

# BILANS POVRŠINA PO NAMJENI U CRNOJ GORI

**Miroslav Doderović**  
**Zdravko Ivanović**

Montenegro, especially its central part and the coastal mountain range, is recognized as one of the richest hydrological areas in the world. The environmental and ambient integrity of the coastal zone can be saved through a planned, programmed exploitation of its resources and implementation of environmental protection measures through a planned usage.

Geografski položaj Crne Gore određen je koordinatama: 18° 26' i 19° 22' istočne geografske dužine i 41° 52' i 43° 32' šev-erne geografske širine. Ukupna dužina njenih kopnenih granica iznosi 614 km od čega na granicu prema Hrvatskoj otpada 14 km, Bosni i Hercegovini 225 km, Srbiji 123,4 km, Kosovu 78,6 km i prema sušednoj Albaniji 172 km (dijelom preko Skadarskog jezera i duž rijeke Bojane).

Udaljenost krajnjih tačaka obala mora Crne Gore iznosi 100 km vazdušne linije, a prava razvijena dužina njene obale je oko 298 km, što daje koeficijent razruđenosti od 2,98. Crna Gora obuhvata površinu od 13.812 km<sup>2</sup>.

Septembra 1991. godine, na svečanom zasijedanju Narodne Skupštine, Crna Gora je proglašena ekološkom državom. Ideja ekološke države u sebi nosi odgovor na izazove vremena, a njena realizacija predstavlja ključni elemenat u cjelokupnom programu formulacije pravaca razvoja Crne Gore.

Crna Gora, a naročito njen središnji dio i planinski vijenac pored obale, spada među **hidrološki najbogatija područja** u svijetu. Procjenjuje se da sa njene površine otiče u proseku  $614\text{m}^3/\text{s}$ . vode ili godišnje  $19,3\text{ km}^3$ , sa prosečnim modulom od  $44,4\text{lit/s./km}^3$ . Toliko ili veće oticanje, javlja se na manje od 3% površine kopna na zemlji.

Najveće padavine su u području Orjena i Lovčena, najkišovitijem kraju Evrope, sa maksimumom u Krivošijama (prošek od  $5.000\text{ mm/god.}$ ), zatim na Rumiji i Sozini, te Prekornici i Žijovu. U uskom primorskom pojasu, padavine iznose od  $1300$  do  $2000\text{ mm/god.}$  Prema ševeru i ševeroistoku opadaju na  $800$  do  $1000\text{mm/god.}$

Dvije trećine teritorije Crne Gore pripadaju karstnim terenima Dinarida, dok je jedna trećina izgrađena od glinovito-laporovito-pjeskovitih slojeva tj. stijena koje su vodonepropustljive. Dok u karstnim terenima, padavine zapravo poniru tamo će padaju, dotle se na terenima izgrađenim od glinovito-laporovitih slojeva, slivaju preko niza povremenih i stalnih vodotoka, vršeći pri tome permanentnu denudaciju. Karstni tereni, u suštini bogati podzemnim vodama, veoma su bezvodna područja. Podzemne vode tih terena dreniraju se ka erozivnim bazisima putem niza povremenih i stalnih krastnih vrela, vulja i bočatnih izvora.

Tereni izgrađeni od krečnjaka, dolomita i magmatskih stijena stabilni su, nosivi i povoljni za gradnju u njima i na njima. U terenima izgrađenim od glinovito-pljeskovito-laprovitih slojeva javljaju se površine ubrzanog spiranja, kidanja i klizanja tla, pa bilo kakvoj gradnji, u njima i na njima, treba da prethode opsežna geotehnička istraživanja. Takvi su tereni duž flišnog pojasa Crnogorskog primorja, klanca Duge i doline Zete, te znatni djelovi područja ševerne i ševeroistočne Crne Gore. Kvartetni sedimenti, izuzimajući brdske drobine i sipare, uglavnom su stabilni, ali najčešće, relativno male nosivosti.

