihaja lahko do kritičnega onesnaževanja saj se zaradi visokih stroškov gradnja ustrezne komunalne infrastrukture odlaga.

- V primeru izgradnje povsem novih soselek počitniških stanovanj skupaj z vsemi nujnimi komunalnimi napravami, pa se zaradi ekonomskih razlogov (lažjega vzdrževanja komunalnih naprav, želje po prodaji zemljišč ali stanovanj), teži k nadaljni gradnji in širjenju novih počitniških stanovanj. To lahko privede do prekomernega nakopičenja in predimenzioniranja naselja s počitniškimi stanovanji.

1.2. Pozitivni vplivi

- V številnih območjih, ki so po svojih naravnih razmerah malo primerna za sodobno kmetijstvo, opuščajo kmetijsko rabo. V takih območjih, vendar le če je gradnja počitniškega stanovanja motivirana z željo po obdelavi kmetijskega zemljišča,

lahko pripomorejo lastniki počitniških hiš k vzdrževanju kulturne pokrajine. Ta vloga je smiselna le če ne ovira gospodarjenja avtohtonega kmečkega prebivalstva.

2. Vpliv na naselja

2.1. Negativno ocenjeni vplivi

- Likovna polucija naselja se lahko pojavi, če je gradnja počitniških stanovanj prepuščena nenačrtnemu razvoju in iniciativi lastnikov. Medtem ko se v kraju stalnega bivanja graditelji vsaj v grobem podrejujejo normam, ki jih določajo predpisi ali narekuje samo kulturno okolje, pa pri gradnji individualnih počitniških stanovanj pogosto pridejo do izraza povsem osebni interesi, lastno hotenje in okus (različno gradbeno gradivo, velikost in oblika objekta). Tudi pri načrtovani gradnji lahko zaradi gospodarskega interesa gradbenih podjetij nastajajo predimenzionirani in arhitektonsko neustrezni objekti.
- Spreminjanje tradicionalnega arhitektonskega izročila se lahko pojavi ob prenovi starih hiš. Pogosto šele novi lastniki, zaradi povečanja udobja, radikalno spremeniti tradicionalne gradbene elemente.

2.2. Pozitivni vplivi

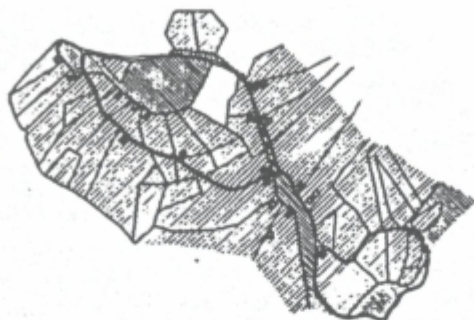
- Prenavljanje opuščenih hiš v počitniška stanovanja lahko pripomore k vzdrževanju in obnavljanju propadajočega stavbnega fonda, ki je del kulturne dediščine.
- Zaradi začasnih prebivalcev v naselju lažje vzdržujejo nekatere komunalne objekte (ceste) ali oskrbne dejavnosti, kar posredno vpliva na urejeno okolje.

Dinamika učinkov počitniških stanovanj na okolje - na primeru nekaterih sondnih raziskav v SR Sloveniji

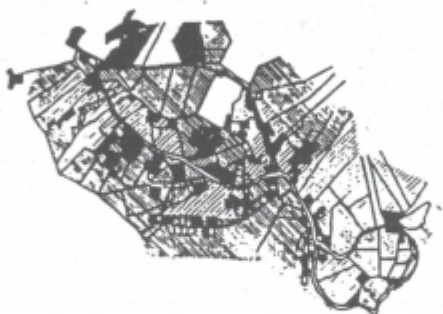
Rezultate analiz v okviru katerih smo preverjali dinamiko razvoja in pojavljanja predhodno naštetih učinkov smo združili v generaliziranih modelih razvoja. Predstavljena modela slonita na empiričnih ugotovitvah, ki so jih opravili študenti geografije (Oddelka za geografijo FF v Lju bljani) v okviru terenskih vaj in diplomskih nalog (10,11,12,13,14,15,16) ter na več sondnih raziskavah v gorskem in subpanonskem svetu Slovenije. Glej priložena grafična modela in opisa.

A

1










2



3



-  senožeti
-  pašniki
-  parcele večstanovanjskih hiš s počitniškimi stanovanji
-  ograjene parcele počitniških hiš
-  cesta, pot
-  parcelne meje
-  seniki, planinski hlevi, stanovi

Primer: Naselje počitniških stanovanj na planini (planinskem pašniku)

I. faza

Pred razvojem počitniških stanovanj

Oblika rabe tal: senožeti in planinski pašniki.

