



Analiza održivosti prostornog razvoja na bazi indikatora izgrađenosti za područje Crne Gore

Branislav Gregović d.i.a.
Maj 2015.

Analiza održivosti prostornog razvoja na bazi indikatora izgrađenosti za područje Crne Gore

sadržaj:

1. Uvod
2. Zašto govorimo o izgrađenosti - evropski i globalni kontekst
3. Cijena urbanog širenja
4. Indikatori urbanog širenja i izgrađenosti
5. Crnogorski kontekst - Prostorni plan Crne Gore, Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima
6. Analiza indikatora izgrađenosti za područje Crne Gore
 - 6.1. Glavni Grad Podgorica
 - 6.2. Prijestonica Cetinje
 - 6.3. Opština Andrijevica
 - 6.4. Opština Berane
 - 6.5. Opština Bijelo Polje
 - 6.6. Opština Danilovgrad
 - 6.7. Opština Žabljak
 - 6.8. Opština Kolašin
 - 6.9. Opština Mojkovac
 - 6.10. Opština Nikšić
 - 6.11. Opština Plav
 - 6.12. Opština Plužine
 - 6.13. Opština Pljevlja
 - 6.14. Opština Rožaje
 - 6.15. Opština Šavnik
 - 6.16. Obalno područje, Opštine Bar, Budva, Herceg Novi, Kotor, Tivat i Ulcinj
7. Zaključci i preliminarne preporuke

1. Uvod

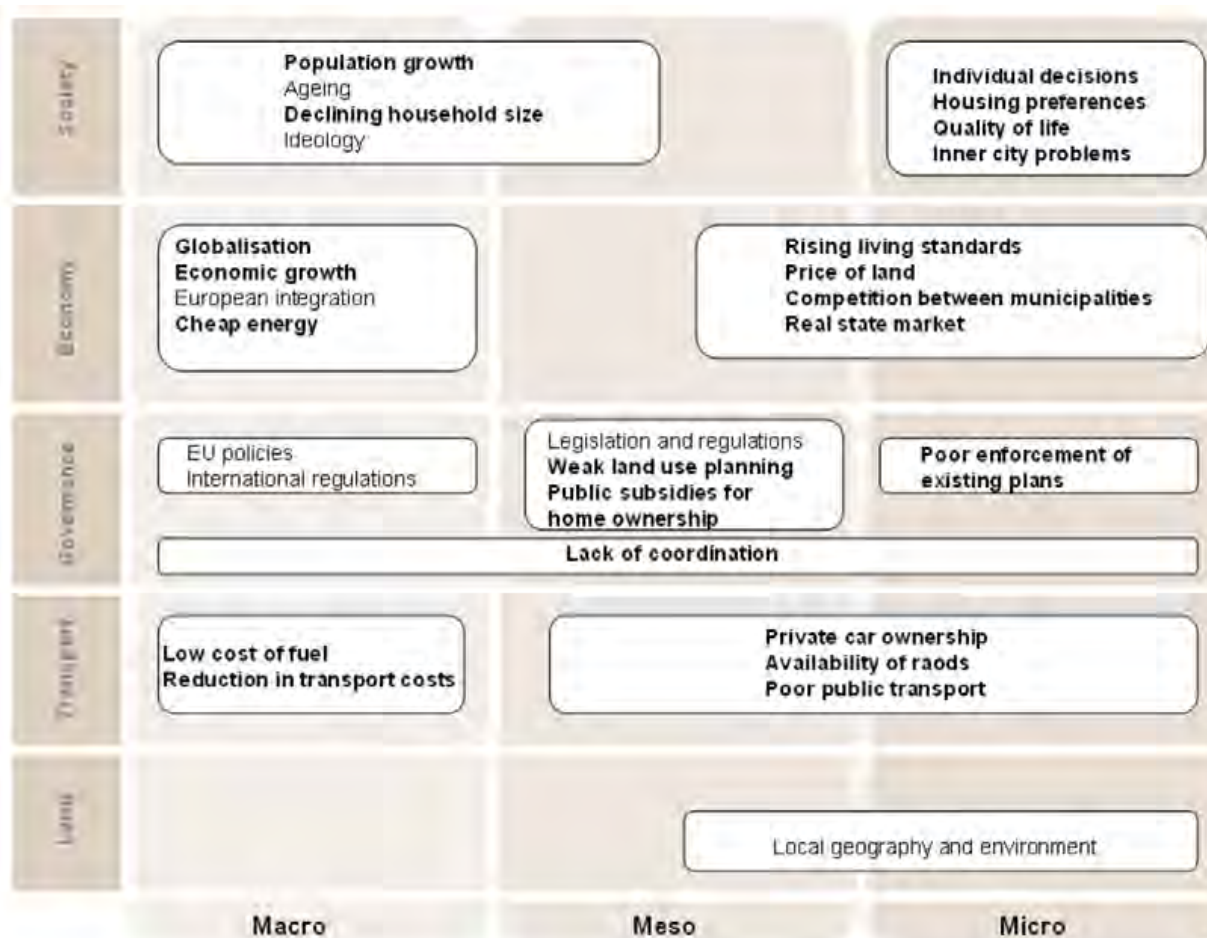
Jedan od nezaobilaznih segmenata u mozaiku državne politike jeste ,ili bi trebao biti, i tretman prostornih potencijala. Već je očito, a svakim danom će biti sve više, da je prostorni resurs osnovni faktor konkurentnosti Crne Gore. Ovo saznanje iznova poziva na oprez i potrebu promišljenog i dugoročnog tretmana prostornih resursa. Teme razlike između rasta i razvoja, potrebe uspostavljanja savremenog i sveobuhvatnog upravljanja urbanim rastom u Crnoj Gori moraju biti valjano i pravovremeno tretirane. Crna Gora mora konačno spoznati granice svog urbanog rasta, osobito na obali, ali i ne manje bitno, mora naučiti kako da obezbijedi novu vrijednost za zajednicu od urbanog rasta. Danas, četrdesetak godina od kada su se na globalnoj sceni pojavile prve sumnje da je ekonomski rast neograničen, tj. kada se konačno shvatilo da prostor kao resurs a istovremeno i apsorvent mnogobrojnih otpada ima ograničen kapacitet, sve češće govorimo o potrebi uspostavljanja novih razvojnih koncepcija koje neće isključivo biti bazirane na ekonomskim parametrima već i na parametrima kvaliteta života. Uspostavljanje svijesti o budućim potrebama, tj. svijesti o posljedicama današnjih ljudskih aktivnosti u korijenu su održivog razvoja, a posebno su vidljive kada govorimo o održivosti prostornog razvoja. Ovaj cilj može biti ostvaren ,jedino, integralnim sagledavanjem politika upravljanja prostornim razvojem prateći proces ostvarenja ciljeva održivog razvoja u okvirima ograničenja koja nameću prostorni, društveni i ekonomski uslovi, kao i u okvirima ograničenja pravnog, finansijskog, administrativnog i institucionalnog sistema.

Cilj ove analize je da pospješi uspostavljanje sistema evidencije promjena u prostoru sa ciljem ocjene održivosti prostornih promjena. Koristeći se indikatorima izgrađenosti, parametrima gustine stanovanja, površinama građevinskog područja i njegove iskorišćenosti tj. izgrađenosti, može su uspostaviti respektabilan fond informacija i pokazatelja koji su pouzdano usmjerenje ili korektor budućih politika. Ove informacije istovremeno su osnova za uspostavljanje sistema praćenja stanja u prostoru koji bi bio baziran na egzaktnim podacima a manje, kao do sada, na deskripciji i opštim ilustracijama procesa sa kojima se suočavamo.

2. Zašto govorimo o izgrađenosti - evropski i globalni kontekst

Urbano širenje nužno praćeno prenamjenom poljoprivrednog ili prirodnog zemljišta pa samim tim i ozbiljnim posljedicama po životnu sredinu danas je zajednička tema mnogih evropskih država, tj. cijelog evropskog kontinenta. Proces urbanog širenja proizvodi vidljive posljedice po strukturu, organizaciju i identitet gradova današnjice. Izvorno, nastao na američkom kontinentu fenomen urbanog širenja - urban sprawl povezuje se sa rapidnim širenjem naselja male gustine na periferijama gradova. Početkom dvadesetog vijeka ovaj proces bio je dodatno ubrzan velikim rastom u korišćenju automobila, kao i naklonošću većeg dijela američke populacije ka stanovanju u porodičnim kućama sa baštom, u predgrađu gradova. Ovaj lifestyle u značajnoj mjeri je uticao na oblikovanje i gabarite mnogih gradova na zapadu. Na evropskom kontinentu gradovi su tradicionalno kompaktniji, međutim razvojem modernih transportnih sistema i migracijama mnogi od njih su bili izloženi urbanom širenju nego što su to bili pedesetih

godina prošlog vijeka. Izvještaji Evropske agencije za životnu sredinu govore da su jug, istok i centralni dio Evrope posebno izloženi negativnim efektima urbanog širenja i zaposijedanja prostora urbanom matricom neujednačene gustine i kompaktnosti. Takvo gradsko tkivo predstavlja ozbiljan izazov za ekonomku održivost , funkcionalnost i identitet današnjih gradova.



Slika 1 Pokretači urbanog širenja (ESPON 2010:22)

Ipak, koji su osnovni pokretači urbanog širenja ili neravnomjernog urbanog širenja, što je bliže suštini riječi urban sprawl? Pomenuti Izvještaj Evropske agencije za životnu sredinu govori o više faktora koji se mogu identifikovati kao uzročnici urbanog širenja. Među njima su: makro i mikro ekonomski faktori, demografski faktori, problemi unutar gradova, kao i narasla naklonost pojedinim vrstama ili tipologijama stambenih jedinica, zatim saobraćajni faktori ili infrastruktura i na kraju zakonski okvir. Kada govorimo o makroekonomskim faktorima, ekonomski rast, globalizacija, i integracioni procesi na evropskom kontinentu prepoznati su kao pokretači novog talasa konzumerizma, novih vidova turizma i investicija u tzv. second home sektoru. Sve ovo su uzročnici pojačane potrebe za novim prostorima i urbanim širenjima, kao i za trajnim promjenama postojećih prostora. Posmatrajući ovu temu iz mikroekonomske vizure, kao osnovne

uzročnike urbanog širenja možemo prepoznati rast životnog standarda prosječnog evropskog stanovnika, potom cijenu zemlje, dostupnost jeftine poljoprivredne zemlje i nerijetno takmičenje između regiona i opština u ponudi novih prostora kao podrške novim ekonomskim inicijativama usmjerenim na rast. Globalno prepoznati trendovi demografskog rasta takođe se mogu smatrati pokretačima urbanog širenja, mada su brojni primjeri gdje čak i negativni demografski bilanski ne znače smanjenje u osvajanju novih građevinskih područja. Trendovi usmjereni na afirmisanje komfornih vidova stanovanja u prirodi i predgrađima sa mogućnošću dobre saobraćajne povezanosti i danas su prisutni iako su punu afirmaciju doživjeli na američkom kontinentu u prošlom vijeku. Djelimično i njih možemo smatrati pokretačima urbanog širenja, a zastupljenosti tih trendova doprinjeli su brojni problem unutar gradova, poput zagađenosti, buke, malih stambenih jedinica, nesigurnog okruženja, nedostatka zelenog prostora i sl. Sektor transporta doživio je najveće promjene u posljednjih 100 godina i s pravom se može reći da je dominantno uticao na proces urbanizacije, njen oblik, dinamiku, karakter. Dostupnost kvalitetnih saobraćajnica, dostupnost automobila i cijene pogonskih goriva, značajno su oblikovali novu tražnju za građevinskim zonama. Na kraju, ali svakako ne najmanje značajno tu su i mnogobrojna globalno prepoznata iskustva sa nedostatkom efikasnosti sistema uređenja prostora, neadekvatnim sprovođenjem prostornih planova i nedostatak koordinacije u tim poslovima. Globalno je prepoznat kontinuitet planerske rutine usmjeren češće ka greenfield projektima i vizijama a manje ka koncentraciji na unaprijeđenje kapaciteta i mogućnosti postojećih urbanih cjelina.

3. Cijena urbanog širenja

Urbano širenje kao rezultat procesa koji je značajnije zastupljen poslije drugog svjetskog rata a podstaknut napretkom tehnologije, biznisa i marketinškim strategijama koje podstiču demografski rast i potrošačke modele ponašanja danas predstavlja temu broj jedan kad govorimo o održivosti prostornog razvoja. To je ujedno proces koji u svojoj osnovi podrazumijeva rast zastupljenosti građevinskih područja male gustine na račun prirodnih prostora. Brojne su posljedice ovakvih procesa, a mogu se svrstati u nekoliko grupa. Prva se tiče povećanih javnih troškova za finansiranje ovakvog modela prostornog razvoja - rasta. To podrazumijeva nepotrebne troškove za finansiranje infrastrukture van postojećih centara i paralelno sa tim zapostavljanje i nedovoljna funkcionalnost infrastrukture u postojećih gradskim centrima. Osim toga smanjuje se i mogućnost za efikasnom upotrebom javnog prevoza koji bi nove cjeline integrisao sa postojećim. Druga grupa pitanja koja se otvaraju neumjerenim i neorganskim urbanim širenjima tiču se gubitka duha mjesta, i identiteta. Nove disperzne zajednice nerijetko pate od manjka socijalne interakcije, a postojeće urbane zajednice atrofiraju, gube ekonomsku vitalnost i stanovnike. Treća tema odnosi se na nedostatak pažnje posvećene zaštiti životne sredine prouzrokovan fragmentiranim širenjem građevinskih područja koja narušavaju biodiverzitet, kapacitet poljoprivrednog zemljišta, uzrokuju veću zagađenost zbog upotrebe automobila i sl. Konačno, četvrta i veoma značajna posljedica urbanog širenja odnosi se na smanjenje potencijala za ekonomski razvoj kroz zapuštenost postojećeg građevinskog fonda i infrastrukture u urbanim centrima, izmještanje radnih mjesta ka periferiji i izgradnja monofunkcionalnih zona koje

povećavaju troškove transporta i cijenu koštanja i održavanja nove infrastrukture. Takođe, ne treba izgubiti iz vida i smanjenu mogućnost za kapitalizacijom istorijskih potencijala naših gradova, kao što su javni prostori, unikatni kulturni i istorijski pejzaži posebno prisutni kod evropskih gradova.

Brojne su studije koje upućuju na zaključak da cijena urbanog širenja može biti manja jedino kroz promišljeniji i sistemski pristup politici prostornog razvoja koja će biti usmjerena na racionalno gazdovanje resursima na razvoj i povećanje kompaktnosti postojećih građevinskih područja više nego na otvaranje novih. Sa ovim ciljem neophodno je osmisliti instrumente za efikasnu primjenu održivih politika prostornog razvoja. Na taj način otklonili bi se uzroci ili neki od osnovnih pokretača urbanog širenja a odnose se na neplaniranu, nekontrolisanu i nedovoljno koordinisanu politiku monofunkcionalnog prostornog razvoja koji nije u potrebnoj mjeri integrisan u kontekst i koji se nakčešće pojavljuje kao struktura male i neujednačene gustine.

4. Indikatori urbanog širenja i izgrađenosti

Održivost prostornog razvoja može biti praćena i analizirana kroz uspostavljanje indikatora kojima bi trebao biti ilustrovan kvantitet i kvalitet promjena u prostoru. Brojni su indikatori koji mogu poslužiti za "mjerenje" urbanog rasta i, što je možda još važnije, kvaliteta urbanog rasta. Tako u Studiji Smart Growth Amerika, a na temu Measuring Sprawl 2014 govori se o četiri faktora. Prvi je uopšteno govoreći - gustina. Do parametara gustine dolazi se sagledavanjem šest osnovnih faktora: ukupna gustina naseljenosti, procenat populacije koja nastanjuje stambene zone male gustine u predgrađima, procenat populacije koja nastanjuje zone srednje do visoke gustine stanovanja, gustina naseljenosti unutar izgrađenih zona i gustina zaposlenosti na određenom području. Drugi parametar odnosi se na kvantifikaciju uspostavljanja više namjena ili funkcija na istom prostoru. (land use mix) Ovim parametrom mjeri se kombinacija više faktora kao npr. balans zaposlenosti u odnosu na ukupnu populaciju, kombinacija više tipova poslova unutar nekog prostornog obuhvata, pješačka distanca do posla i sl. Treći parametar, centralizacija aktivnosti, tretira proporciju stanovnika i poslovnih aktivnosti na određenom prostoru. Četvrtim parametrom obuhvaćena je tzv. dostupnost ulične mreže - saobraćajnica. Dostupnost se mjeri prosječnom dužinom uličnih blokova, prosječnom veličinom bloka, procentom blokova koji se mogu tretirati urbanim po dimenzijama, gustina uličnih ukrštanja, procenat raskrsnica sa dva ili više ukrštanja i sl.

Za potrebe ove Analize obrađeni su indikatori za dvadeset crnogorskih Opština i Glavni grad. Indikatorima su obuhvaćeni podaci o površini svake prostorne cjeline - Opštine, Glavnog grada (ha), broju stanovnika, gustini naseljenosti, na osnovu ortofoto snimka iz 2011 godine prepoznati su prostori koji su izgrađeni i njihove površine su identifikovane za sve prostorne cjeline kao tzv. izgrađena područja (ha). Na osnovu važeće planske dokumentacije, grafičkih priloga i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, definisane su namjene koje podrazumijevaju građenje i na taj način se došlo do parametra planirane izgrađenosti (ha). Na taj način karta izgrađenosti podrazumijeva svojevrsni derivat karte namjene površina iz važeće

planske dokumentacije. Kombinujući prethodno uspostavljene parametre došlo se do indikatora postojeće izgrađenosti, indikatora planirane izgrađenosti, indikatora iskorišćenosti građevinskog područja, indikatora gustine naseljenosti građevinskog područja, potrošnje građevinskog područja po stanovniku, kao i prostornih rezervi unutar građevinskog područja.¹ Prethodno navedeni podaci obrađeni su za nivo GUR-a (generalne urbanističke razrade unutar PUP-a) tj. za nivo GUP-a (generalnog urbanističkog plana) kao i za zone koje nisu obuhvaćene GUR-om/GUP-om i predstavljaju područja van urbanih centara. (slika 2) Ovako slojevito prikazani parametri omogućavaju kvalitetan uvid u stanje na terenu i relativno precizno ukazuju na veća ili manja odstupanja od poželjnih modela održivog prostornog razvoja. Takođe, komparacija indikatora izgrađenosti za zone GUR-a (urbana središta) i van GUR-a (ruralni predjeli) ukazuje na potrebu dopune zaključaka dobijenih numeričkim pokazateljima adekvatnim kvalitativnim analizama oblika i tipologije građevinskih područja, osobito kada su u pitanju ruralni predjeli.