Potrebno je štititi oko 2.000 km<sup>2</sup> površine Crne Gore kao šire zone zaštite izvorišta i vodozahvata. Uočena je tendencija gradnje u zaštitnom pojasu uz rijeke i u urbanizovanim područjima i van njih. Urbanizovanje Pažičkog polja kod Danilovgrada je primjer nepoštovanja informacija o režimu voda. U periodu od 1980. do 2005. godine znatan dio ovog naselja plavljen je tri puta, od čega su poplave iz 1980. i 2001. bile „stogodišnje vode”. Slične pojave postoje u dolini Lima, na ušću Morače i u Zetskoj ravnici. Zakonom o vodama propisane su širine zaštitnih pojava uz rijeke u kojima nije dozvoljena gradnja.

Zone **nalazišta ruda i minerala brojne su i prostiru se na velikim površinama**. U dosadašnjim prostornim planovima nijesu prikazani ukupni bilansi površina koje treba rezervisati radi eksploatacije. Ističe se podatak da su pojave i ležišta bijelog i crvenog boksita registrovane na skoro 1/3 površine Crne Gore. Površina pod tresetom je 1400 ha, a površinski kopovi lignita u okolini Pljevalja prostiru se na nekoliko stotina hektara.

Ističe se potreba za preciznim zoniranjem ovih nalazišta, jer se već javljaju konflikti urbanističkih planova i planova za eksploataciju ruda. Primjer iz Pljevalja je indikativan.

Najvrednije komplekse, sa aspekta neposredne obrade, predstavljaju normalna duboka aluvijalna zemljišta, van plavne zone u Zeti, zatim kompleksi gajnjača u Bjelopavičkoj ravnici, Nikšićkom polju i Lješkopolju (zapadno od Podgorice), kao i druge manje površine aluvijalno-deluvijalnog zemljišta. Dobar dio najboljih dubokih zemljišta, površine oko 5000 ha, u zaleđu Skadarskog jezera, kao i djelovi zemljišta u Lješkopoljskom lugu, Bjelopavličkoj ravnici, uz rijeku Zetu, i Nikšićkom polju, izloženi su prirodnim poplavama, dok je veliki kompleks močvarno-glejnih zemljišta, površine oko 12.000 ha, sada pod burnom barskom vegetacijom, stalno poplavljen vodom Jezera. Manju agropedološku vrijednost, imaju kompleksi pseudoglejnih zemljišta, površine oko 2500ha, u centralnom dijelu

Bjelopavličke ravnice i to zbog problema sopstvenih voda, kao i šljunkovita i pjeskovita zemljišta Ćemovskog i u manjem dijelu Nikšićkog polja, za čije privođenje obradi su neophodne potrebne mjere ferilizacije (kao u slučaju dosad formiranih vinogradarskih i voćarskih kompleksa u Ćemovskom polju). Nešto antropogenih zemljišta na terasama, na rastresitim i eroziji podložnim flišanim padinama obodom Bjelopavlovičke ravnice, dodatni su poljoprivredni potencijal.

Crna Gora ima samo 741 km<sup>2</sup> kvalitetnijeg **poljoprivrednog** zemljišta (5,4% teritorije), što ukazuje da ono za Crnu Goru ima poseban značaj. Najveći dio kvalitetnijeg zemljišta, 75,6%, nalazi se 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 km<sup>2</sup>, voćnjaci oko 95 km<sup>2</sup>, vinogradi oko 38 km<sup>2</sup> i livade oko 1310 km<sup>2</sup>. Ukupna površina obradivog zemljišta iznosi 1891 km<sup>2</sup> 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).

Neki problemi koji se uočavaju iz bilansa: usitnjenost poседа poljoprivrednog zemljišta koje je u vlasništvu privatnih gazdinstava 96,3% obradivog zemljišta i isto toliko stočnog fonda. Preduzeća i zadruge raspolažu sa svega 7.040 ha obradivih površina, od čega su 828 ha oranice, 376 ha voćnjaci, 1.891 ha vinogradi i 3.945 ha livade;

**Šume i šumska zemljišta** u Crnoj Gori zahvataju površinu od oko 738.000 ha, ili oko 53.4% ukupne površine. Od toga, pod šumskom vegetacijom nalazi se 622.000 ha, što čini da šumovitost iznosi 45%. Ovakav procenat šumovitosti ocjenjuje se kao velika povoljnost sa aspekta zaštite i unapređenja životne sredine.

Šume imaju izuzetan značaj, kako za očuvanje prirodne ravnoteže, biodiverziteta i kvaliteta životne sredine, tako i za ekonomski razvoj, pogotovo u sjevernom, nerazvijenom regionu.