Naselje: posamezni seniki, hlevi, stanovi

Vpliv na okolje: zaradi ekstenzivnega kmetijskega gospodarjenja ni pomembnejšega vpliva na naravno okolje. Žgolja organski odpadki hitro razpadajo. Količina odpadkov ne povzroča pretirane obremenitve naravnih sestavin (vode).

II. faza

Obdobje razvoja počitniških stanovanj

Oblika rabe tal: med senožeti in pašnike se vrinejo vrtovi počitniških hiš z ograjenimi parcelami.

Naselje: tradicionalne stavbe se deloma prenovijo in povečajo. Nove počitniške hiše postanejo prevladujoč element.

Vpliv na okolje: večja se množina tudi težko razpadajočih odpadkov, ki pronicajo v kraška tla in onesnažujejo izvire pitne vode v dolini ali površinske vodotoke. Ograjevanje parcel počitniških hiš onemogoča "pohodnost" in vpliva na spremembe vegetacijske odeje.

III. faza

Možen končni stadij razvoja počitniških stanovanj

Oblika rabe tal: ograjeni vrtovi počitniških hiš, ceste prevladujejo.

Naselje: počitniške enostanovanjske hiše se zgostijo, pridružio se večstanovanjske hiše s počitniškimi stanovanji in oskrbnimi dejavnostmi.

Vpliv na okolje: uvaja se komunalna infrastruktura za zmanjševanje obremenjevanja okolja. Zmogljiva komunalna infrastruktura privlači nove gradnje. Postopno prevlada zazidano območje. Senožeti in pašniki ostanejo le enklave. Rekreativna na prostem se umika v gozdno okolico oziroma na nove površine.

Primer: Naselje počitniških stanovanj v vinogradniški pokrajini

B

1







2



3



-  vinogradi
-  počitniške hiše in zidanice z vrtovi
-  stalne stanovanjske hiše z vrtovi
-  cesta

I. faza

Pred razvojem počitniških stanovanj

Oblika rabe tal: vinogradi s tradicionalnim načinom obdelovanja (koli) in majhnim deležem slahtnih sort vinske trte.

Naselja: zidanice le na redkih vinogradniških parcelah imajo le gospodarsko funkcijo.

II. faza

Obdobje razvoja počitniških stanovanj

Oblika rabe tal: vinogradi se posodobijo za načine novega obdelovanja (žice); stare vrste vinske trte zamenjajo z novimi slahtnejšimi; stevilo vinogradniških parcel se poveča z delitvijo oziroma zaradi prodaje.

Naselja: zidanice se razširijo postopno na večino vinogradniških parcel; zidanice dobe poleg gospodarske tudi občasno stanovanjsko funkcijo. Transformirajo se v udobna počitniška stanovanja. Naselja opremijo s komunalno infrastrukturo (voda, elektrika), ceste posodobijo.

Tradicionalni gradbeni elementi se vse manj upoštevajo, uvaža se slog gradnje, ki je neodvisen od arhitektonskega izročila.

III. faza

Možen končni stadij razvoja počitniških stanovanj

Oblika rabe tal: vinogradi se še bolj posodobijo, okrog hiš se oblikujejo vrtovi.

Naselje: del zidanic se transformira v stalne stanovanjske hiše. Vzporedno s tem se med zidanicami pojavljajo večje, stalne stanovanjske hiše. Če je naselje blizu mesta in komunalno opremljeno postane postopno stalna stanovanjska sozvska urbanega videza.

Zaključek

Pavsalna presoja prednosti in pomanjkljivosti počitniških stanovanj na okolje ni možna. Očitno je potrebna diferencirana presoja. Počitniška stanovanja imajo v nekaterih območjih zaradi njihovih funkcijskih posebnosti pozitiven učinek zlasti če omogočajo vzdrževanje kulturne izrabe tal, obnavljanje stanovanjskega fonda s kulturnim pomenom ter če ne zasedajo pokrajinskih predelov, ki imajo

splošen družbeni pomen (ekološko pomembni biotopi, območja posebej privlačna za rekreacijo na prostem, območja posebnega znanstvenega, estetskega, poučno vzgojnega in kulturnega pomena nasploh, območja primerna za sodobno kmetijsko proizvodnjo ipd.), pri njihovi gradnji pa so upoštevani tudi vsi ukrepi za preprečevanje obremenjevanja naravnega okolja ter urbanistične norme. Problematična pa so v vseh predelih splošnega družbenega pomena. Dinamika razvoja počitniških stanovanj kaže, da se lahko pojavijo problematični učinki sele v določeni fazi njihovega razvoja. Posamezni majhni zaselki ne motijo, toda z njihovo širitvijo in transformacijo v stalna naselja pride do vedno močnejših obremenitev okolja. Z instrumentarijem prostorskega planiranja je možno obremenitve okolja preprečevati, zlasti pa usmerjati tovrstno gradnjo le v določena območja. Ni pa možno vsem drza vljanom zagotoviti zemljišča za počitniško stanovanje najsi bo v privlačnih obmestnih počitniških območjih, saj bi se s tem urbanizirali široki pokrajinski predeli, ki naj bi ohranili splošno pomembne funkcije. Zato je z vidika dolgoročnega razvoja, ta oblika stanovanj marsikje problematična, saj se prav v takih območjih te zaselki vedno močnejše zgoščajo.