Slika 2 Dijagram građevinskih područja

¹ vidi tabele po Opštinama u poglavlju 6

5. Crnogorski kontekst - Prostorni plan Crne Gore, Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima

Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, članom 20, definisan je Prostorni plan Crne Gore kao strateški dokument i opšta osnova organizacije i uređenja prostora Crne Gore. Njime se određuju državni ciljevi i mjere prostornog razvoja u skladu sa ukupnim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno-istorijskim razvojem Crne Gore. Aktuelnim Prostornim planom Crne Gore, prvim od obnove nezavisnosti, između ostalog dat je osvrt na bilanse površina, procese urbanizacije i naselja. Zbog potpunijeg uvida u teme koje tretira ova analiza ispod je dat izvod iz poglavlja Prostornog plana Crne Gore.

2.4. Bilans površina po namjeni

Od ukupne teritorije Crne Gore (13.812 km²), aproksimativna struktura korišćenja je: poljoprivredno zemljište oko 5.145 km² ili 37% teritorije; šume oko 6.225 km² ili 45% teritorije, a naselja, putevi, vode, kamenjar i druge kategorije oko 2442 km² ili 18% teritorije. Kako nije uspostavljen katastar poljoprivrednog i šumskog zemljišta i kako nijesu usaglašeni standardi njihovog evidentiranja, jedan dio teritorije se vodi i kao šumsko (neobraslo šumsko) i kao poljoprivredno zemljište (livade). Prema stepenu šumovitosti (45%) u odnosu na bivše jugoslovenske republike veću šumovitost ima Slovenija (50%), a od evropskih država Finska i Švedska. Crna Gora ima samo 741 km² kvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta (5,4% teritorije), što ukazuje da ono za Crnu Goru ima poseban značaj. Najveći dio kvalitetnijeg zemljišta, 75,6%, se nalazi u opštinama: Podgorica 17%, Pljevlja 14,5%, Bijelo Polje 14,2%, Berane 9,5%, Bar 7,4%, Nikšić 7,3%, Ulcinj 5,7%, a u ostalim opštinama 0,8 - 3,9%. Na osnovu podataka iz 2003. godine oranice i bašte čine oko 448 km², voćnjaci oko 95 km², vinogradi oko 38 km² i livade oko 1310 km². Ukupna površina obradivog zemljišta iznosi 1891 km² ili 0,31 ha po stanovniku, pa Crna Gora pripada zemljama koje nemaju dovoljno obradivog zemljišta, a kada bi se u obradivo računale samo njive, voćnjaci i vinogradi, kao u zemljama EU, ona je vrlo siromašna (0,09 ha/st).

Naselja, površine izgrađenih struktura i planirane površine - U Crnoj Gori ima 21 opština sa 40 urbanih i 1216 seoskih naselja. Po popisu iz 1991, 15 sela je bilo bez stalnih stanovnika. Po popisu iz 2003, bez stalnih stanovnika je ostalo još 20 sela (u opštini Bar 4, Budva 5, Danilovgrad 1, Kotor 2, Nikšić 1, Pljevlja 3, Cetinje 4 sela), ali je 11 seoskih naselja, koja su 1991. god. bila ispražnjena u popisu od 2003, imalo stalno stanovništvo. Urbanističkim planovima je obuhvaćena teritorija 66,74 km². Gustina mreže naselja u tri regiona Crne Gore veoma je neujednačena (u zavisnosti od gustine naseljenosti i površine teritorije). Najgušća mreža naselja je u primorskom dijelu sa prosječno 15 naselja na 100 km², a naročito u Budvi (27 naselja na 100 km²) i Tivtu (26 naselja na 100 km²). Najrjeđa mreža je u sjevernom dijelu sa prosječno 7,8 naselja na 100 km², a naročito rijetka u opštinama Mojkovac, Plav i Šavnik. Opštine središnjeg područja imaju gustinu mreže u prosjeku oko 8,8 naselja na 100 km², što je približno

prosječnoj gustini mreže naselja za nivo Crne Gore koja iznosi 8,98 naselja na 100 km². Jedna od važnih karakteristika mreže centara na teritoriji Crne Gore je to da Podgorica kao državni, i Nikšić kao regionalni centar obuhvataju u okviru svojih urbanih zona 32% ukunog broja stanovnika Crne Gore. Proces i karakter urbanizacije se u regionalnom smislu razlikuje. Sjeverni region je ostao manje urbanizovan i na nižem nivou kvaliteta urbanog razvoja. Središnji region je visoko urbanizovan, ali sa naslijeđenim i novostvorenim problemima urbanog razvoja, dok je Primorski region sa relativno zadovoljavajućim nivoom i kvalitetom urbanizovanosti, uz sve izraženije pojave stihijskog širenja naselja. Posmatrano po regionima, stepen urbanizacije ostvaren u Središnjem regionu iznosi preko 78%, na Primorju oko 62%, dok je stepen urbanizacije najniži u Sjevernom regionu i iznosi 41,38% gradskog stanovništva. Posmatrano po opštinama, najviši stepen urbanizacije ima opština Budva, preko 85% stanovništva, zatim slijedi Cetinje 83,07%, Podgorica 82,93%, Nikšić 77,32% a najniži Andrijevića 18,55% i Šavnik 19,34%. Za očekivati je da se ove tendencije nastave. U nekim slučajevima je visok stepen urbanizacije rezultat velike depopulacije ruralnog područja (npr. Cetinje).

3.4. Naselja

3.4.1. Sistem i mreža naselja

Mreža naselja, urbanizacija i prostorni procesi - Od prve polovine devedesetih godina, ojačali su procesi koncentracije i centralizacije stanovništva i aktivnosti u pojedinim regionima Crne Gore i bržeg razvoja pojedinih opštinskih centara središta, uz istovremeni sporiji razvoj perifernih područja. Naseljavanje i nastanjivanje u Crnoj Gori karakterišu procesi unutrašnjih, a u manjem obimu i spoljašnjih migracionih promjena. Kao što je to već pokazano, u već podužem periodu nastavlja se pražnjenje stanovništva iz Sjevernog regiona, izrazita koncentracija u Središnjem regionu i stalni rast u Primorskom. Pojedini gradovi, a naročito Podgorica, Nikšić, Herceg Novi, Budva i Bar, rastu usljed povećanja ukupnog broja stanovnika, mahom na račun pražnjenja okolnog prostora opštinskih središta. Kao posljedica, jača trend suburbanizacije, u porastu je prostorna razućenost, čime se mijenjaju tipološke i ekološko-prostorne karakteristike većeg broja naselja. To se manifestuje kroz novi prostorni razmještaj stambenih zgrada i lokacija za proizvodnju i servise u predgrađima većih naselja i gradova. Suburbanizovana naselja formiraju se kao nove aglomeracije, uglavnom individualnih porodičnih kuća neagrarnog stanovništva u blizini gradskih središta, ili strukturno preobraženih nekadašnjih tradicionalnih sela, dok su na primorju to uglavnom razni oblici sekundarnih stanova. Ta naselja su nezavisna od seoskog zaleđa i imaju uglavnom stambene funkcije, a djelimično i funkcije usluga i snabdijevanja. Pri tom, većina radnih mjesta ostaje u najbližem većem naselju. Za naselja ovog tipa karakteristična je monofunkcionalnost, pretjerana potrošnja prostora, niska infrastrukturna opremljenost i znatni negativni uticaji na životnu sredinu. Stepem urbanizacije je dostigao 62,8% za čitavu Crnu Goru, sa znatnim regionalnim varijacijama.

Bespravna i neplanska izgradnja naselja – faktor ugrožavanja prirodnih resursa i privrednog razvoja - U osnovi, svaka bespravna izgradnja ne samo da predstavlja protivpravno prisvajanje prava raspolaganja i korišćenja zemljišta, već, tipično, i izbjegavanje plaćanja nadoknada za razne oblike korišćenja javne infrastrukture, čime se troškovi prebacuju na one aktere koji grade i rade u skladu sa zakonom. Poseban problem predstavlja bespravna izgradnja na najatraktivnijim područjima, na primjer, uz morsku obalu i u zaštićenim prirodnim područjima, naročito kada je masovna i kada graditelji stiču veliku materijalnu korist, mahom na štetu javnih interesa i uz ugrožavanje javnih dobara. Nerijetko, u ovakvoj vrsti izgradnje ne poštuje se veći broj tehničkih, saobraćajnih, ekoloških i drugih zahtjeva, a pri tom se često zanemaruje ili ignoriše javna korist. Uz to, neplanska izgradnja vrši dodatan pritisak na prirodne resurse i životnu sredinu, naročito u pogledu zagađivanja voda.

Promjene gradskih struktura - Kao posljedica širenja suburbanih područja i mogućeg povezivanja pojedinih funkcija i njihovog međusobnog povezivanja i prožimanja, u nekim područjima je već moguće formiranje pojedinih gradskih regiona. Iako još nema jednoznačne evidencije o tome da se urbanizovana područja u Crnoj Gori spajaju, osim u pojedinim djelovima Primorskog regiona, već je moguće predvidjeti buduće formiranje i rast urbanih aglomeracija na pravcima Podgorica – Danilovgrad – Tuzi – Golubovci, Herceg Novi – Tivat, Budva – Petrovac i Sutomore – Bar – Ulcinj.

Grupisanje radnih mjesta u centrima zapošljavanja - Gradovi i druga urbana naselja su glavna središta zapošljavanja. Većina radnih mjesta je u najvećim naseljima. Takav prostorni razmještaj predstavlja glavni izvor visokog učešća dnevnih radnih migracija. Mnogi zaposleni ne rade u mjestu stalnog prebivališta.

Razmještaj privrednih i društvenih djelatnosti u gradovima i drugim naseljima - Koncentracija i disperzija manifestuju se i preko razmještaja djelatnosti po naseljima. U urbanim i pretežno urbanim naseljima, registrovana je velika većina svih djelatnosti. U pogledu vrste djelatnosti, u urbanim naseljima su to uglavnom tercijarne i kvartarne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, turizam, finansijske usluge, školstvo, zdravstvo, socijalne ustanove, državna uprava i organi lokalne vlasti i samouprave, kultura i sport). U pojedinim gradovima još su značajne industrijske i druge prerađivačke djelatnosti, iako se njihovo učešće u BDP-u smanjuje, nakon višegodišnje stagnacije ili restrukturiranja, a tako i učešće saobraćaja i pratećih usluga. U vezi sa tim, u posljednjih desetak godina mala dostupnost pojedinih perifernih područja, odnosno centara, predstavljala je znatan ograničavajući faktor za prestrukturiranje privrede, ili za uvođenje novih privrednih programa, što je izazvalo porast dnevnih radnih migracija, a često i dodatno iseljavanje sa tih područja. Niska dostupnost za usluge višeg ranga (obrazovanje, zdravstvena zaštita i dr.) naročito je karakteristična za planinska i/ili prigranična područja.

3.4.2. Dostignuti nivo urbanizacije i glavni problemi gradova

Gradovi kao centri i nosioci privrednog razvoja - Gradovi i druga urbana naselja u Crnoj Gori čine centre i nosioce privrednog i društvenog razvoja, a u manjoj mjeri i pojedina seoska, turistička i područja posebnog prirodnog značaja. U njima je, međutim, koncentrisana i većina ključnih razvojnih problema. Razmještaj, veličina i današnje stanje većih (centralnih) naselja u strukturi urbane mreže ne omogućavaju optimalan privredni razvoj i veću gustinu javne infrastrukture. Mnogi gradovi imaju jednostranu funkcionalnu strukturu, sa dodatnim ograničenjima koja su nastala kao posljedica ekonomske, socijalne i druge krize i nedovoljnog privrednog rasta u periodu od početka devedesetih godina, odnosno sa umanjenim kapacitetima u privredi. Ovi problemi su dodatno usloženi zbog migracionih procesa, koji su doveli do toga da je demografski pritisak najveći upravo na gradove, odnosno najveća urbana naselja.

Neplanski rast gradskih i drugih naselja i stanje planske dokumentacije i informatičke podrške za planiranje - U najvećem broju slučajeva, rast i razvoj gradskih i drugih naselja odvijali su se spontano, u čemu je veliko učešće bespravne izgradnje. Ovo je velikim dijelom posljedica nedovoljne i neodgovarajuće planske dokumentacije, a jednim dijelom i posljedica niske planske discipline u ostvarivanju postojećih planova. Imajući u vidu vrijeme kada su usvojeni, većina prostornih planova opština i generalnih urbanističkih planova rađena je na osnovu razvojnih i društvenih pretpostavki koje se bitno razlikuju od današnjih. Stoga, takvi planovi nijesu mogli da spriječe negativne razvojne pojave u prostoru u proteklom periodu, a u novije doba su se uglavnom pokazali kao neodgovarajući, u izmijenjenim društvenim, socijalnim i privrednim uslovima. Uz to, stara generacija planova, tipično, ne sadrži sav implementacijski mehanizam koji je inače neophodan za dosljedno i efikasno ostvarivanje ključnih planskih odredbi, pa i to predstavlja važan razlog zbog kojeg je veliki broj planova manje upotrebljiv. Ukupno, kao posljedica radikalno promijenjenih pretpostavki i uslova, često i neadekvatnih planova i kašnjenja u donošenju planske dokumentacije, u Crnoj Gori dominira neracionalno korišćenje postojećih građevinskih i saobraćajnih površina. Naročito je nepovoljno to što se veoma često gradi u prostoru koji po urbanističkim kriterijumima nije najprimjereniji za pojedine vrste djelatnosti, odnosno za koji ne postoje odgovarajući urbanistički dokumenti (planovi, lokalni propisi i sl.).

Degradirana urbana područja i područja koja nijesu aktivirana za savremeni razvoj - Pojedina napuštena industrijska, rudarska, vojna i druga slična područja još nijesu obuhvaćena lokalnim prostornim i drugim razvojnim dokumentima, iako mogu biti od važnosti za budući razvoj. To je, međutim, neophodno učiniti što prije, naročito ako se za duži budući period računa da primarna namjena neće biti obnovljena, da bi se spriječilo izmještanje vitalnih gradskih funkcija iz manjih urbanih centara. Takođe je neophodno zaštititi prigradske djelove gradskih centara od dalje nekontrolisane suburbanizacije. Naznačene procese tzv. „urbane reciklaže” treba ubrzati, a odredbe o

tome što prije treba izraditi u odgovarajućim planovima i drugim lokalnim dokumentima.

Stambena problematika - Po popisu 2003. godine, Crna Gora je imala oko 180.000 domaćinstava i 240.000 stanova. Iz takvih podataka bi se moglo zaključiti da u Crnoj Gori nema stambenog deficita. Međutim, stanje je drugačije. Veliki broj stanova namijenjen je povremenoj upotrebi, dok je u demografski ugroženim i ekonomski perifernim područjima veliki broj stanova napušten. Velike su regionalne razlike u cijeni stanova, koje prate tražnju, pri čemu cijene stanova u Podgorici i na primorju znatno premašuju cijene u drugim regionima. Održavanje stambenog fonda bilo je nedovoljno, što bi imalo i veoma nepovoljne posljedice u slučaju elementarnih katastrofa. Poseban aspekt predstavlja pojava naselja za marginalizovane grupe stanovništva, tipično sa nižim stepenom infrastrukturne opremljenosti i nezadovoljavajućim kvalitetom stambenih jedinica. Vlada Crne Gore je krajem aprila 2005. godine, usvojila Akcioni plan politike stanovanja u Crnoj Gori (koji je pripremljen uz konsultantsku podršku Pakta stabilnosti i uz pridržavanje gore pomenutih načela). Najvažniji problemi karakteristični za oblast stanovanja sa kojima je danas suočena Crna Gora mogu se svesti na sljedeće:

- Oko 27.000 domaćinstava u Crnoj Gori nema riješeno stambeno pitanje na adekvatan način, što znači da su prinuđeni da u postojećim uslovima plaćaju izuzetno visoku zakupninu za stan u odnosu na ostvarena mjesečna primanja;
- U periodu do 1990. godine, uprkos činjenici da su izdvajali sredstva za stambeni fond, značajan broj zaposlenih nije uspio da riješi stambeno pitanje;
- Vlasničkom transformacijom stambenog fonda iz dominantno društvenog u dominantno privatni nije formiran Stambeni fond koji bi omogućio aktivnosti države u ovoj oblasti;
- Neadekvatno održavanje i ubrzano propadanje postojećeg stambenog fonda;
- Nepovoljni kreditni uslovi koji se nude građanima za rješavanje stambenih pitanja;
- Neodgovarajuće rješavanje stambenog pitanja socijalno ugroženih domaćinstava,
- Nepoštovanje postojećih propisa u dijelu odnosa između zakupca i zakupodavca stana, itd. Osnovna polazišta za dalje rješavanje stambene problematike su:
- Stambena tražnja znatno nadmašuje ponudu, naročito u najvećim gradovima i turističkim primorskim središtima;
- Primjetan je nedostatak socijalnih stanova u vlasništvu i upravljanju opštinskih fondova;
- U mnogim područjima zahtjevi i pritisci za individualnu izgradnju nadmašuju prostorne mogućnosti.

3.4.3. Stanje razvoja seoskih naselja

Za seoska područja karakteristična je niska gustina naseljenosti i pretežna zaposlenost stanovništva u poljoprivredi i šumarstvu. Mrežu naselja u seoskim područjima, po pravilu, čine manja naselja sa manjim brojem usluga i urbanih djelatnosti. Pretežni dio

seoskih naselja u Crnoj Gori spada u tip razbijenih naselja, sa raštrkanom prostornom strukturom, kao i sa određenim stepenom koncentracije izgradnje u seoskim centrima. Veću koncentraciju izgradnje i bolju opremljenost imaju naselja u ravninama, odnosno u blizini većih gradova. Crnogorska seoska područja mogu se podijeliti u pet osnovnih grupa, i to:

- *Seoska područja u blizini gusto urbanizovanih mjesta ili blizini većih gradova;*
- *Seoska turistička područja;*
- *Seoska područja sa mješovitim djelatnostima, koja još zavise od poljoprivrednih djelatnosti, ali je primjetan i razvoj drugih, na primjer, turizma, industrije i usluga;*
- *Pretežno poljoprivredna seoska područja;*
- *Teško dostupna seoska područja u brdskim i planinskim područjima, gdje su tipične djelatnosti šumarstvo i ekstenzivno stočarstvo.*

Polazišta za dalje uređenje prostora su:

- *Značajan dio seoskih područja ima ograničenja za razvoj, dijelom i zbog nepovoljnih opštih trendova u pogledu stanovništva, privrednog rasta, itd;*
- *Demografsko pražnjenje većeg dijela brdskog i planinskog područja predstavlja znatno ograničenje za ukupni razvoj Crne Gore, što zahtijeva preduzimanje većeg broja novih mjera;*

U mnogim seoskim naseljima prostorna stuktura znatno je izmijenjena zbog nebrige za tradicionalne kulturne obrasce.

Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ,u članu 5, definisana su načela uređenja prostora gdje se govori o potrebi održivog razvoja kao i racionalnog korišćenja i zaštite prostora i prirodnih resursa. Suštinski to su načela koja se nalaze u središtu politika usmjerenih na održivost prostornog razvoja i kontrolu urbanog širenja. Preciznija definicija i razrada ovih načela kroz inovirani Zakonski tekst i prateći Pravilnik mogla bi dati dodatnu snagu i podsticaj za primjenu u praksi.

Aktuelnim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima u članovima 75,76,77 i 78 definisana su načela planiranja naselja , građevinskog zemljišta i izdvojenog građevinskog zemljišta:

član 75

Prilikom planiranja, uređenja i izgradnje naselja treba poštovati: načelo obaveznosti regulacije naselja, načelo racionalnosti i ekonomičnosti, načelo suzbijanja nekontrolisanog širenja naselja, načelo očuvanja identiteta naselja, načelo zaštite urbanog reda naselja, načelo usklađenosti regulacije naselja sa uređenjem prostora, načelo participacije i načelo primata lokalne samouprave u regulaciji naselja.

Izgradnja naselja, odnosno dijelova naselja, vrši se u kontinuitetu, na osnovu odgovarajućih planova za pojedine prostorne cjeline za koje je donošenje tih planova obavezno.

Rekonstrukcija postojećih dijelova naselja obavezno se predviđa planovima i sprovodi kao stalna aktivnost u procesu izgradnje naselja. Sa izgradnjom naselja, odnosno dijela naselja, obezbjeđuje se izgradnja objekata društvenog standarda i objekata komunalne infrastrukture u skladu sa planom i usaglašenim planovima mreže nadležnih institucija i organizacija.

U svrhu skladnog odnosa izgrađene i prirodne sredine i obezbjeđenja sportsko-rekreativnih funkcija, planom se obezbjeđuje izgradnja i uređivanje zelenih i rekreativnih površina.

Uklapanje u planski dokument neformalnih objekata, izgrađenih bez građevinske dozvole, treba zasnivati na njihovom ispunjavanju minimalnih uslova propisanih pravilima uređenja i pravilima građenja u prostornourbanističkom planu lokalne samouprave, odnosno definisanih parametara i pravila za izgradnju objekata u pretežnoj ili kompatibilnoj namjeni određenoj planom za površinu u kojoj se ti objekti nalaze i uz uslov da nijesu izgrađeni na postojećim ili planiranim javnim površinama i koridorima infrastrukture.

član 76

Građevinsko zemljište je zemljište koje je određeno planskim dokumentom za građenje objekata.

Određivanje optimalnog građevinskog zemljišta treba temeljiti na principima održivog razvoja, zaštite prirodnih potencijala i karakteristika predjela i stručnim argumentima i iskazu površine izgrađenog i neizgrađenog dijela naselja, uz uvažavanje sljedećih smjernica:

- prethodno ispitati mogućnost gradnje (prostorne rezerve) unutar postojećeg građevinskog zemljišta, a posebno nedovršenih dijelova te u odnosu na kapacitete postojeće infrastrukture i objekata javnih funkcija;*
- prilagođavanje gustine stanovanja i gustine stanovništva prema tipu naselja;*
- oblikovanje građevinskog zemljišta primjerenog geomorfološkim i hidrološkim preduslovima kao posebne cjeline naselja.*

Racionalnost zauzimanja prostora prilikom definisanja građevinskog zemljišta upućuje na uređenje prostora gdje već postoji izgradnja, kao i onih koji nastaju prenamjenom postojećih izgrađenih lokacija druge namjene («brownfield«).

Prilikom određivanja građevinskog zemljišta, prednost je potrebno dati uređenju:

- degradiranih prostora (bivše industrijske i vojne lokacije, napušteni kamenolomi i sl.);*

- *izgrađenih prostora u vlasništvu države;*
- *komunalno opremljenih prostora s izgrađenim saobraćajnicama;*
- *već započetih gradnji i lokaliteta u naseljima ili neposredno uz naselja.*

član 77

Građevinsko zemljište planira se tako da se:

- *može proširiti za najviše 20% svoje postojeće površine ako je odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela najmanje 80 : 20;*
- *može proširiti za najviše 10% svoje postojeće površine ako je odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela najmanje 60 : 40;*
- *ne može proširiti ako je odnos izgrađenog i neizgrađenog dijela 50: 50;*
- *mora smanjiti, ako je izgrađeni dio manji od neizgrađenog dijela, do nivoa njihovog uravnoteženog odnosa.*

Odredbe stava 1 ovog člana ne primjenjuju se za seoska područja gdje se, u cilju oživljavanja i podsticanja razvoja, građevinsko zemljište može uvećati do 50% postojeće površine.

član 78

Izdvojeno građevinsko zemljište, koje je utvrđeno prostornim planom područja posebne namjene ili prostorno-urbanističkim planom lokalne samouprave, čini prostorna cjelina izvan izgrađenih područja postojećih naselja.

Na izdvojenom građevinskom zemljištu, planskim dokumentom se može odrediti veći broj prostornih cjelina jedinstvenog urbanističkog koncepta, tako da svaka cjelina ima:

- *površinu do 15 ha;*
- *osiguran pripadajući broj parkirališnih mjesta i pristup na javnu saobraćajnicu.*

Planskim dokumentom treba ograničiti međusobno povezivanje izdvojenih građevinskih zemljišta. Osim toga, ne treba ih planirati na površinama sa vrijednim šumama i kvalitetnim poljoprivrednim površinama, seoskim naseljima, ambijentalnim cjelinama ili predjelima od posebnog značaja.

Gore navedenim članovima Pravilnika definisani su principi i kriterijumi za planiranje građevinskih područja na način da se omogući veći stepen održivosti i racionalnosti prilikom planiranja urbanog širenja naselja ili definisanja potpuno novih naselja. Veći stepen održivosti podrazumijeva, između ostalog, i aktiviranje prostornih rezervi unutar postojećih naselja, njihov organski rast i kontrolu disperzne i nepovezane izgradnje duž saobraćajnica, u predgrađima naselja, kao i duž obalnog ruba. Upravo su ovo neke od

ključnih tema prostornog razvoja u Crnoj Gori, nažalost, još uvijek nedovoljno identifikovane u planskoj dokumentaciji, pa samim tim, veoma prisutne u prostoru.

6. Analiza indikatora izgrađenosti za područje Crne Gore

Indikatori koji su predmet ove analize obuhvataju zbir podataka dobijenih iz važećih prostornih planova i karte namjene površina koja je poslužila kao ,više manje, egzaktna osnova za definisanje gabarita planiranih građevinskih područja u zahvatu GUR-a kao i van. Izgrađena građevinska područja uspostavljena su na bazi ažurnog ortofoto snimka gdje su poligonima označivane zone koje su izgrađene. Broj stanovnika je podatak koji je identifikovan na osnovu posljednjeg popisa stanovnika iz 2011 godine. Svi ostali podaci izvedeni su iz gore naznačenih i tiču se indikatora koji jasnije ilustruju posebne fenomene poput prostornih rezervi, potrošnje građevinskog zemljišta po stanovniku i sl. Gore pomenuti podaci izračunati su za Glavni grad, Prijesticu Cetinje i 19 Opština.

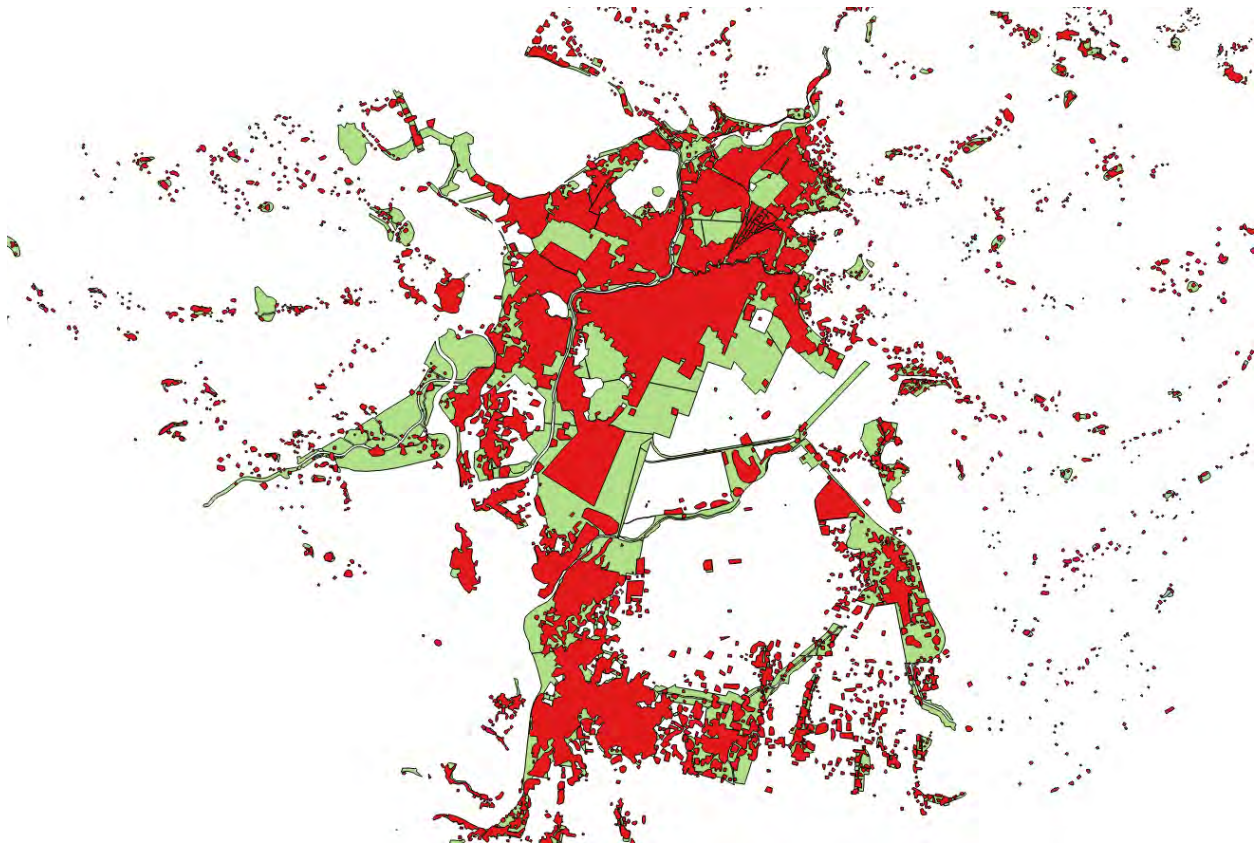
6.1. Glavni Grad Podgorica

Podgorica		
1	Površina	150.700,06 ha
2	Broj stanovnika	185.937 st
2	Gustina naseljenosti	1,23 st/ha
4	Izgrađena područja	8.677 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	5.250 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	3.427 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	1.812 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	1.435 ha
7	Planirana građevinska područja	11.549 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	8.134 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	3.415 ha
10	Indikator izgrađenosti	5,8%
11	Indikator planirane izgrađenosti	7,7%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	64,5%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	53,1%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	16,1 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	621 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	4.487,00 ha

Indikatori prikazani u gornjoj tabeli kvalitetna su ilustracija potencijala, postojećeg prostornog razvoja ali i izazova sa kojima se suočava Glavni grad Crne Gore. Podgorica kao administrativni centar Crne Gore doživjela je veliku transformaciju u posljednjih trideset godina. Promjene privredne strukture i ekonomskog sistema unutar države pratile su i mnogobrojne prostorne promjene, kao i , ne manje značajne, demografske promjene. Podgorica je danas grad sa preko 185.000 stanovnika i ishodište unutrašnjih crnogorskih migracija.

Podgorica sa gustom naseljenosti od svega 16,1 st/ha u poređenju sa regionalnim centrima poput Beograda gustine naseljenosti od 50st/ha, Tirane 72st/ha ili Zagreba 38st/ha, kao i evropskim gradovima kao što su Prag 46st/ha, Frankfurt 29st/ha, Hanover 25st/ha, Berlin 30st/ha, Barselona 43st/ha, Pariz 38st/ha može se smatrati naseljem male gustine stanovanja. Relativno mala gustina naseljenosti proizvod je i veoma široko definisanih građevinskoh područja koja su u slučaju grada Podgorice (unutar GUR-a) iskorišćena 64.5% što je iako nizak procenat iznad prosjeka ostalih gradova U Crnoj Gori. Slijedeći postojeću, malu, gustinu naseljenosti građevinskog područja - 16,1st/ha a imajući u vidu prostorne rezerve unutar građevinskog područja naselja može se identifikovati potencijal unutar usvojenih planova od oko 46.239 novih stanovnika. Istovremeno nedavno usvojeni PUP Glavnog grada (2014) govori o rezervama stambenih zona u usvojenim planovima detaljne razrade za novih 400.000 stanovnika. Takođe, treba imati u vidu da nije posebno naznačena gustina naseljenosti unutar zone GUR-a (grad) kao i van, što bi kumulativno iskazanu gustinu od 16,1st/ha zasigurno povećalo za zonu urbanog dijela Glavnog grada.

Uvidom u indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a , a u obuhvatu planiranih građevinskih područja može se zaključiti da se radi o nešto manjoj iskorišćenosti, tačnije, 53,1%. Međutim, na primjeru Podgorice kao i u slučaju jednog broja drugih Opština može se identifikovati relativno velika i disperzna izgrađenost van zone GUR-a koja nije obuhvaćena planiranim građevinskim područjima ustanovljenim planskim dokumentima. U pitanju su mahom ruralni prostori na periferiji Opština sjevernog regiona Crne Gore i Podgorice. Na taj način ovim indikatorima se ne iskazuju do kraja pouzdani procenti kada je u pitanju postojeća izgrađenost van GUR-a. Od ukupno 3.427ha izgrađenog područja van GUR-a, čak 1.435ha nije obuhvaćeno građevinskim područjima koja su identifikovana kroz planske dokumente. Ovaj podatak oslikava disperznost izgradnje na periferijama Podgorice i u ruralnim ambijentima Glavnog grada i nedovoljnu adaptiranost instrumenta - građevinskog područja za taj tip izgradnje i kontrolu njenog razvoja i održivosti.



slika 3 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Podgorice, Golubovci i Tuzi

Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u (12) iznosi 64,5% ,međutim kao građevinska područja tretirani su i gradski prostori koji su dominantno neizgrađeni što se može vidjeti i na slici 4. Ova nepreciznost u definisanju poligona na ortofoto podlozi uzrokovala je nedovoljno tačnim indikatorima izgrađenosti tj. neprepoznavanjem punog kapaciteta prostornih rezervi unutar planiranih građevinskih područja samog grada. Istovremeno, nedovoljna pouzdanost ovih parametra udaljava nas od zaključka ,za koji postoji opravdanje u prostoru, da su građevinska područja naselja planirana veoma široko i ekstenzivno te da kao takva ne doprinose u potrebnoj mjeri artikulisanju urbanih struktura sa potrebnom mješavinom namjena, gustom i infrastrukturnom opremljenošću. Zbog toga, primjećeno urbano širenje prevazilazi realne potrebe, demografske projekcije a istovremeno sputava potrebu za urbanom obnovom, rekonstrukcijom i investiranjem na brownfield lokacijama koje imaju potencijal za kvalitativno unaprijeđenje urbanog standarda. Upravljačka i planerska rutina i dalje greenfield projekte i neproporcionalno urbano širenje vidi kao neizbježan proces, mada između ostalog, i indikatori u tabeli gore ukazuju da za tim ne postoji realne potrebe.

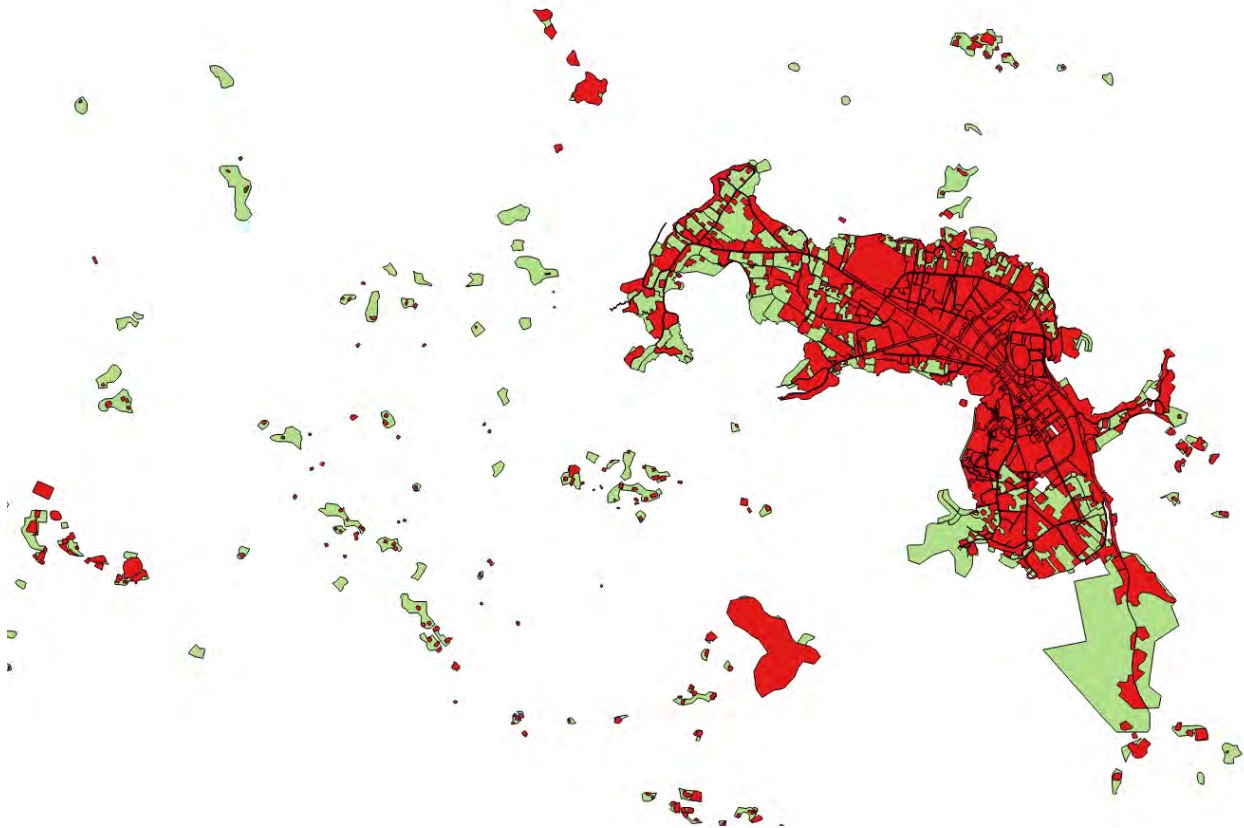


slika 4 ilustracija gradskih prostora koji su kalkulaciji indikatora tretirani kao izgrađeni