Šume južnog šumskog područja, koje čine šume na primorju i kršu, imaju nepovoljnu strukturu po uzgojnom obliku (73% su izdanačke šume, šikare, šibljac i makije) i pretežno su izdvojene u kategoriju zaštitne šume.

**Gustina naseljenosti** je veoma različita u Crnoj Gori, naročito posmatrano po regionima. Na površini od 13.812 km<sup>2</sup> živi 620,145 stanovnika, te prosečna naseljenost po km<sup>2</sup> iznosi 44,8 stanovnika. S druge strane, sjeverno područje čini 52,9% Crne Gore i ima manju gustinu naseljenosti koja iznosi 26,6 stanovnika po km<sup>2</sup>. Koncentraciju stanovništva u središnjem i primorskom regionu pokazuje i gustina naseljenosti od 56,8 stanovnika za središnji dio i 91,8 stanovnika za primorski region. Treba reći da je riječ o procesima koji su u dobroj mjeri proistekli iz procesa urbanizacije i mehaničkog kretanja stanovništva iz sjevernog prema središnjem i primorskom regionu.

Administrativno, Crna Gora je podijeljena na 21 opštinu, od kojih se šest neposredno oslanja na more. Na specifičnosti ovog prostora ukazuje i podatak da je najveća opština u Republici (a istovremeno i u bivšoj SFR Jugoslaviji) Nikšić, a najmanja Tivat. Površine opština su: Nikšić 2065 km<sup>2</sup>, Podgorica 1441 km<sup>2</sup>, Pljevlja 1346 km<sup>2</sup>, Bijelo Polje 924 km<sup>2</sup>, Cetinje 910 km<sup>2</sup>, Kolašin 897 km<sup>2</sup>, Plužine 854 km<sup>2</sup>, Berane 717 km<sup>2</sup>, Bar 598 km<sup>2</sup>, Šavnik 553 km<sup>2</sup>, Danilovgrad 501 km<sup>2</sup>, Plav 486 km<sup>2</sup>, Žabljak 445 km<sup>2</sup>, Rožaje 432 km<sup>2</sup>, Mojkovac 367 km<sup>2</sup>, Kotor 335 km<sup>2</sup>, Andrijevica 283 km<sup>2</sup>, Ulcinj 255 km<sup>2</sup>, Herceg Novi 235 km<sup>2</sup>, Budva 122 km<sup>2</sup>, Tivat 46 km<sup>2</sup>.

U Crnoj Gori ima 40 urbanih i 1216 seoskih naselja. Po popisu iz 1991, 15 sela je bilo bez stalnih stanovnika. Po popisu iz 2003, bez stalnih stanovnika ostalo je 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 obuhvaćena je teritorija 66,74 km<sup>2</sup>.

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 prosečno 15 naselja na 100 km<sup>2</sup>, a naročito u Budvi (27 naselja na 100 km<sup>2</sup>) i Tivtu (26 naselja na 100 km<sup>2</sup>). Najrjeđa mreža je u severnom dijelu sa prosečno 7,8 naselja na 100 km<sup>2</sup>, a naročito rijetka u opštinama Mojkovac, Plav i Šavnik. Opštine središnjeg područja imaju gustinu mreže u proseku oko 8,8 naselja na 100 km<sup>2</sup>, što je približno prosečnoj gustini mreže naselja za nivo Crne Gore koja iznosi 8,98 naselja na 100 km<sup>2</sup>. 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.

Posmatrano po regionima, stepen urbanizacije ostvaren u središnjem regionu iznosi preko 78%, na Primorju oko 62%, dok je stepen urbanizacije najniži u severnom 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).

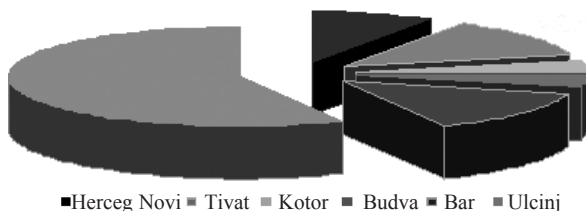
Morska obala Crne Gore ima poseban značaj za razvoj turizma, što ilustruje podatak da je oko 55.000 m ili 19,16% njene ukupne dužine obale, pogodno za kupanje, u čemu pjeskovite plaže učestvuju sa 20.500 m, šljunkovite sa 15.500 m, a kamenite sa 19.000m.