Literatura

1. Ruppert K., J.Maier: Der Zweitwohnsitz im Freizeitraum. Informationen, H.G. n. 135-157, Bonn 1971.
2. Wolf K., Jurczek P.,: Geographie der Freizeit und des Tourismus, Stuttgart, 1986.
3. Krippendorf J.: Die Landschaftsfresser, Bern 1975.
4. Ruppert K., J.Maier: Geographische Aspekte der Freizeitwohnsitze, Berichte zur Regionalforschung. H.11. Munchen 1973.
5. Belastungen in Alpenraum, Informationen zur Raumentwicklung. H. 10, Bonn 1978.
6. Jeršič M.: Sekundarna počitniška bivališca v Sloveniji in zahodni Istri, IGU, Ljubljana 1968.
7. Buchwald/Eugelhardt: Die Bewertung und Planung der Umwelt, Munchen 1980.
8. Walterspiel G.: Der Fremdenverkehr als Gefahr und Chance für die Erhaltung der Kulturlandschaft, Kulturlandschaft in Gefahr, Munchen 1976.

9. Ogorelec P.: Počitniška stanovanja v krajinskem prostoru, Urbanistični inštitut SRS, Ljubljana 1976.
10. Gosar A.: Problemi gradnje počitniških hišic v alpskem svetu Slovenije. 12. zborovanje slovenskih geografov, Bled 1981.
11. Tratnjek M.: Preobrazba Lendavskih goric pod vplivom novih funkcij vinogradništva. Dipl.naloga, Ljubljana 1982.
12. Šturm S.: Negativni učinki turizma na pokrajino, Dipl. naloga, Ljubljana 1984.
13. Rezultati kartiranja zaselkov počitniških stanovanj v območju Dolenjskih Toplic na terenskih vajah studentov Oddelka za geografijo 1981.
14. Rezultati kartiranja turističnih funkcij v Kranjski gori, Podkorenu, Martuljku in Ratešah ob terenskih vajah studentov Oddelka za geografijo leta 1986.
15. Rezultati kartiranja turističnih funkcij v Portorožu ob terenskih vajah studentov Oddelka za geografijo leta 1987.
16. Rezultati kartiranja turističnih funkcij v Blejskem kotu ob terenskih vajah studentov Oddelka za geografijo leta 1980.
17. Egart J.: Razvoj počitniških stanovanj v Jugoslaviji 1971-1981, Dipl. naloga, Ljubljana 1986.

M. Jeršič

THE IMPACT OF VACATION FLATS

Summary

According to the statistics institution data the number of vacation flats arose between 1971-1981 (flats used merely for recreation and relaxation) from 42.997 to 216.204. Vacation flats can be found in different parts of the country with different scenery specialities. But nevertheless they are concentrated merely in two types of scenery:

- in the seaside area, along the Adriatic coast and on the islands
- in the farming mountain area, surrounding greater Yugoslav cities, where they are situated as a garland merely in the zone of the "neighbouring" or tourist recreation, that is in the radius of maximum 100 km.

The influence of the vacation flats on their surroundings is differently valued. Some of the authors expose their negative influence, especially:

- erection of buildings in the important recreational, cultural, relatively natural parts of the scenery, which should belong to community,
- destroying of rare biotyps
- pollution of water
- undesired urbanization because of too many vacation flats, nusuitable architecture of new or old buildings.

Some of the authors expose positive influences, especially an important contribution of the part of vacation flats to maintenance of agricultural scenery and building fund in settlements, subdued

to depopulation, and easier maintenance of communal infrastructure in rarely settled areas.

According to detailed studies finished in different kinds of settlements it was established, that the effects of vacation flats on the environment can be differently valued. In certain areas and developing stages previously mentioned negative effects appear, which reflect in excessive urbanization, privatization and depreciation of values of the environment belonging to the community.

There are also cases, where vacation flats effect positively, especially to maintenance and cultivating of agriculture scenery. It is important in the sphere of environment planning to eliminate areas with socially very important functions, where the development of vacation flats should be restricted. There are some scheme models enclosed, where one can see possible effects of vacation flats on the environment in two scenery types. The first model refers to transformation of mountain shepherd area, the other to mountainous vine-growing areas.