6.2. Prijestonica Cetinje

	Cetinje	
1	Površina	89.818,00 ha
2	Broj stanovnika	18.482 st
2	Gustina naseljenosti	0,205 st/ha
4	Izgrađena područja	1.012 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	362 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	650 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	404 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	246 ha
7	Planirana građevinska područja	2.921 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	592 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	2.323 ha
10	Indikator izgrađenosti	1,1%
11	Indikator planirane izgrađenosti	3,3%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	61,1%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	17,4%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	6,3 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	1.580 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	2.155,00 ha

Indikatori izgrađenosti koji tretiraju prostor Prijestonice Cetinje riječito ukazuju na nekoliko trendova koji obilježavaju i mnoge druge prostore i gradove u Crnoj Gori. Kao i u slučaju Podgorice, planirana građevinska područja za potrebe ove analize izvedena su iz karte namjene površina nedavno usvojenog Prostorno urbanističkog plana - PUP (2014). Kao takva, mogu se tretirati kao svježa i aktuelna u pogledu aspiracija i vizije donosioca odluka lokalnog prostornog razvoja. Kroz gore navedene parametre može se iščitati jako veliko razvojno usmjerenje ka lokacijama koje se nalaze van zone generalne urbanističke razrade - GUR. To podrazumijeva razvoj na lokacijama van grada sa ,po pravilu, nedostatnim razvojem infrastrukture. U slučaju Cetinja u pitanju je i stimulisanje razvojnih projekata u turizmu i komercijalnih djelatnosti uz koridore magistralnih puteva i na ruralnim prostorima. Naime podatak da su planirana građevinska područja unutar GUR-a 592ha, a da su četiri puta veća ona van grada ukazuje na relativno veliku disperziju. Ta pojava, kao i na sjeveru, ima djelimično opravdanje u naslijeđenoj tipologiji ruralnih prostora sa raštraknom i često nepovezanim gradnjom, međutim procenat iskorišćenosti građevinskih područja van GUR-a od nepunih 18% ukazuje na neracionalnosti u planiranju koje je potrebno otklanjati u budućnosti. Podatak da su prostorne rezerve građevinskog područja u iznosu 2155ha skoro 1100ha veće od postojeće izgrađenosti na teritoriji Prijestonice još jedan je argument u prilog ocjene o neracionalnosti u prostornom razvoju.



slika 5 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Cetinje i neposredne okoline

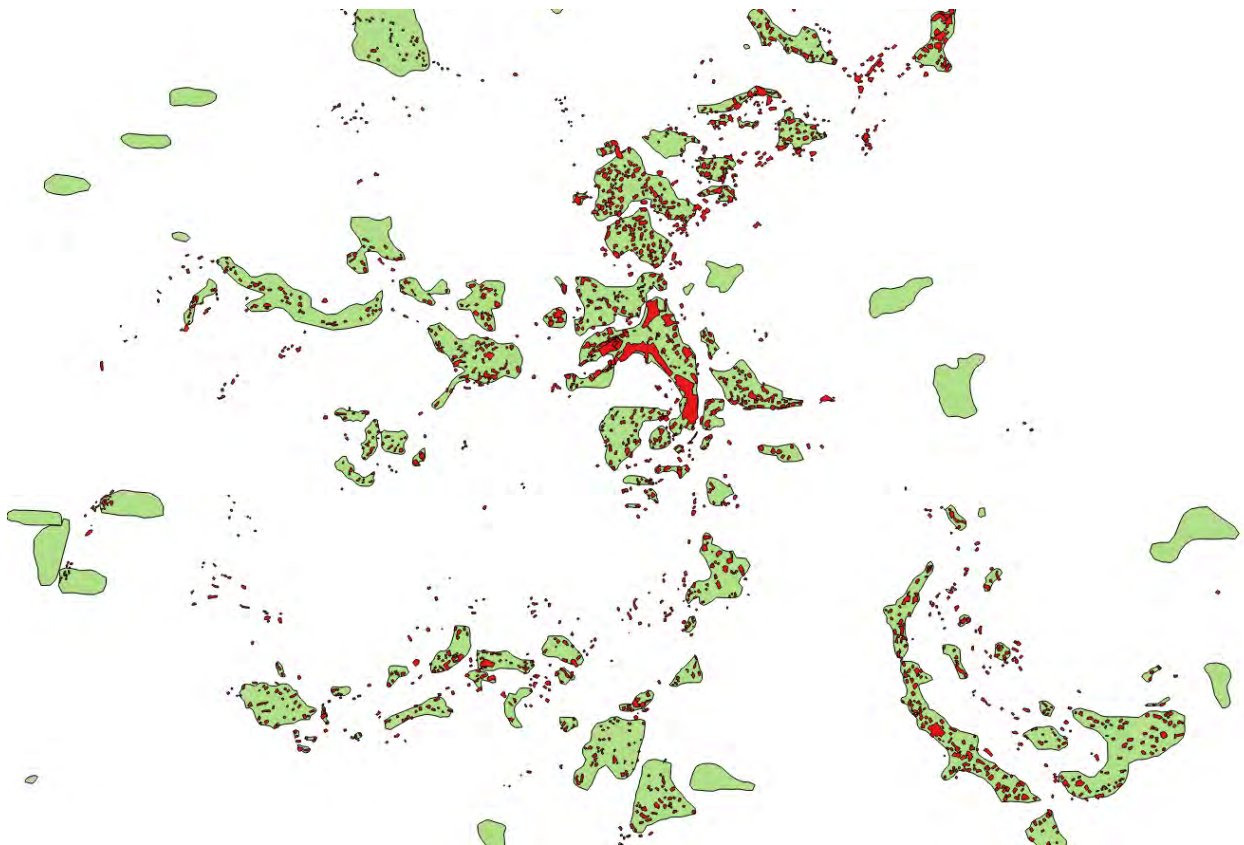
6.3. Opština Andrijevica

Opština Andrijevica na sjeveru Crne Gore predstavlja jednu od Opština sa manjkom ekonomskih aktivnosti. Andrijevica ima oko 5.000 stanovnika, gdje po posljednjem popisu, 1.000 čini populacija urbanih djelova Opštine dok ostatak od oko 4.000 stanovnika nastanjuju ruralne predjele. Dakle, govorimo o relativno specifičnom uzorku gdje teško možemo govoriti o kriterijumima i parametrima urbanog širenja. Podatak da je bilansima postojećih izgrađenih područja 8 puta više onih koja se nalaze van zone GUR-a dodatno potkrijepljuje prethodno iznijeti podatak o broju stanovnika i o anatomiji prostornog razvoja ove opštine koja je prilično oslonjena na policentrični razvoj manjih prostornih cjelina.

Ipak, upoređujući izgrađena područja i ona koja se važećim planovima predviđena za gradnju mogu se primjetiti velike razvojne projekcije koje su daleko od realnog utemeljenja. Građevinska područja GUR-a sa 55ha se povećavaju više od duplo, na 125ha, dok ona van GUR-a čak i 7 puta. Na taj način došlo se do svega 11,0% iskorišćenosti građevinskih područja van GUR-a, i nešto preko 40% u GUR-u. Ove brojke ukazuju na zaključak da je prostor Andrijevice "preplaniran" tj. da građevinska područja definisana suviše široko i neracionalno sa aspekta ekonomičnosti i finansijske održivosti svih sistema koji bi trebali biti podrška novih građevinskim područjima, a tu se prije svega misli na infrastrukturu.

Prostorne rezerve građevinskih područja za Optinu Andrijevica više od pet puta veće su od postojeće izgrađenosti koja iznosi svega 451ha.

Andrijevica		
1	Površina	33.134,00 ha
2	Broj stanovnika	5.071 st
2	Gustina naseljenosti	0,153 st/ha
4	Izgrađena područja	451 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	55 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	396 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	299 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	97 ha
7	Planirana građevinska područja	2.849 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	125 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	2.724 ha
10	Indikator izgrađenosti	1,4%
11	Indikator planirane izgrađenosti	8,6%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	44,1%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	11,0%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	1,8 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	5.618 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	2.495,00 ha



slika 6 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Andrijevice i okoline

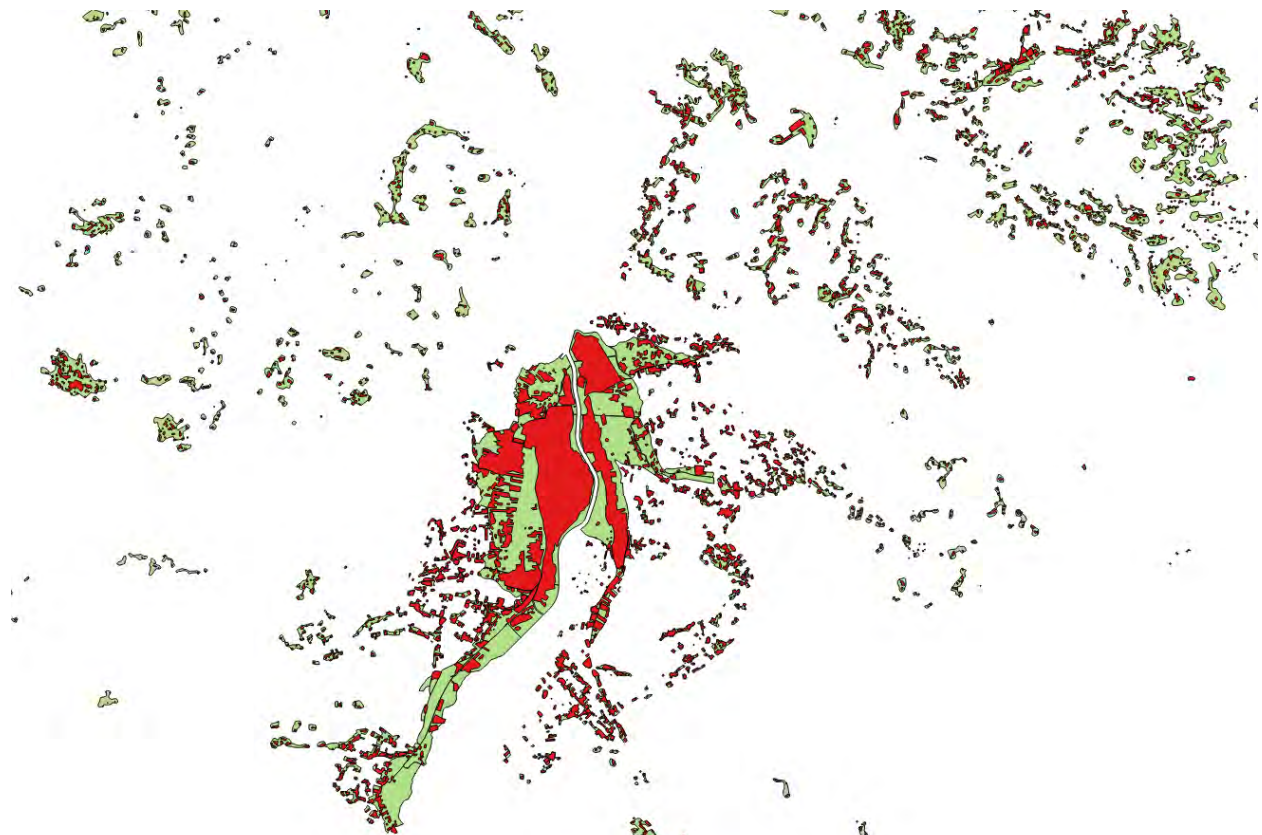
6.4. Opština Berane

Berane		
1	Površina	67.497,00 ha
2	Broj stanovnika	35.068 st
2	Gustina naseljenosti	0,520 st/ha
4	Izgrađena područja	1.418 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	488 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	930 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	787 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	143 ha
7	Planirana građevinska područja	3.988 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	951 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	3037 ha
10	Indikator izgrađenosti	2,1%
11	Indikator planirane izgrađenosti	5,9%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	51,4%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	25,9%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	8,8 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	1.137 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	2.713,00 ha

Kao i u prethodnom slučaju Andrijevice i Opština Berane ,koja ovom analizom obuhvata i novoformiranu Opštinu Petnjica, predstavlja prostor gdje dominira stanovništvo koje nastanjuje prostor van urbanog centra. Po posljednjem popisu to je više od 24.000 stanovnika. Ta činjenica objašnjava duplo više izgrađenih područja van GUR-a nego unutar.

Nedavno usvojenim Prostorno urbanističkim planom (2014) građevinska područja unutar i van GUR-a višestruko su uvećana u odnosu na postojeću izgrađenost, što se kao i u slučaju Andrijevice može smatrati neracionalnim i nedovoljno inspirisanim konkretnim razvojnim projektima i potencijalima koji bi potom mogli obezbijediti i ekonomsku održivost tako definisanih prostornih vizija.

Podatak o prostornim rezervama unutar građevinskog područja naselja upućuje da su rezerve čak preko 1200ha veće od ukupne izgrađenosti za Opštinu Berane. Ovaj podatak dobra je ilustracija neracionalnosti u definisanju građevinskih područja.



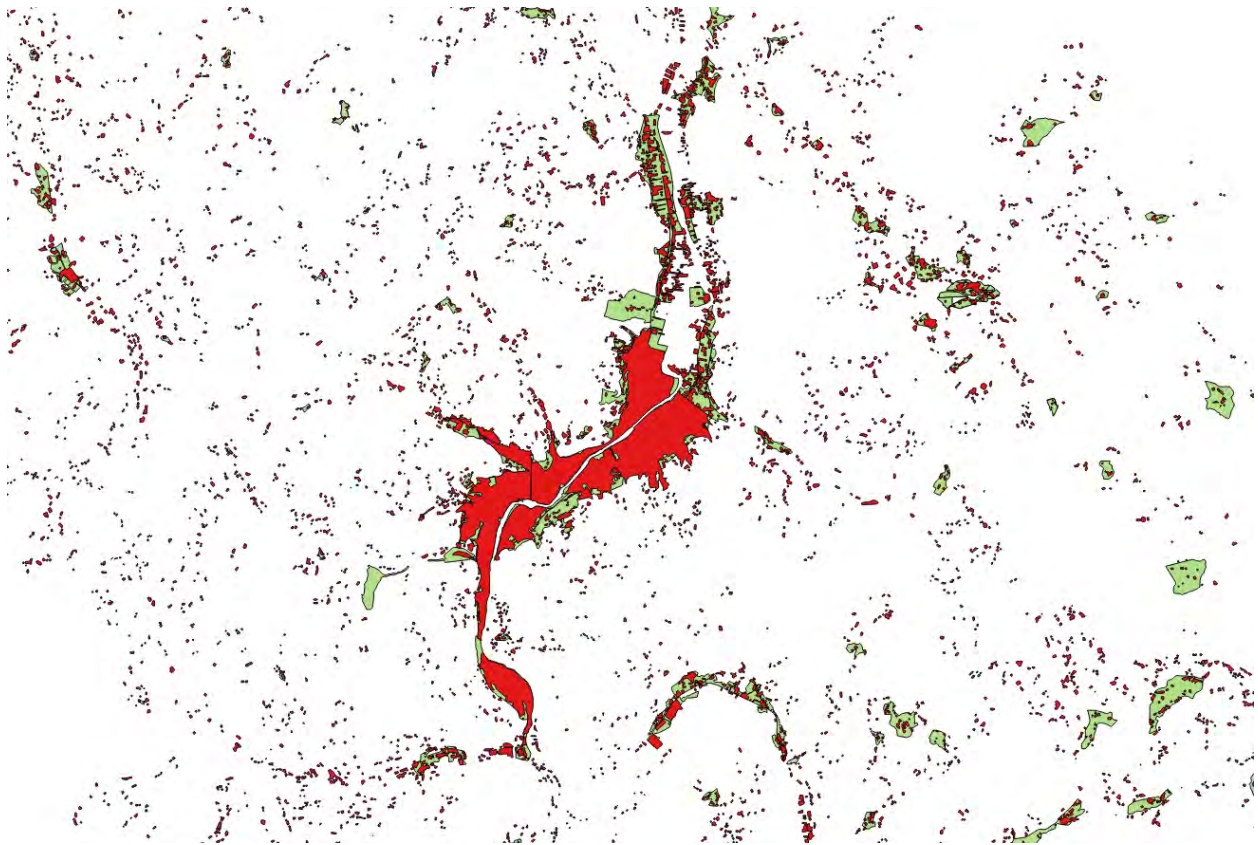
slika 7 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Berane i okoline

6.5. Opština Bijelo Polje

Bijelo Polje		
1	Površina	92.041,00 ha
2	Broj stanovnika	46.051 st
2	Gustina naseljenosti	0,50 st/ha
4	Izgrađena područja	2.439 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	751 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	1.688 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	375 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	1313 ha
7	Planirana građevinska područja	2.673 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	1.210 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	1.463 ha
10	Indikator izgrađenosti	2,7%
11	Indikator planirane izgrađenosti	2,9%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	62,1%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	25,6%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	17,2 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	581 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	1.547,00 ha

Indikatori prikazani za Opštinu Bijelo Polje ukazuju na stabilan trend koji je primjetan u više manje svim Opštinama Crne Gore, da se građevinska područja novim planskim dokumentima u značajnim procentima uvećavaju. Na primjeru Bijelog Polja taj trend je čak i manje vidan iako je stepen iskorišćenosti građevinskih područja unutar GUR-a nešto preko 62%.

Na primjeru Bijelog Polja vidljiva je još jedna pojava, koja je već komentarisana na primjeru Podgorice. U pitanju je indikator iskorišćenosti građevinskih područja van GUR-a koji je u slučaju ove Opštine tek 25,6%. Razlog ovome je tradicionalna disperzna gradnja koja se može sagledati i na slici 8. Tek dio te usitnjene i razuđene gradnje obuhvaćen je građevinskim područjima koja su definisana unutar PUP-a. Od ukupno 1.688ha izgrađenog prostora van GUR-a, svega 375ha se nalazi u obuhvatu planiranih građevinskih područja. Gradnja na ovim prostorima nastala je u dugom vremenskom periodu na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu i pratila je karakter i potrebe lokalne ekonomije, dominantno oslonjene na poljoprivredu, stočarstvo i drvoprerađu. Imajući u vidu gore navedeno može se zaključiti da su prostorne rezerve građevinskog područja veoma velike i da iznose skoro 1600ha.