U Crnoj Gori je registrovano oko 3.500 speleoloških objekata što je prema površini čini najbogatijom zemljom svijeta.

**Morsko dobro** je javno dobro na kome država ostvaruje svoj suverenitet u okviru koga sprovodi politiku odbrane, pravno i prostorno uređenje, vrši istraživanja, ekonomsku eksploataciju i ekološko-ambijentalnu zaštitu. Prirodne cjeline koje čine morsko dobro su po svom karakteru heterogene, ali u ekonomskom i ekološkom smislu čine međuzavisan i integrisan prostor. I na ovom prostoru suprotstavljena je ekonomska logika, eksploatacija prostora i resursa, logici ekološke i ambijentalne zaštite. Ekološko-ambijentalni integritet prostora morskog dobra moguće je obezbijediti njegovim planskim uređenjem, programiranom eksploatacijom njegovih resursa i sprovođenjem mjera ekološke zaštite kroz program korišćenja.

**Morsko dobro**, kao fizički i geografski definisan prostor, čine tri komponente svaka sa svojim karakteristikama. To su: *kopnena* komponenta (obalna, ostrvska), *morska* (priobalna, pučinska) i *slatkodvna*, odnosno dio toka rijeke Bojane. Svaka od ovih komponenti trpi dejstvo raznih činilaca zagađenja životne sredine, a najviše antropogeno. Između ove tri komponente postoje interaktivni procesi koji dovode do toga da se zagađenje, bez obzira da mu je izvor, u manjoj ili većoj mjeri primjećuje svuda. Ipak, najveće posljedice od zagađivanja, bilo direktne bilo akumulativne, trpi morska komponenta, i to naročito priobalni, plići dio. Zakon o morskome dobru (Službeni list RCG broj 14/92) u čl. 2 precizira prostor, objekte i resurse koji ulaze u sastav morskog dobra, a to su: „morska obala, luke, lukobrani, navozi, nasipi, sprudovi, kupališta, hridi, limani, grebeni, vrulje, izvori i vrela na obali, ušća rijeka koje se ulivaju u more, kanali spojeni sa morem, podmorje, morsko dno i podzemlje kao i unutrašnje morske vode i teritorijalno more, živa i neživa bogatstva u njima i živa i neživa bogatstva epikontinentalnog pojasa. Morskim dobrom, u smislu Zakona o morskome dobru, smatraju se i obale vode rijeke Bojane na teritoriji Crne Gore“. U članu

3. Zakona o morskome dobru definiše se pojam morske obale kao „pojas kopna ograničen linijom do koje dopiru najveći talasi za vrijeme najjačeg nevremena, kao i dio kopna koji po svojoj prirodi ili namjeni služi korišćenju mora za pomorski saobraćaj i morski ribolov i za druge svrhe koje su u vezi sa korišćenjem mora, a koji je širok najmanje šest metara, računajući od linije do koje dopiru najveći talasi za vrijeme najjačeg nevremena.“<sup>1</sup> Pod obalom rijeke Bojane smatra se pojas kopna koji je širok najmanje šest metara računajući od linije koja je vodoravno udaljena od linije srednjeg dvadesetogodišnjeg vodostaja.<sup>2</sup>



Grafik: Površina morskog dobra po opštinama<sup>3</sup>

Kopnena granica morskog dobra Crne Gore počinje u opštini Herceg Novi na rtu Kobila, odatle ide gornjom ivicom puta Vitaljina - Herceg Novi do mosta na rijeci Sutorini. Gornjom ivicom puta Njivice - Herceg Novi granica produžava do vile „Galeb“, zatim dalje šetalištem „Pet Danica“ granica prolazi kroz Igalo i Herceg Novi do Meljina. Od Meljina granica ide starim lokalnim putem do magistrale u Zelenici. Kroz Kumbor, Đenoviće, Baošiće i Bijelu granica nastavlja gornjom ivicom lokalnog puta Zelenika - Bijela do izlaska na magistralu.

<sup>1</sup> Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro, <http://www.gov.me/files/1246349945.pdf>

<sup>2</sup> Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro, 2007, <http://www.gov.me/files/1246349945.pdf>

<sup>3</sup> Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro, 2007.