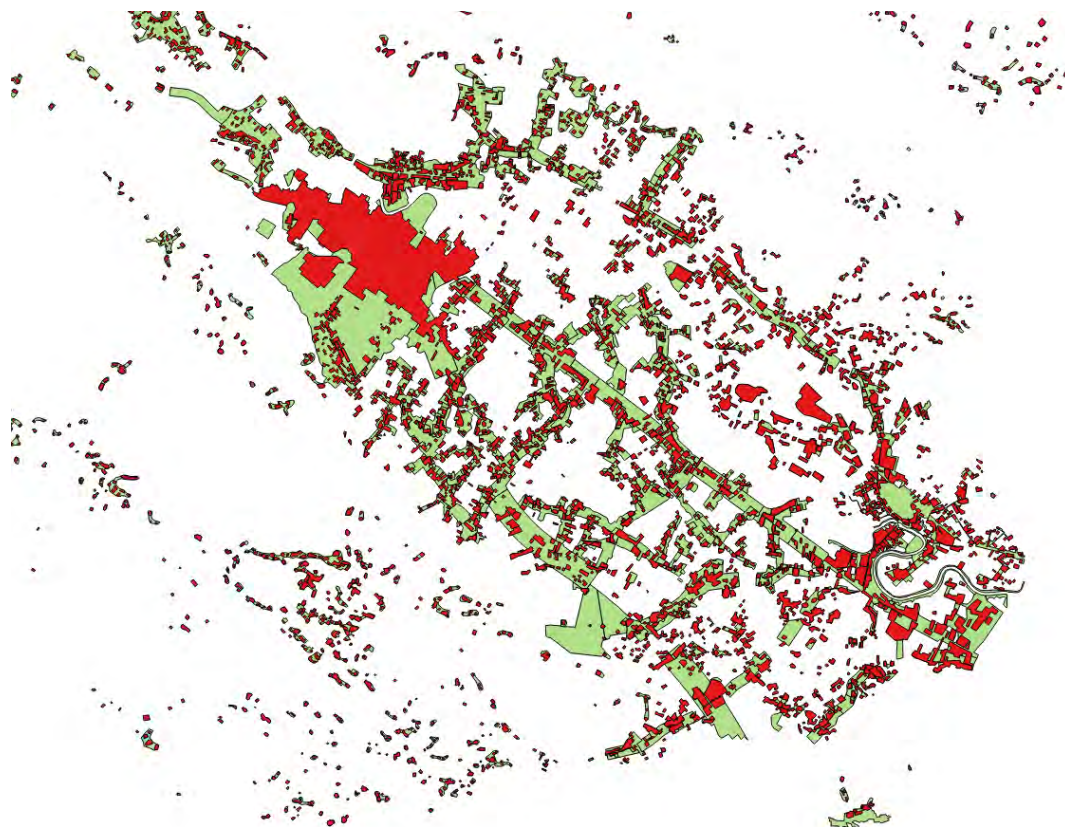


slika 8 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Bijelo Polje i okolinu

6.6. Opština Danilovgrad

Opština Danilovgrad spada u grupu Opština koje su u prethodnoj godini usvojile novi Prostrono urbanistički plan. Bilansi njime definisani evidentirani su ovom analizom i ukazuju na povećanje građevinskih područja i to osobito u zonama van GUR-a za naselja Danilovgrad i Spuž. Ipak, ta uvećanja imaju neodržive proporcije kao u mnogim drugim Opštinama pa se može reći da je stepen iskorišćenosti građevinskog područja unutar i van GUR-a i dalje nepotrebno mali 58,6% i 20,6%. Indikatori za Opštinu Danilovgrad ukazuju i na još jedan podatak koji dobro ilustruje crnogorski trend sa uvećanjem građevinskih područja a to su gabariti prostornih rezervi unutar građevinskog područja koji iznose 2685ha što je za skoro 1000ha više nego sva trenutno izgrađena područja u Opštini Danilovgrad.

Danilovgrad		
1	Površina	48.577,00 ha
2	Broj stanovnika	16.523 st
2	Gustina naseljenosti	0,34 st/ha
4	Izgrađena područja	1.776 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	518 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	1.258 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	602 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	656 ha
7	Planirana građevinska područja	3.805 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	884 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	2.921 ha
10	Indikator izgrađenosti	3,7%
11	Indikator planirane izgrađenosti	7,8%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	58,6%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	20,6%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	4,3 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	2.303 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	2.685,00 ha

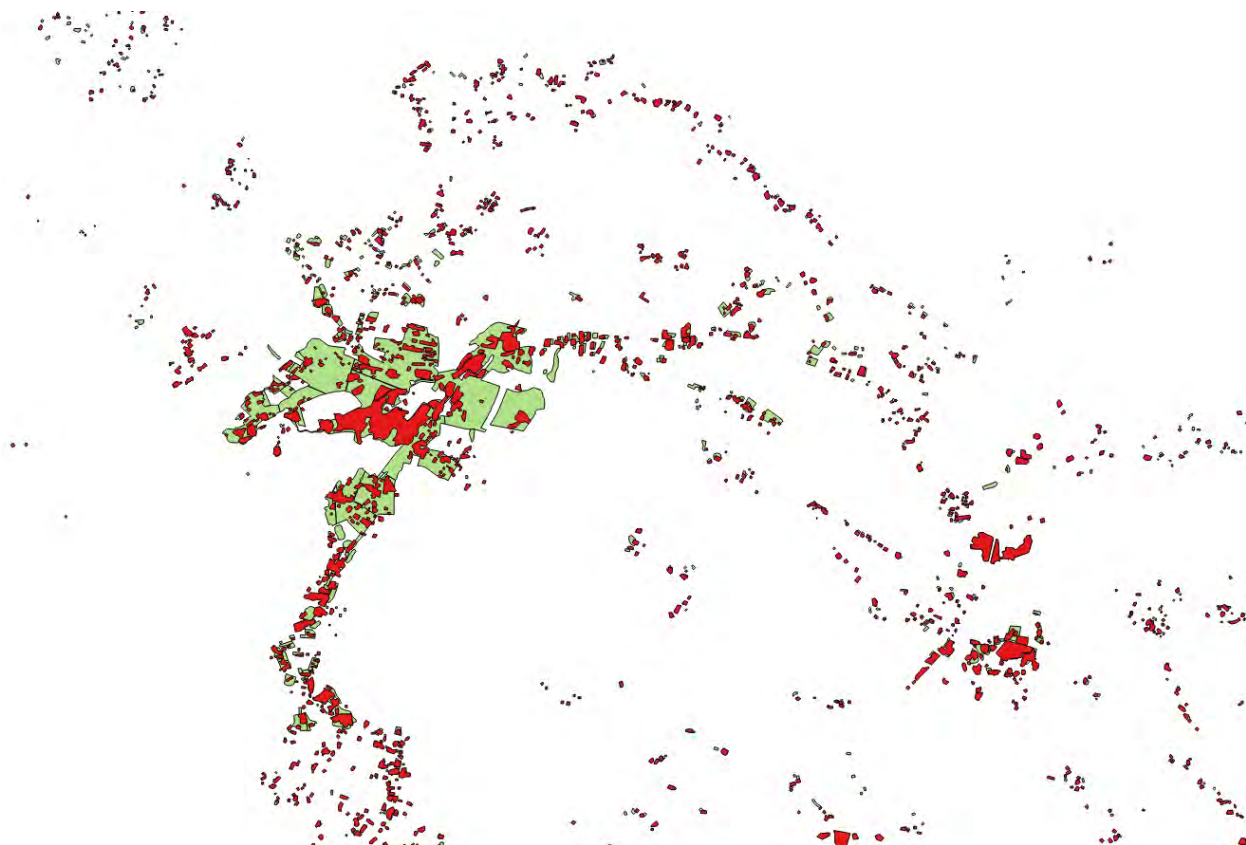


slika 9 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Danilovgrad, Spuž i okolinu

6.7. Opština Žabljak

Žabljak		
1	Površina	44.677,00 ha
2	Broj stanovnika	4.204 st
2	Gustina naseljenosti	0,09 st/ha
4	Izgrađena područja	773 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	184 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	589 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	291 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	297 ha
7	Planirana građevinska područja	892 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	522 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	370 ha
10	Indikator izgrađenosti	1,7%
11	Indikator planirane izgrađenosti	2,0%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	35,2%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	78,7%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	4,7 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	2121 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	417,00 ha

Opština Žabljak, jedan je od turističkih centara sjevera Crne Gore sa brojnim prirodnim bogatstvima, Nacionalnim parkovima i kvalitetnijom saobraćajnom vezom u odnosu na neposrednu prošlost. Opština ima potrebu za posebno pažljivim i osmišljenim prostornim razvojem, kojim bi, između ostalog, animirala interesovanje za nove razvojne projekte. Poput situacije u nekim drugim Opštinama i na Zabljaku je indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a relativno visok, 78,7%. Disperzna i nedovoljno povezana izgradnja i u slučaju Žabljaka objašnjavaju da je preko 50% izgrađenog područja van GUR-a neobuhvaćeno planiranim građevinskim područjima. Iako tradicionalni model izgradnje na ovom prostoru obilježavaju slične, disperzne, prostorne matrice može se reći da usvojeni planski dokumenti, u prvom redu PUP-a dodatno stimulišu, takav neodrživ prostorni model. Pretjerana disperzija negativno utiče i na zaštitu pejzaža osobito u zonama oslonjenim na Nacionalni park. PUP Opštine Žabljak afirmisao je značajno uvećanje građevinskog područja u granicama GUR-a tako da je indikator iskorišćenosti zona u GUR-u, svega 35,2% što je vidljivo i na slici 10. Ovaj parametar dobra je ilustracija potrebe za racionalnijim i kompaktnijim prostornim razvojem Opštine Žabljak.

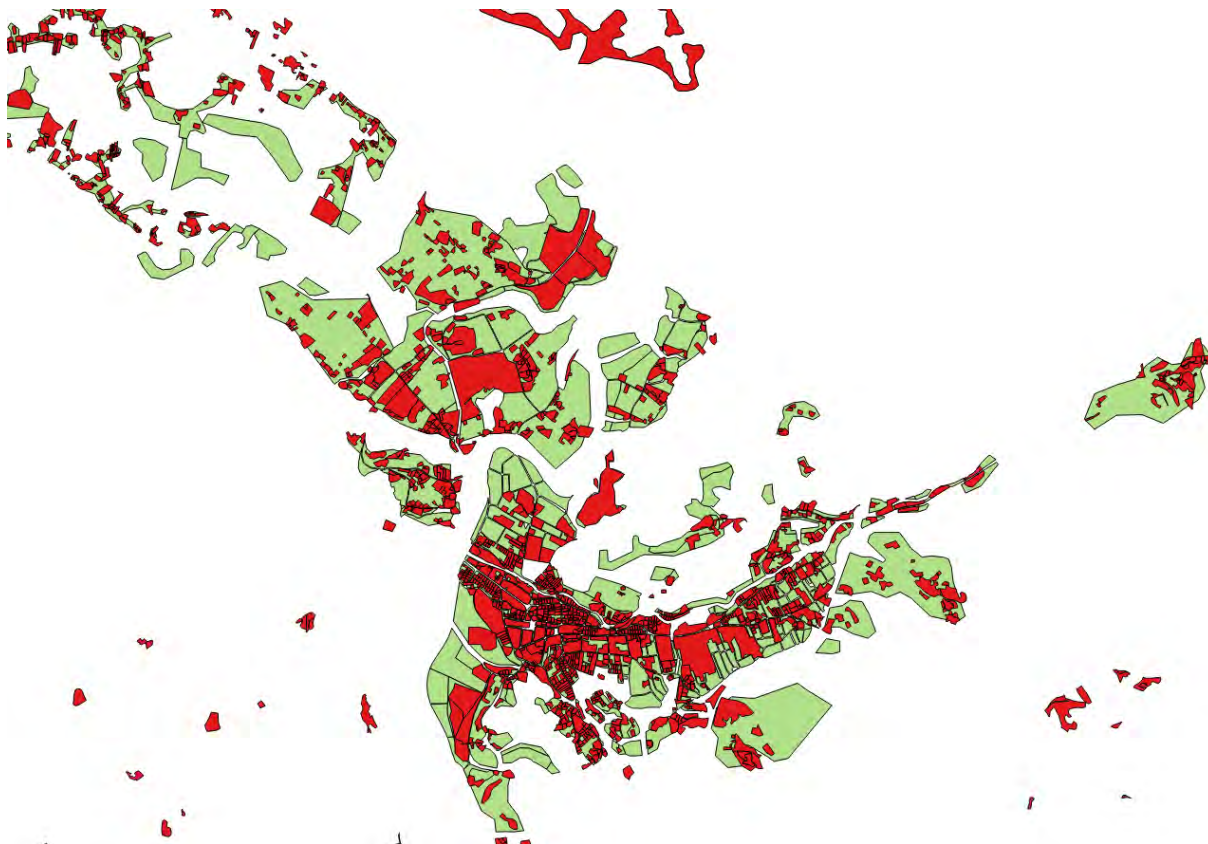


slika 10 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Žabljak i okoline

6.8. Opština Kolašin

Kolašin		
1	Površina	90.627,00 ha
2	Broj stanovnika	8.380 st
2	Gustina naseljenosti	0,09 st/ha
4	Izgrađena područja	1.461 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	269 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	1.192 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	797 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	395 ha
7	Planirana građevinska područja	1.689 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	541 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	1.147 ha
10	Indikator izgrađenosti	1,6%
11	Indikator planirane izgrađenosti	1,9%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	49,8%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	69,4%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	5,0 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	2015 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	623,00 ha

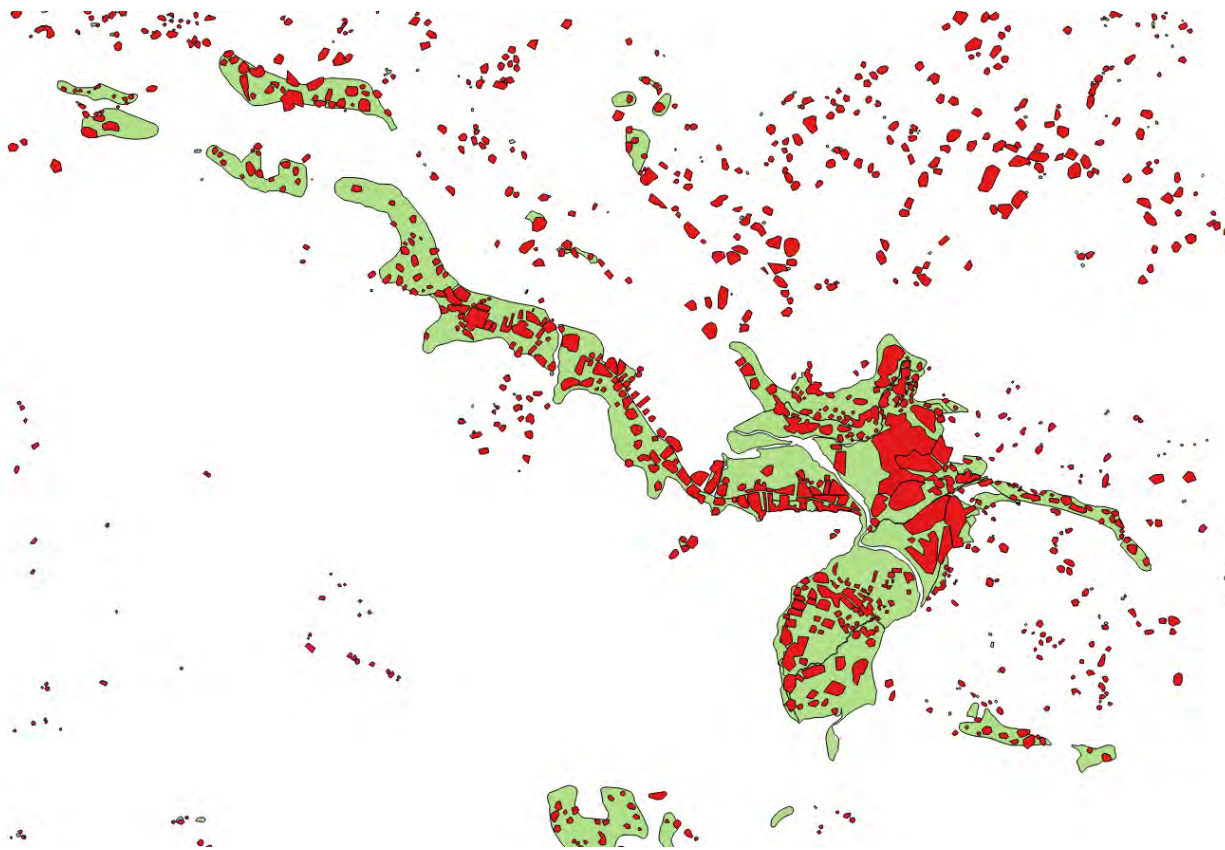
Opština Kolašin, poput prethodno pomenute Opštine Žabljak, posjeduje slične indikatore prostornog razvoja. Oni ukazuju na značajna uvećanja građevinskih područja koja i dalje ostaju nepotvrđena u praksi i nerealna. Svi iskazani parametri upućuju na potrebu redukcije građevinskih zona i posebno pažljiv tretman novih područja van GUR-a koji će biti u funkciji novog turističkog razvoja. U susret boljoj saobraćajnoj povezanosti Kolašina sa Podgoricom bilo bi od koristi afirmisati održive principe prostornog razvoja koji će razvoj usmjeriti ka lokacijama koje mogu doprinjeti najvećem benefitu po zajednicu a istovremeno sačuvati i unaprijediti identitet Kolašina kao druge turističke razvojne zone sjevera Crne Gore.



slika 11 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Kolašin i okoline

6.9. Opština Mojkovac

Mojkovac		
1	Površina	36.248,00 ha
2	Broj stanovnika	10.066 st
2	Gustina naseljenosti	0,28 st/ha
4	Izgrađena područja	825 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	204 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	621 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	497 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	124 ha
7	Planirana građevinska područja	1.235 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	495 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	740 ha
10	Indikator izgrađenosti	2,3%
11	Indikator planirane izgrađenosti	3,4%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	41,2%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	67,2%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	8,2 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	1.227 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	534,00 ha



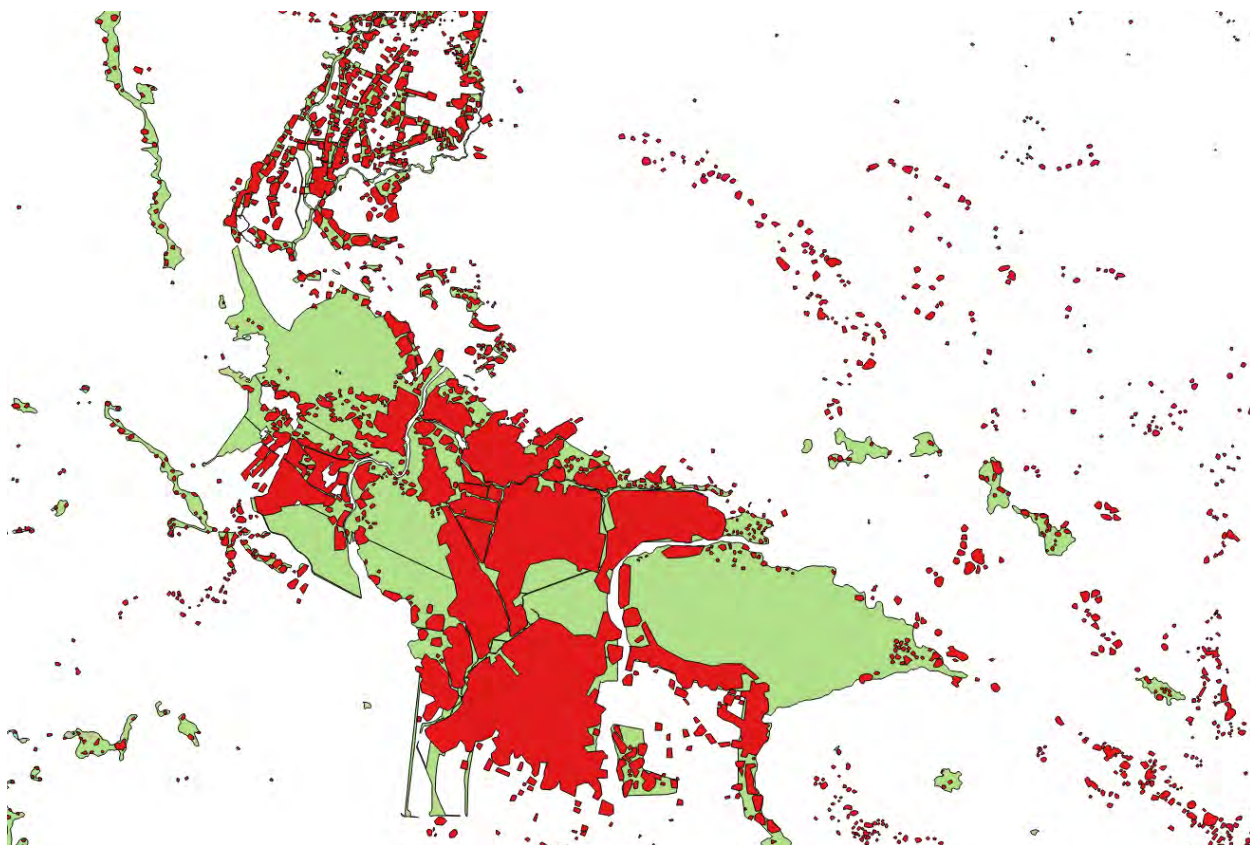
slika 12 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Mojkovac i okoline

Indikatori za Opštinu Mojkovac ukazuju na istovjetne pojave koje su prethodno komentarisane na primjerima Žabljaka, Kolašina, Berana i sl.

6.10. Opština Nikšić

	Nikšić	
1	Površina	207.547ha
2	Broj stanovnika	75.282 st
2	Gustina naseljenosti	0,36 st/ha
4	Izgrađena područja	4.212 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	2.427 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	1.785 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	809 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	976 ha
7	Planirana građevinska područja	10.745 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	4.609 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	6.136 ha
10	Indikator izgrađenosti	2,0%
11	Indikator planirane izgrađenosti	5,2%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	52,7%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	13,2%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	7,0 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	1.427 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	7.509,00 ha

Posljednji usvojeni PUP na prostoru Crne Gore je za Opštinu Nikšić. U pitanju je prostor najveće Opštine u Crnoj Gori u kojoj stanuje preko 75.000 stanovnika, dominantno (preko 55.000) gradskog stanovništva (u zoni GUR-a). Indikator iskorišćenosti građevinskih područja u GUR-u jedva prelazi 50%, dok je za zonu van GUR-a puno manji i iznosi svega 13,2% što ukazuje da su i na primjeru Nikšića planirana građevinska područja gabarita koji daleko prevazilaze trenutne potrebe. Identifikovane prostorne rezerve od čak 7.500ha (preko 3000ha više od svih do sada izgrađenih područja na teritoriji Opštine) jasno ukazuju na potrebu racionalnijeg pristupa dimenzionisanju građevinskih područja u budućnosti.

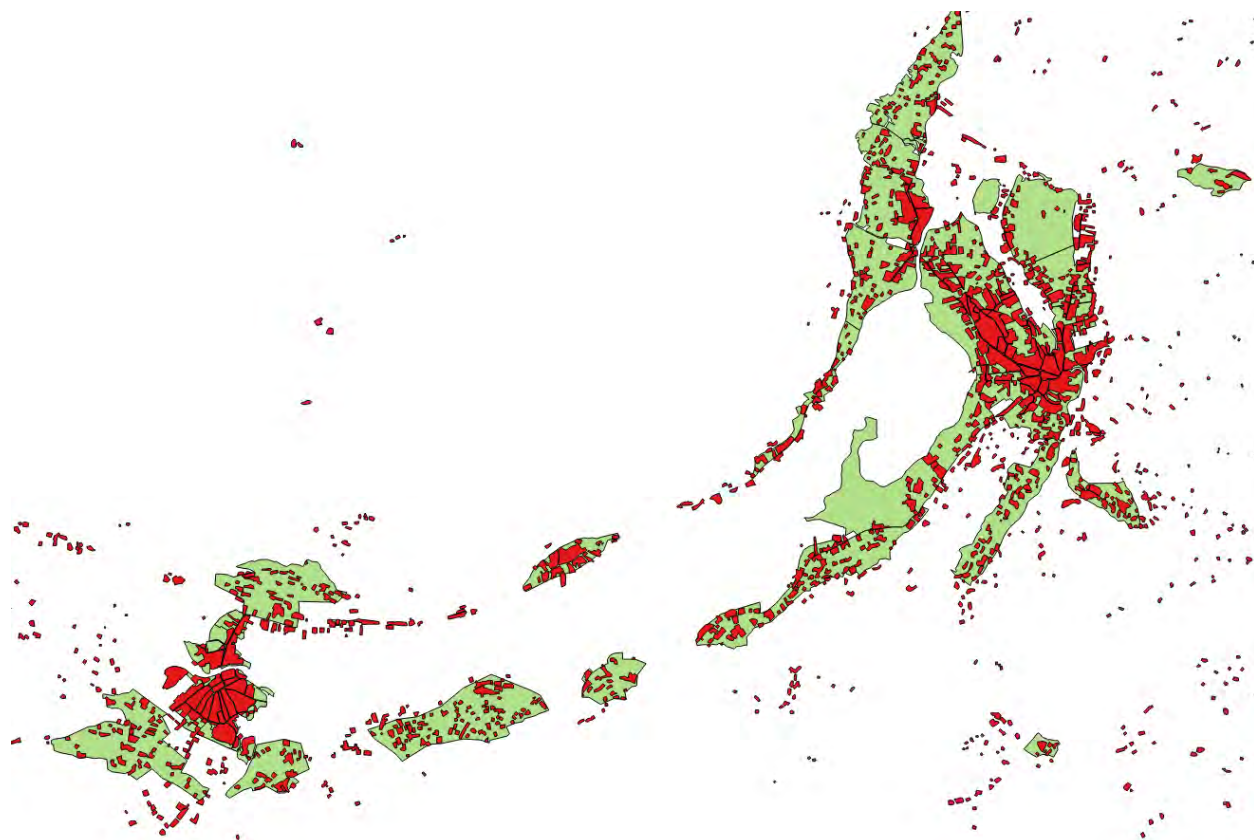


slika 13 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Nikšić i okoline

6.11. Opština Plav

	Plav	
1	Površina	48.308,00 ha
2	Broj stanovnika	13.805 st
2	Gustina naseljenosti	0,28 st/ha
4	Izgrađena područja	783 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	241 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	542 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	450 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	92 ha
7	Planirana građevinska područja	1.668 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	675 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	993 ha
10	Indikator izgrađenosti	1,6%
11	Indikator planirane izgrađenosti	3,5%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	35,7%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	45,4%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	8,3 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	977 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	885,00 ha

Indikatori iskazani u prethodnoj tabeli za Opštinu Plav, obuhvataju i prostor novoformirane Opštine Gusinje. Osim trendova sa predimenzinisanjem građevinskih područja na primjeru Opštine Plav može se identifikovati i pojava manjeg indeksa iskorišćenosti građevinskog područja za zonu GUR-a u odnosu na prostor van GUR-a. Ona se može djelimično objasniti i disperznom gradnjim na periferiji koja nije pokrivena građevinskim zonama prepoznatim u planskoj dokumentaciji. U svakom slučaju procenat od svega 35% iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u ukazuje na nedovoljnu održivost aktuelnog prostornog razvoja. Ova nepovoljna proporcija vidljiva je i iz ilustracije 14 ispod.



slika 14 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Plav i Gusinje i okolinu

6.12. Opština Plužine

Plužine		
1	Površina	85.256,00 ha
2	Broj stanovnika	4.272 st
2	Gustina naseljenosti	0,05 st/ha
4	Izgrađena područja	527 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	25 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	502ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	308 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	194 ha
7	Planirana građevinska područja	2.389 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	58 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	2.331 ha
10	Indikator izgrađenosti	0,6%
11	Indikator planirane izgrađenosti	2,8%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	43,3%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	13,2%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	1,8 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	5.593 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	2.056,00 ha



slika 15 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Plužine i okolinu

Indikatori za Opštinu Plužine ukazuju na istovjetne pojave koje su prethodno komentarisane na primjerima Andrijevice, Kolašina, Berana, Mojkovca i sl.

6.13. Opština Pljevlja

Pljevlja		
1	Površina	134.838,00 ha
2	Broj stanovnika	30.786 st
2	Gustina naseljenosti	0,22 st/ha
4	Izgrađena područja	2.231 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	374 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	1.857 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	911 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	946 ha
7	Planirana građevinska područja	2.278 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	978 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	1.300 ha
10	Indikator izgrađenosti	1,7%
11	Indikator planirane izgrađenosti	1,7%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	38,3%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	70,1%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	13,5 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	740 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	993,00 ha

Indikatori za Opštinu Pljevlja ukazuju na istovjetne pojave koje su prethodno komentarisane na primjerima Podgorice, Kolašina, Žabljaka, Bijelog Polja. U pitanju su veliki procenti iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a uzrokovani naslijeđenim disperznim građevinskim područjima od kojih veći dio van GUR-a nije prepoznat u planskoj dokumentaciji. Ovu pojavu prati i veoma mali procenat iskorišćenosti građevinskog područja unutar GUR-a, svega 38%. Na osnovu navedenog možemo zaključiti da je trend uvećavanja građevinskih područja naselja veoma prisutan i na primjeru Opštine Pljevlja.

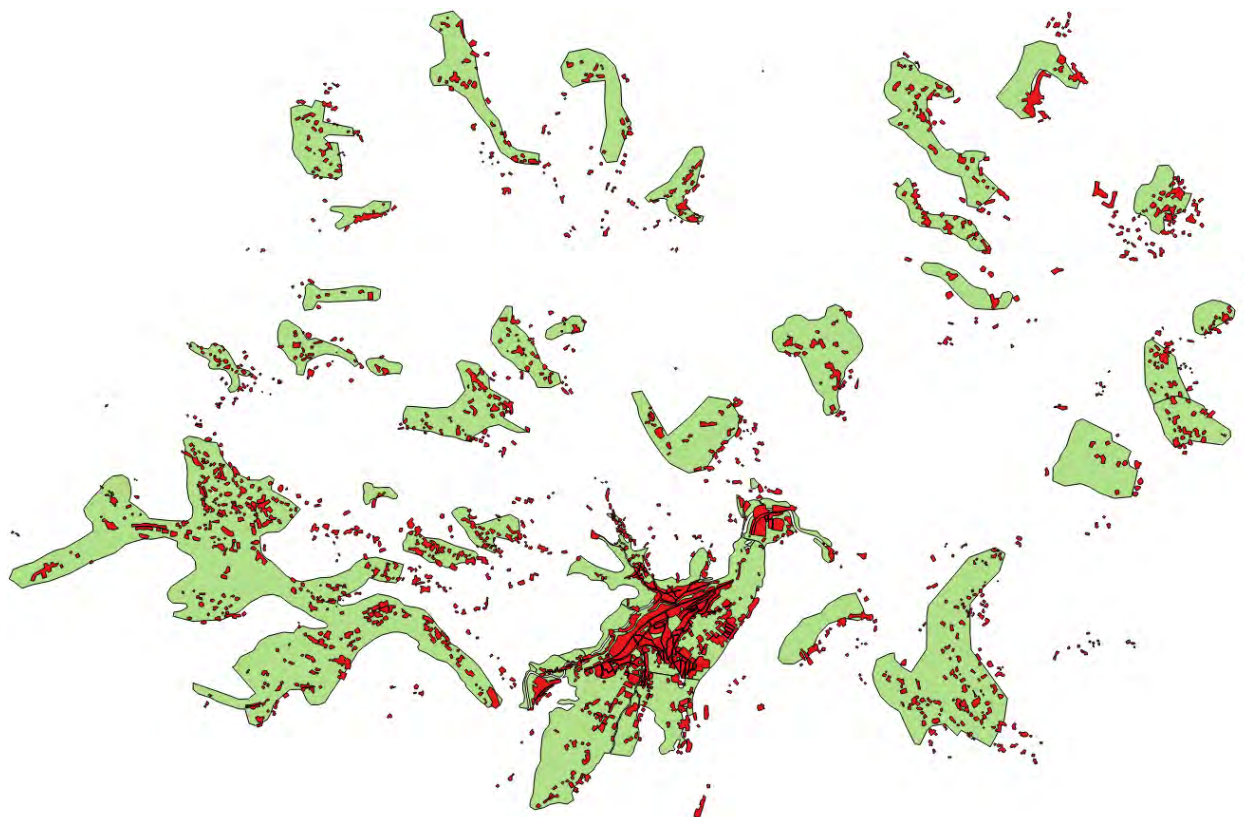


slika 16 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Pljevlja i okolinu

6.14. Opština Rožaje

Rožaje		
1	Površina	41.426,00 ha
2	Broj stanovnika	22.964 st
2	Gustina naseljenosti	0,55 st/ha
4	Izgrađena područja	806 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	205ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	601 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	399 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	202 ha
7	Planirana građevinska područja	3.831 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	623 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	3.208 ha
10	Indikator izgrađenosti	1,9%
11	Indikator planirane izgrađenosti	9,2%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	33,0%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	12,5%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	6,0 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	1.668 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	3.227,00 ha

Uvidom u indikatore za Opštinu Rožaje možemo zaključiti da ona uz Opštine Andrijevica, Šavnik i Plužine drži neslavan rekord za sjever Crne Gore u pogledu najmanjeg stepena iskorišćenosti građevinskih područja, kako onih u GUR-u tako i onih van. 33% i 12,5%. Podatak da su prostorne rezerve definisane planskom dokumentacijom čak četiri puta veće nego postojeća izgrađenost u Opštini Rožaje slikovita je ilustraciji neodrživih trendova prostornog razvoja u ovoj Opštini.



slika 17 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Rožaje i okolinu

6.15. Opština Šavnik

Šavnik		
1	Površina	55.641,00 ha
2	Broj stanovnika	2.077 st
2	Gustina naseljenosti	0,03 st/ha
4	Izgrađena područja	249 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	16 ha
6	Izgrađena područja van GUR-a	233 ha
6a	Izgrađena područja van GUR-a i u obuhvatu planiranih građevinskih područja	203 ha
6b	Izgrađena područja van GUR-a i van obuhvata planiranih građevinskih područja	30 ha
7	Planirana građevinska područja	1.845 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	24 ha
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	1.821 ha
10	Indikator izgrađenosti	0,4%
11	Indikator planirane izgrađenosti	3,3%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja u GUR-u	66,7%
13	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a	11,20%
14	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja	1,1 st/ha
15	Indikator potrošnje građevinskog područja po stanovniku	8.883 m ² /st
16	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja	1.626,00 ha

Indikatori za Opštinu Šavnik ukazuju na istovjetne pojave koje su prethodno komentarisane na primjeru Rožaja. U slučaju Šavnika proporcije nelogičnosti u projektovanom prostornom razvoju još su veće. Očigledna je namjera uprave i planera da prostor Opštine Šavnik ,koji se već duže suočava sa trendom depopulacije, reafirmiše otvaranjem velikog broja razvojnih mogućnosti i građevinskih područja, dominantno orjentisanih na turizam. Ova ambicija, jasno je, nema realnog uporišta i moraće se korigovati. Specifičnost Šavnika u odnosu na većinu drugih Opština jeste i u tome što su gabariti tzv. urbanog centra (zona GUR-a) veoma skromni u odnosu na ostatak Opštine, tako da govorimo o izgrađenih, svega 16ha u GUR-u i preko 230ha van GUR-a



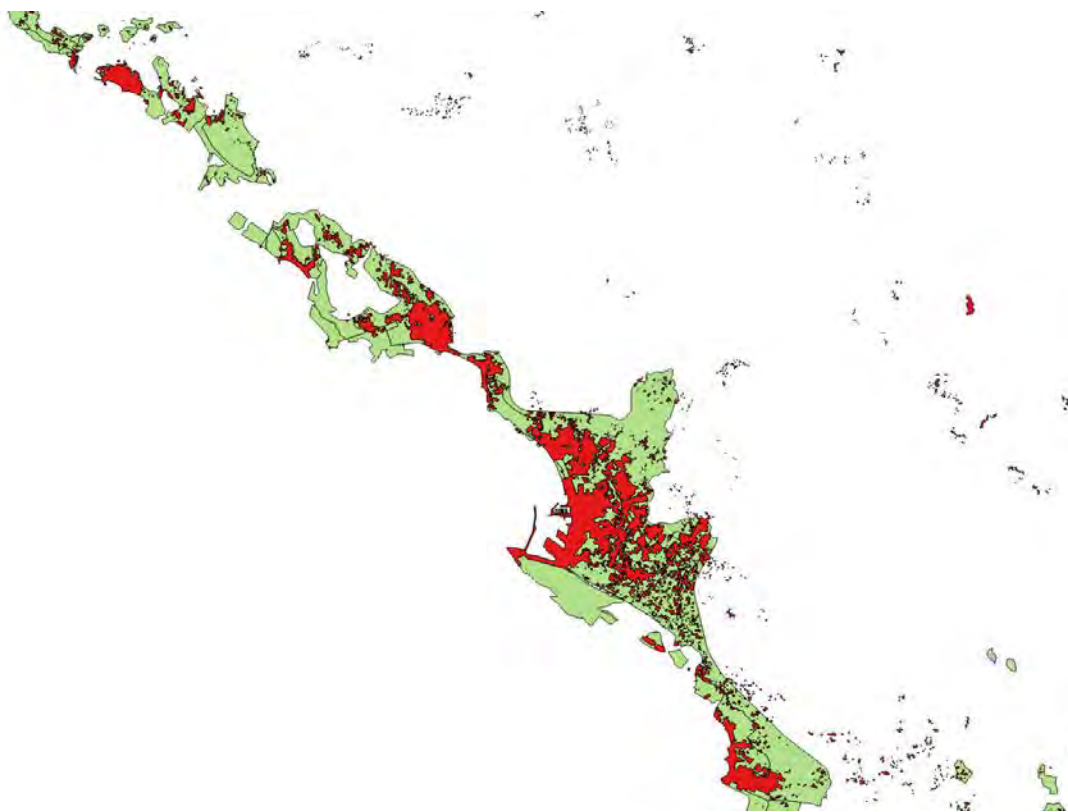
slika 18 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Šavnik i okolinu

6.16. Obalno područje, Opštine Bar, Budva, Kotor, Herceg Novi, Tivat i Ulcinj

Indikatori izgrađenosti definisani za šest primorskih Opština ukazuju na specifičnosti ovog prostora u odnosu na ostale dijelove Crne Gore. Posebnost se ogleda u prisutnijem problemu predimenzionisanih površina građevinskog područja koji u većoj ili manjoj mjeri dijeli svih šest Opština obalnog pojasa. Tako definisana građevinska područja gube svoju svrhu i upućuju na svjesno odustajanje od politike kontrolisanog ili usmjeravajućeg urbanog razvoja i ,djelimično, rasta. Definisane građevinske područja na tako ekstenzivan način može se tumačiti i kao rezultat površnog shvatanja donosioca odluka u oblasti prostornog razvoja obale da će slobodno definisana građevinska područja pogodovati investicionom ambijentu i stvoriti više razvojnih šansi. Međutim, ovo očekivanje nije doživjelo potvrdu u praksi. Danas, poslije desetak godina bilansi izgrađenosti ukazuju da su tako planirana građevinska područja iskorišćena svega od 12% na primjeru Herceg Novog do maksimalnih 40% u slučaju Tivta. Indikatori prikazani u narednim tabelama upućuju na potrebu značajne redukcije građevinskih područja i maksimalnog fokusiranja na razvoj građevinskih područja u blizini naselja.