Od Bijele, preko Kamenara, pa do Kostanjice granica ide magistralom. Dalje kroz Morinj, Risan, Perast, Dobrotu i Kotor ide lokalnim putem Kotor - Lepetani. Od Lepetana do Tivta ide magistralom. Kod Doma kulture skreće sa magistrale i ide glavnom saobraćajnicom uz more do Doma Vojske, đe skreće i duž ograde remontnog kompleksa ide do magistrale. Granica dalje ide magistralom uz ogradu do vojnog hotela, đe skreće stazom između školskog centra i hotela sve do asfaltirane staze kroz park, sve putem do Pina. Kroz Tivat ide lokalnim putem uz more do naselja Župa đe izlazi na magistralu i produžava do aerodroma Tivat sve do raskrsnice za Kotor, đe produžava za Krašiće i Rose. Od Rosa do rta Platamuna granica ide ivicom hridi, sa nešto većim zahvatom na rtu Trašte. Od rta Platamuni do plaže Jaz granica ide putem Platamuni - Jaz. Sa plaže Jaz granica izlazi na Jadransku magistralu i prati gornju granicu magistrale do tunela. Od tunela ide ivicom grebena do Starog grada Budve, zatim zidinama Starog grada do šetališta „Slovenska obala“. Dalje, granica nastavlja šetalištem do Bečića i tako do kraja plaže u Rafailovićima đe izlazi na magistralu i njom ide do plaže Kamenovo. Od plaže Kamenovo granica ide ivicom grebena do plaže Pržno đe prolazi uz ivicu plaže. Od Pržna granica nastavlja ivicom grebena i uz Kraljičinu plažu i plažu Miločer do Svetog Stefana. Od Svetog Stefana do Petrovca granica ide ivicom grebena obuhvatajući plažu Drobni Pijesak i hotel „As“. Kroz Petrovac granica ide priobalnom ulicom do kraja plaže, zatim grebenom do Buljarica zahvatajući plažu Lučice. Granica produžava kroz Buljarice i ivicom plaže do kraja Buljaričkog polja, odakle ivicom grebena nastavlja do Crnog rta obuhvatajući plažu Čanj sa hotelskim kompleksom. Od Crnog rta do Sutomora ide lokalnim putem. U Sutomoru granica ide ulicom Iva Novakovića do Jadranske magistrale, zatim magistralom do puta uz plažu Žukotrlica. Putem nastavlja do mosta na rijeci Železnici, zatim niz rijeku do šetališta uz

plažu Topolica. Šetalištem ide do kompleksa luke Bar, obuhvatajući ga u cjelosti do potoka Ujtin. Od potoka Ujtin do plaža Mali i Veliki Pijesak granica ide ivicom grebena. U zaleđu plaža Mali i Veliki Pijesak granica ide lokalnim putem do granice odmarališta, obuhvatajući i odmaralište. Od njega ide dalje grebenom do naselja Kruče obuhvatajući plažu „Utjeha“. Granica ide lokalnim putem do naselja Kruče, a dalje grebenom preko rta Mavrijan obuhvata uvalu Valdanos i Rt Mandru i nastavlja grebenom do Starog grada Ulcinj. Zidinama Starog grada i priobalnom ulicom ide uz Malu plažu i putem do hotela „Albatros“. Od hotela ide grebenom do tunela za kanal Port Milena, a kanalom do kompleksa Solane „Bajo Sekulić“, a odatle regionalnim putem Ulcinj - Sv. Nikola do rijeke Bojane. Rijekom Bojanom ide do državne granice sa Albanijom.<sup>4</sup> Na osnovu Zakona o morskom dobru posebna Komisija, formirana odlukom Vlade RCG, utvrdila je graničnu liniju morskog dobra na kopnu. Najveća širina kopnenog dijela morskog dobra obezbijedena je u privrednim zonama čija se djelatnost vezuje za eksploataciju mora i njegovih živih i neživih resursa, odnosno podmorja i podzemlja, na ušćima rijeka i izvora na obali, kao i u zaštićenim objektima prirode i prirodnim rezervatima. Na taj način definisan je kopneni prostor morskog dobra površine oko 58 km<sup>2</sup>. Opštini Budva pripada 3,81% ukupnog Morskog dobra Crne Gore (220,6 ha). Morskom dobru Crne Gore pripada: osam ostrva i šest školja, 31 hrid i četiri grebena na nivou mora ukupne dužine obalske linije od 25,6 km. Površina kopnenih dijelova u moru iznosi 565,17 ha ili 5,65 km<sup>2</sup>, od čega samo na Adu Bojanu otpada oko 4,66 km<sup>2</sup>, ostrvo Sveti Nikola 0,41 km<sup>2</sup> i na ostrvo Sveti Marko 0,37 km<sup>2</sup>. Na osnovu projekcija osnovnih djelatnosti i aktivnosti na Primorju, a uvažavajući principe mudrog korišćenja prostora, koji treba da svede na minimum