Opština Bar

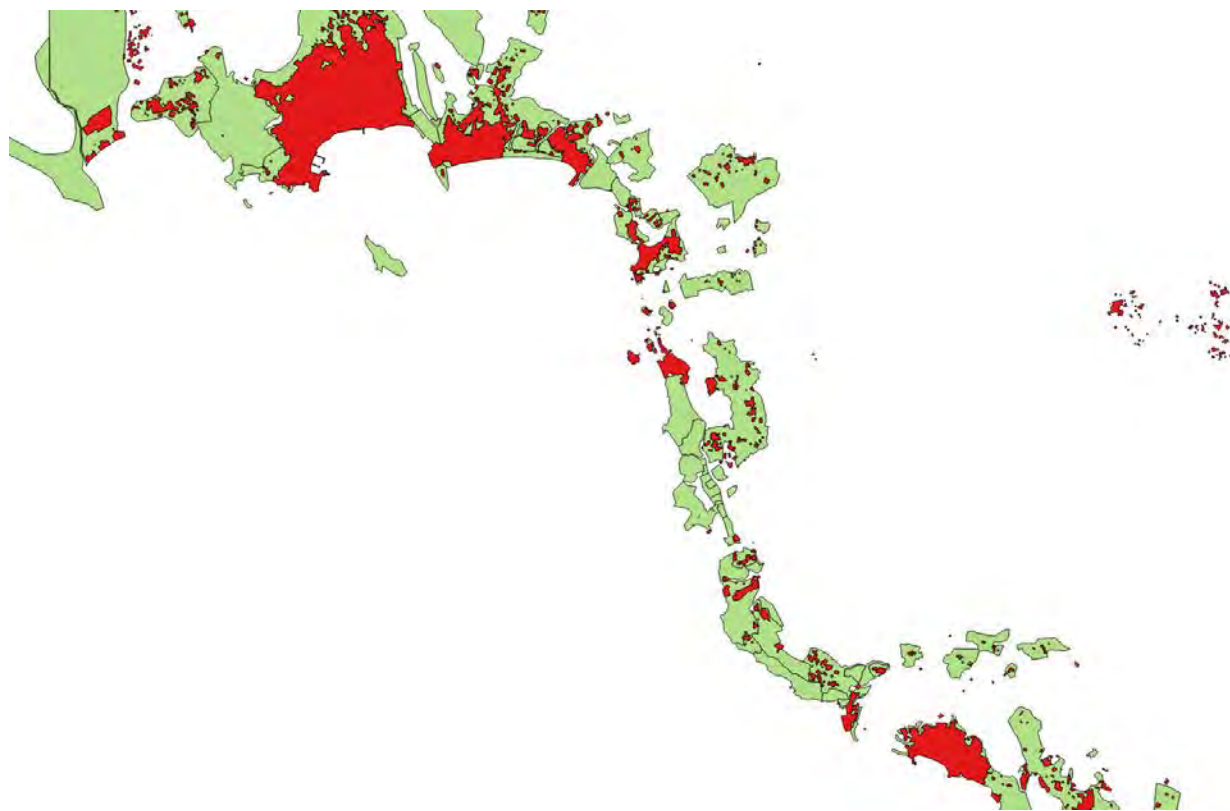
	Bar	
1	Površina	50.429,00 ha
2	Broj stanovnika	42.368 st
2	Gustina naseljenosti	0,84 st/ha
4	Izgrađena područja	1.579,00 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	
6	Izgrađena područja van GUR-a	
7	Planirana građevinska područja	4.326,00 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	
10	Indikator izgrađenosti	3,1%
11	Indikator planirane izgrađenosti	8,6%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja	36,5%
13	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja naselja	9,8 st/ha
14	Indikator potrošnje građevinskog područja naselja po stanovniku	1.021 m ² /st
15	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja naselja	2.747 ha



slika 19 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Bar i okolinu

Opština Budva

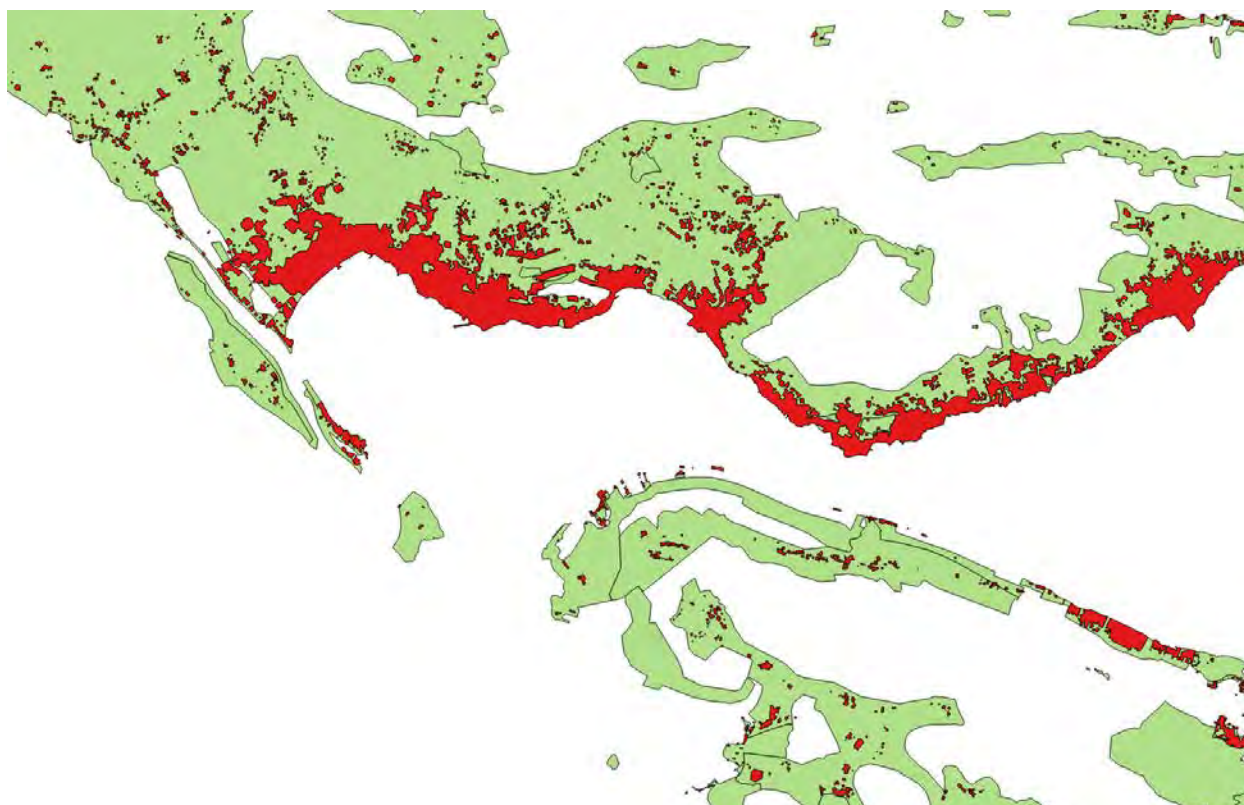
Budva		
1	Površina	12.243 ha
2	Broj stanovnika	19.170 st
2	Gustina naseljenosti	1,57 st/ha
4	Izgrađena područja	588,00 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	
6	Izgrađena područja van GUR-a	
7	Planirana građevinska područja	2.628,00 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	
10	Indikator izgrađenosti	4,8%
11	Indikator planirane izgrađenosti	21,5%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja	22,4%
13	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja naselja	7,3 st/ha
14	Indikator potrošnje građevinskog područja naselja po stanovniku	1.371 m ² /st
15	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja naselja	2.040 ha



slika 20 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUP-a Jaz-Kamenovo-Buljarica

Opština Herceg Novi

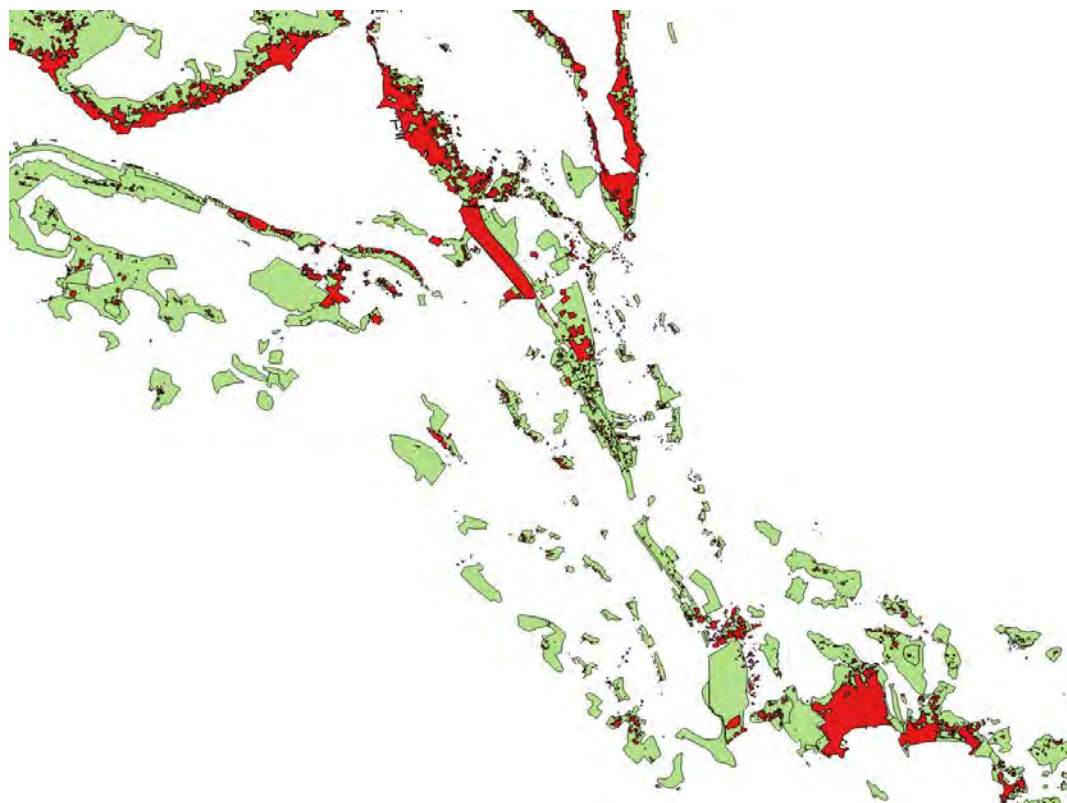
Herceg Novi		
1	Površina	23.360,00 ha
2	Broj stanovnika	30.992 st
2	Gustina naseljenosti	1,33 st/ha
4	Izgrađena područja	857,00 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	
6	Izgrađena područja van GUR-a	
7	Planirana građevinska područja	7.017,00 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	
10	Indikator izgrađenosti	3,7%
11	Indikator planirane izgrađenosti	30,0%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja	12,2%
13	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja naselja	4,4 st/ha
14	Indikator potrošnje građevinskog područja naselja po stanovniku	2.264 m ² /st
15	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja naselja	6.160 ha



slika 21 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUP-a Herceg Novi i okolinu

Opština Kotor

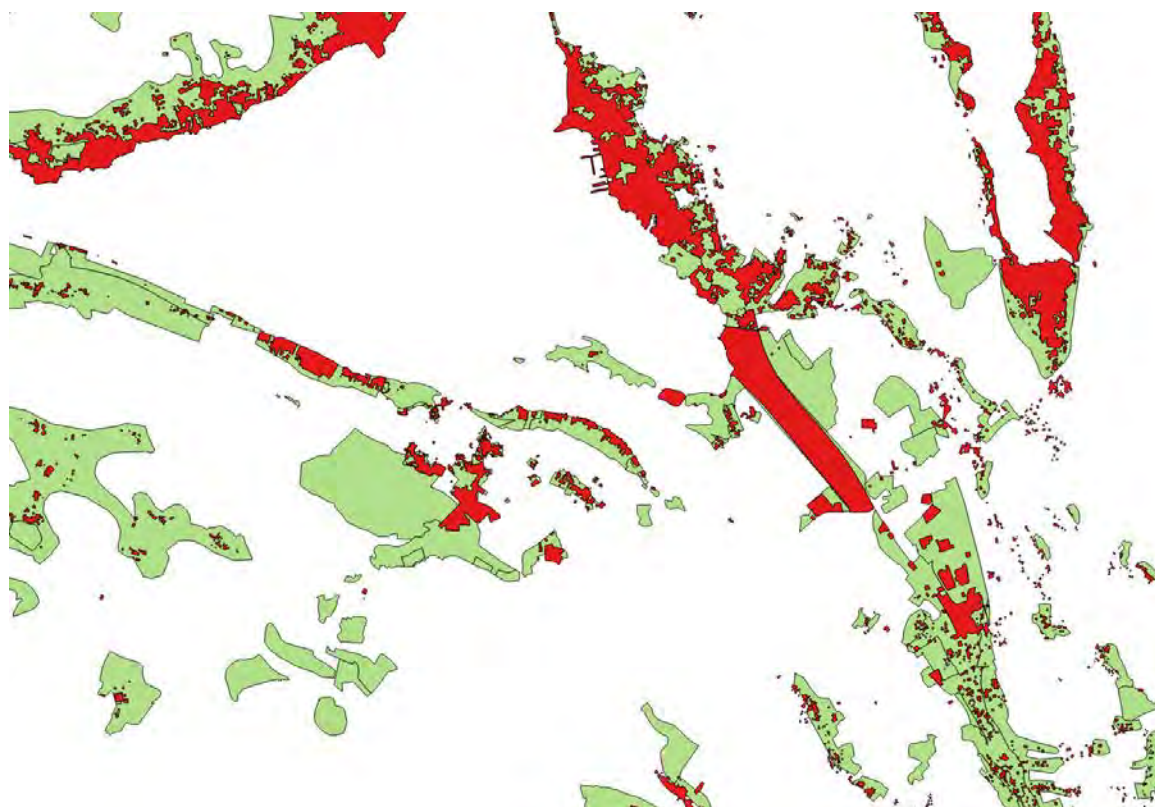
Kotor		
1	Površina	33.575,00 ha
2	Broj stanovnika	22.799 st
2	Gustina naseljenosti	0,68 st/ha
4	Izgrađena područja	623,00 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	
6	Izgrađena područja van GUR-a	
7	Planirana građevinska područja	2.659,00 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	
10	Indikator izgrađenosti	1,9%
11	Indikator planirane izgrađenosti	7,9%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja	23,4%
13	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja naselja	8,6 st/ha
14	Indikator potrošnje građevinskog područja naselja po stanovniku	1.166 m ² /st
15	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja naselja	2.036 ha



slika 22 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUP-a Kotor i okolinu

Opština Tivat

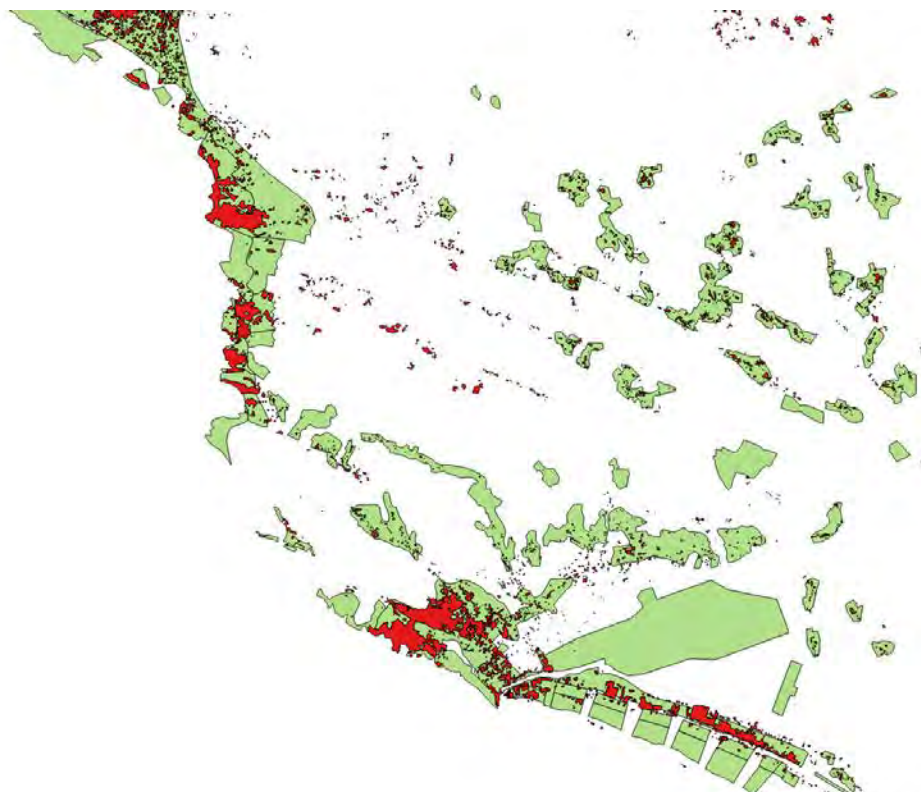
Tivat		
1	Površina	4.745,00 ha
2	Broj stanovnika	14.111 st
2	Gustina naseljenosti	2,97 st/ha
4	Izgrađena područja	535,00 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	
6	Izgrađena područja van GUR-a	
7	Planirana građevinska područja	1.339,00 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	
10	Indikator izgrađenosti	11,3%
11	Indikator planirane izgrađenosti	28,2%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja	40,0%
13	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja naselja	10,5 st/ha
14	Indikator potrošnje građevinskog područja naselja po stanovniku	949 m ² /st
15	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja naselja	804 ha



slika 23 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUR-a Tivat i okolinu

Opština Ulcinj

Ulcinj		
1	Površina	26.105,00 ha
2	Broj stanovnika	20.265 st
2	Gustina naseljenosti	0,78 st/ha
4	Izgrađena područja	702,00 ha
5	Izgrađena područja u GUR-u	
6	Izgrađena područja van GUR-a	
7	Planirana građevinska područja	5.394,00 ha
8	Planirana građevinska područja u GUR-u	
9	Planirana građevinska područja van GUR-a	
10	Indikator izgrađenosti	2,7%
11	Indikator planirane izgrađenosti	20,7%
12	Indikator iskorišćenosti građevinskog područja	13,0%
13	Indikator gustine naseljenosti građevinskog područja naselja	3,8 st/ha
14	Indikator potrošnje građevinskog područja naselja po stanovniku	2.662 m ² /st
15	Prostorne rezerve unutar građevinskog područja naselja	4.692 ha



slika 24 prikaz planiranih i izgrađenih građevinskih područja za zonu GUP-a Ulcinj i okolinu

7. Zaključci i preliminarne preporuke

Analizom indikatora izgrađenosti za prostor Crne Gore osim što se može dobiti sveobuhvatan pregled trenutne izgrađenosti, ne manje bitno, moguće je ostvariti uvid u trendove prostornog razvoja i prirodu nove generacije prostornih planova nastalih u vrijeme investicione i razvojne ekspanzije i neposredno poslije.

Iako indikatori nisu dovoljno ilustrativni za ocjenjivanje kvaliteta izgrađenog prostora, posredno mogu ukazati na trendove disperzije, razdvojenosti ili neproporcionalno linearnog širenja naselja što negativno utiče na prostorni razvoj u kvantitativnom ali i kvalitativnom smislu. Neki od ovih trendova mogu se naslutiti ili sagledati i površnijim uvidom u namjene površina prostornih planova koji su djelimično otpočeli sa realizacijom. Ipak, indikatori daju egzaktnu sliku stanja, posebno unutar GUR-a, i kao takvi su veoma pouzdan instrument u kreiranju prostornih politika, osobito za pojedine regije u Crnoj Gori.

Posmatrajući širi vremenski obuhvat od šezdesetih godina prošlog vijeka do danas mogu se identifikovati značajne promjene u prostornom razvoju, a na bazi strukture demografskih kretanja. Uzmimo kao referencu samo indikator o broju urbane populacije iskazan kroz nekoliko parametara, kao što su: godišnji rast urbane populacije, broj urbane populacije ili procenat urbane populacije u odnosu na ukupnu.

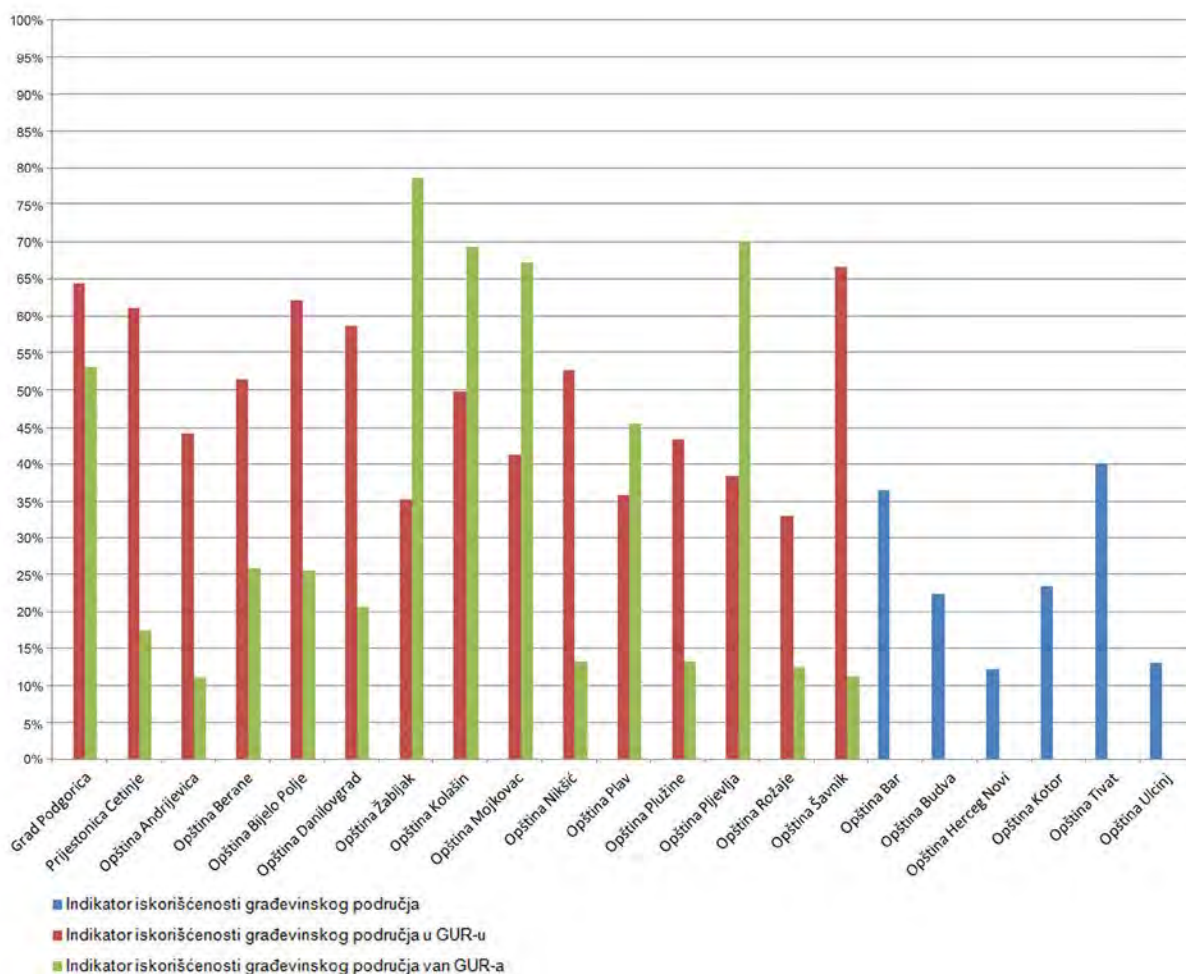
	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Godišnji rast urbane populacije	5,17%	4,30%	3,68%	2,88%	1,74%	0,39%
Urbana populacija (ukupno)	90.013	142.738	213.180	295.236	357.819	391.244
Urbana populacija (% od ukupne)	19%	26%	36%	48%	58%	63%

Iz tabele gore može se zaključiti da su urbana širenja tema koja prati prostorni razvoj Crne Gore u posljednjih pola vijeka. Početna inspiracija bio je razvoj tadašnje socijalističke republike i industrijalizacija, a na talasu tog procesa bilježen je godišnji rast urbane populacije od preko 5%, tako da danas ,od nekadašnjih 19% učešća urbane populacije u ukupnoj, imamo preko 63%. Mnoge demografske projekcije ukazuju da će se ovi trendovi u umjerenoj dinamici nastaviti osobito u centralnom i južnom regionu. Međutim, potrebno je naglasiti da ove promjene danas nisu osnovni pokretač urbanog širenja i planiranja novih građevinskih područja, već da su to ,dominantno, narasla investiciona očekivanja ka globalnom tržištu usmjerena na razvoj turizma i sekundarnog stanovanja. Prostorni iskaz ovih očekivanja vidljiv u planskoj dokumentaciji ukazuje da ne postoji dovoljno realnog pokrivača za tako iskazan rast.

Indikatori izgrađenosti ukazuju da se prenamjena zemljišta koja se već dogodila, tj. izgrađenost identifikovana sa ažurne ortofoto podloge može smatrati u granicama prosjeka na evropskom kontinentu. (2,4%) Međutim podaci koji ilustruju gabarite planiranih građevinskih područja upućuju na zaključak da su najčešće u pitanju predimenzinirane površine definisane bez jasnih kriterijuma, uvida u parametre održivosti, noseće kapacitete i sl. Ovaj trend podjednako je zastupljen u više manje

svim Opštinama u Crnoj Gori i može imati velike posljedice po prostorni razvoj u budućnosti.

Indikatori iskorišćenosti građevinskog područja i sama građevinska područja kao instrument prostorne politike nisu jednako ilustrativni i djelotvorni u svim djelovima Crne Gore. U Opštinama na sjeveru Crne Gore gdje dominiraju naselja manjeg stepena kompaktnosti ovaj indikator može ukazati na pogrešne zaključke, što je objašnjeno na konkretnim primjerima za građevinska područja van GUR-a. Međutim za naselja veće kompaktnosti, kao i područja obuhvaćena generalnom urbanističkom razradom indikator izgrađenosti može ukazati na stepen racionalnosti u planiranju prostora. Nažalost, indikator kojima je ilustrovano stanje u crnogorskim Opštinama ukazuju na visok stepen neracionalnosti u planiranju građevinskih područja. Imajući u vidu da je novom generacijom planova uspostavljena i mogućnosti implemetacije planskog dokumenta putem smjernica a za područja van GUR-a rizik od dodatnog pogoršanja situacije još je veći.



slika 25 uporedni prikaz indikatora iskorišćenosti građevinskog područja za sve Opštine

Analizirani indikatori izgrađenosti na primjeru Podgorice ukazuju na relativno zadovoljavajući stepen iskorišćenosti građevinskog područja unutar GUR-a, oko 65%. Međutim, prethodno je komentarisano da se ovaj indikator ne može smatrati do kraja pouzdanim obzirom da su prilikom definisanja digitalnih poligona kao izgrađene zone evidentirane i mnoge gradske zone koje su djelimično ili u potpunosti neizgrađene. Imajući ovo u vidu, može se zaključiti da je realna slika kompaktnosti, urbaniteta i iskorišćenosti građevinskog područja u Podgorici bitno drugačija od one koja se može naslutiti iz iskazanog procenta.

U mnogim opštinama sa izuzetkom Mojkovca, Žabljaka, Kolašina, Pljevalja i donekle Podgorice indeks iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a je jako mali, između 20-40% što ukazuje na neracionalnosti u planiranju koje je potrebno otklanjati u bliskoj budućnosti. Problem male iskorišćenosti građevinskog područja unutar GUR-a izražen je u gotovo svim gradovima u Crnoj Gori. Svega sedam gradova (Podgorica, Cetinje, Berane, Bijelo Polje, Danilovgrad, Nikšić i Šavnik) imaju indikator iskorišćenosti građevinskog područja iznad 50%. Među njima nije ni jedan od šest gradova sa obale gdje je stepen iskorišćenosti građevinskog područja veoma mali, u prosječnom iznosu ispod 20%. Ovaj podatak vrlo riječito govori u prilog neodrživosti postojećeg prostornog razvoja na obali.

Sprovedenim analizama ilustrovana je relativno velika disperzna izgrađenost na prostorima van GUR-a koja se nalaze van obuhvata građevinskih područja definisanih u planskim dokumentima. U ovim i sličnim slučajevima numerički indikatori izgrađenosti građevinskih područja nisu dovoljno pouzdan pokazatelj i poželjno bi ih bilo superponirati sa analizom oblika i karaktera građevinskih područja. Ovo je i razlog zbog čega u je svrhu ove analize ali i uopšte prostornih politika, relevantna podjela prostora na onaj u zahvatu generalne urbanističke razrade - GUR-a (urbana naselja) i prostor van GUR-a (ruralni prostori). Takođe, analize ukazuju na značajan procenat izgrađenosti van granica GUR-a i van granica građevinskih područja što ukazuje na dvije pojave. Prva se nadovezuje na gore pomenuti disperzni karakter naselja, osobito u centralnom i sjevernom dijelu Crne Gore gdje planskim dokumentima nisu evidentirane kao građevinska područja sve usitnjene prostorne strukture koje su vidljive iz ažurnih ortofoto snimaka. Druga pojava koja se donekle sagledava jesu i naselja ili objekti sagrađeni bez odgovarajućeg utemeljenja u planovima, i ove pojave su vidljive na periferijama mnogih gradova u Crnoj Gori, doduše, ne još uvijek u mjeri koja je u punom smislu riječi relevantna kada govorimo o građevinskim područjima.

Činjenica da je za značajan dio Opština Prostorno urbanistički plan nedavno usvojen ukazuje da je tek otpočela primjena ovako široko definisanih građevinskih područja. Na prostoru crnogorskog primorja, gdje su rizici po prostor još uvijek najveći, u toku je izrada Prostornog plana posebne namjene koji treba biti dobra prilika za reviziju prethodno definisanih a neodrživih prostornih rješenja.

Neki od razloga zbog čega govorimo od potrebi racionalnijeg planiranja građevinskih područja navedeni su u *poglavlju 3. Cijena urbanog širenja* međutim zbog značaja ih je potrebno dodatno naglasiti:

- Povećani javni troškovi za finansiranje ovakvog modela prostornog rasta. To podrazumijeva nepotrebne troškove za finansiranje infrastrukture van postojećih centara i paralelno sa tim zapostavljanje i nedovoljna funkcionalnost infrastrukture u postojećih gradskim centrima. Osim toga smanjuje se i mogućnost za efikasnom upotrebom javnog prevoza koji bi nove cjeline integrisao sa postojećim.
- Gubitak duha mjesta, i identiteta naselja. Ova tema posebno je značajna za zajednice koje imaju razvojne ambicije u oblasti turizma. Nove disperzne zajednice nerijetko pate i od manjka socijalne interakcije, a postojeće urbane cjeline atrofiraju, gube ekonomsku vitalnost i stanovnike.
- Nedostatak pažnje posvećene zaštiti životne sredine prouzrokovan fragmentiranim širenjem građevinskih područja koja narušavaju biodiverzitet, kapacitet poljoprivrednog zemljišta, uzrokuju veću zagađenost zbog upotrebe automobila i sl.
- Smanjenje potencijala za ekonomski razvoj kroz zapuštenost postojećeg građevinskog fonda i infrastrukture u urbanim centrima, izmještanje radnih mjesta ka periferiji i izgradnja monofunkcionalnih zona koje povećavaju troškove transporta i cijenu koštanja i održavanja nove infrastrukture.
- Smanjena mogućnost za kapitalizacijom istorijskih potencijala naših gradova, kao što su javni prostori, unikatni kulturni i istorijski pejzaži posebno prisutni kod evropskih gradova.

Na bazi prethodno sprovedenih analiza i iznijetih zaključaka moguće je artikulirati preporuke za kvalitetnije upravljanje građevinskim područjima, a na taj način i veću održivost prostornog razvoja.

Preporuke podrazumijevaju:

- Izmjene Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata sa ciljem definisanja građevinskih područja kao bitnog elementa u kreiranju politike prostornog razvoja. Ovim izmjenama trebalo bi uspostaviti i tipologiju građevinskih područja (u naselju, van naselja, izdvojena i sl.)
- Izmjenama Zakona i pratećim Pravilnicima treba obuhvati tipologiju i sadržaj planske dokumentacije kojom će biti definisana građevinska područja. Potencijalno, u pitanju su Prostorno urbanistički planovi ili Prostorni planovi posebne namjene.
- Izmjenama Zakona i pratećim Pravilnicima potrebno je definisati korigovana pravila za promjene gabarita građevinskih područja kao i izuzetke od definisanih pravila. Podrazumijeva se i uspostavljanje jasnih mehanizama praćenja primjene normi koja se odnose na gabarite građevinskih područja. Novim pravilima trebalo bi težiti ,minimalno, ujednačavanju gabarita izgrađenih i neizgrađenih područja. Na taj način, nebi bilo moguće planirati nova građevinska područja ukoliko to naručava minimalnu proporciju 50-50%.

- Izmjenama Zakona i pratećim Pravilnicima potrebno je identifikovati regionalne posebnosti Crne Gore kada su u pitanju građevinska područja, njihova distribucija i karakter i tu činjenicu treba imati u vidu prilikom definisanja kriterijuma za promjene obuhvata građevinskih područja.
- U procesu izmjena Zakona a u cilju efikasnijeg integralnog upravljanja potrebno je analizirati potrebu uspostavljanja zaštićenog obalnog područja koje bi saželo sve specifičnosti i izazove upravljana prostorom na obali. U skladu sa tim bili bi definisani posebni kriterijumi za planiranje građevinskih područja.
- Izmjenama Zakona i pratećim Pravilnicima potrebno je uspostaviti centralizovani informacioni sistem koji bi pratio promjene izgrađenosti. Uz pomoć informacionih alata potrebno je voditi ažurnu dokumentacionu osnovu uključujući i sljedeće indikatore za svaku Opštinu:
 - broj stanovnika
 - gustina naseljenosti za zone naselja (GUR)
 - izgrađena područja unutar naselja i gradova (GUR)
 - izgrađena područja van naselja i gradova (GUR)
 - planirana građevinska područja unutar naselja i gradova (GUR)
 - planirana građevinska područja van naselja i gradova (GUR)
 - indikator iskorišćenosti građevinskog područja unutar GUR-a
 - indikator iskorišćenosti građevinskog područja van GUR-a
- Izmjenama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima potrebno je definisati posebne oznake za izgrađeni i neizgrađeni dio svake definisane namjene, kao i posebnu kartu na kojoj bi bile pregledno i jasno identifikovana građevinska područja.
- Kroz redovne izvještaje o stanju uređenja prostora potrebno je tretirati ovu materiju prikazujući trenutno stanje indikatora i uporednu analizu u odnosu na prethodni izvještajni period.