---

<sup>4</sup> Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro, 2007, str. 7.

konfliktne situacije, planom se predlaže sljedeća namjena i korišćenje prostora morskog dobra: kupališta, funkcionalna neizgrađena obala, urbano izgrađena obala, lučko-operativna, lučki kompleksi, brodogradilište i remont brodova, skladišta nafte, naseljska struktura, turistički objekti i kompleksi, komunalno-servisna zona, sportski i rekreativni objekti, zone zaštićene za podvodne aktivnosti, vještački grebeni, uzgajališta školjki/riba (marikultura), solila, močvare, travnate površine, vegetacija dina, vegetacija na slabim tlima, šume, maslinjaci, saobraćajni objekti i površine, objekti za pomorski saobraćaj.

Bespravna gradnja je u neposrednoj korelaciji sa prostornim razvojem koji se takvom gradnjom ugrožava. Jer, svako trajno narušavanje prostora, a pogotovu priobalnog, izaziva neotklonjive, štetne posljedice, u prvom redu ekonomske. Prema podacima Uprave za nekretnine, na teritoriji Crne Gore ima 39.922 bespravno sagrađenih objekata, od čega je najveći broj u glavnom gradu – Podgorici, 16.430 objekata. Međutim, broj bespravnih objekata znatno je veći u odnosu na podatke date od strane organa za nekretnine, pogotovu ako se ima u vidu činjenica da znatan broj bespravnih objekata nije upisan u katastar nepokretnosti (po novom Zakonu u katastar nepokretnosti može se upisati samo objekat za koji je izdata upotrebna dozvola, a to podrazumijeva prethodno izdatu građevinsku dozvolu) - a da lokalne samouprave nijesu ispoštovale zakonsku obavezu, popisa bespravnih objekata. Za ovoliki broj bespravnih objekata uzroci su mnogobrojni, počev od demografskih procesa, ekonomskog statusa države i stanovništva, planske „nepokrivenosti“, neadekvatnog nadzora (državnog i lokalnog), administrativnih kapaciteta, manjka odgovornosti bespravnih graditelja za državno dobro itd.

Može se, pri tome, konstatovati da postoji nekoliko kategorija bespravnih graditelja. Jedni su oni koji su gradili bespravno da bi riješili stambeno pitanje (stanje socijalne potrebe, poboljšanje

---

uslova stanovanja), zatim bespravni graditelji poslovnih prostora koji su im obezbjeđivali ekonomsku sigurnost, te bespravni graditelji stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih zgrada, podignutih zarad sticanja profita (prodaja, zakup). Bespravna gradnja najviše je izražena u centralnoj i primorskoj regiji, dakle u ekonomski najrazvijenijim djelovima države, pa se, s tim u vezi, može postaviti pitanje o obavezama pojedinih kategorija bespravnih graditelja prema državi, koje bi trebale biti i fiskalno iskazane.

*Literatura:*

- Bakić Radovan: *Prostorno planiranje*, Unireks, Podgorica, 1995.
- Burić Mihailo: *Geografsko-istorijski atlas Crne Gore*, Podgorica 2003. god.
- Radoičić Branko: *Geografija Crne Gore - prirodna osnova*, Nikšić 1996. god.
- Milan Vresk, *Grad u regionalnom i urbanom planiranju*, Školska knjiga, Zagreb 1990.
- Borislav Stojkov, *Metode prostornog planiranja*, Geografski fakultet, Beograd 2000.
- Ante Marinović-Uzelac, *Prostorno planiranje*, Dom i svijet, Zagreb 2001.