



KULTURNI PEJZAŽI

Devastacija i konverzija
milenijumskih kulturnih
DOBARA

Predlog politika za očuvanje
kulturne baštine
na teritoriji Opštine Ulcinj



MSJA – Dr Martin Schneider-Jacoby Assoc.
2023

SADRŽAJ

SAŽETAK	2
UVOD.....	3
ANALIZA PROBLEMA.....	5
Uticaj političkih struktura na konverziju neprocjenjivih pejzaža	6
Transformacije.....	7
identiteta & kulturnog nasljeđa	7
Nepovjerenje u institucije	9
Privatni versus društveni interes.....	10
OPCIJE POLITIKE	12
Kratkoročne politike	12
Srednjoročne politike.....	13
Dugoročne politike.....	14
PREPORUKE – GRAĐANA/KI	15
PREPORUKE.....	16
Kratkoročne preporuke	16
Srednjoročne preporuke	17
Dugoročne preporuke	17
ZAKLJUČAK	18
BIBLIOGRAFIJA	19

SAŽETAK

Polazeći od toga da **kulturna baština „obuhvata sve vidove životne sredine nastale interakcijom čovjeka i prostora tokom vremena“**, kulturni pejzaž predstavlja najširu i najobuhvatniju kategoriju kulturne baštine.

Prvi međunarodni dokument koji je **prepoznao kulturni pejzaž** kao vrstu kulturne baštine je **UNESCO-va Konvencija o zaštiti svjetske kulturne i prirodne baštine**, čije su Operativne smjernice za implementaciju dopunjene **1992. godine, uvođenjem pojma „kulturni pejzaž“**. Pojam kulturni pejzaž obuhvata „raznovrsnost ispoljavanja interakcije između ljudi i njihovog prirodnog okruženja.“¹

Uprkos činjenice da je Opština Ulcinj – Sekretarijat za komunalnu djelatnost i zaštitu ambijenta **podnijela inicijativu za preventivnu zaštitu predjela „Maslinada Ulcinj sa uvalom Valdanos“** (br. akta: 01/a - D - 3010/1 od 15.11.2021) na osnovu Zakona o zaštiti prirode, čl. 37, **akt o proglašenju preventivne zaštite**, i nakon obavljene **javne rasprave, održane 17. novembra 2022. godine**² još uvijek nije usvojena u Skupštini Opštine Ulcinj, što ukazuje na **otpor političkih struktura** lokalne vlasti kada je pitanje zaštita ovog jedinstvenog područja i značajnog terasiranog pejzaža.

Na osnovu podnijete Inicijative, **Agencija za zaštitu životne sredine je u martu 2022. godine izradila Stručnu analizu o potrebi preventivne zaštite lokaliteta „Maslinada Ulcinj sa uvalom Valdanos“** u Opštini Ulcinj, i na osnovu stručne analize, pripremljen je **Predlog Odluke o stavljanju pod preventivnu zaštitu lokaliteta „Maslinada Ulcinj sa uvalom Valdanos“** u opštini Ulcinj.

Zbog izuzetnih kulturno-istorijskih, pejzažnih, estetskih i ekoloških vrijednosti te značajne biološke raznovrsnosti, područje Maslinade Ulcinj sa uvalom Valdanos predloženo je za preventivnu zaštitu shodno Zakonu o zaštiti prirode, i to kao predio izuzetnih odlika.

Ovaj *policy paper* istražuje **izazove kojim se kulturni pejzaži Opštine Ulcinj** suočavaju usljed procesa konverzije, koja već sada, ali i u budućnosti, može imati negativne posljedice za ova područja, poput gubitka tradicionalnih i autentičnih karakteristika Ulcinjske maslinade i drugih područja, poput arheološkog parka Šas/Shas .

Pod prefiksom razvoja turizma i problematičnim prostornim planovima koji su u slučaju izgradnje u ovom području **netransparentno donešeni, vrše se promjene u kulturnom pejzažu**, koji je do nedavno predstavljao simbol prosperiteta i posvećenosti njegovih građana i građanki.

U skladu s tim, dokument predstavlja **predloge politika** usmjerenih ka **očuvanju kulturne baštine na lokalnom i državnom nivou**. Ovi predlozi obuhvataju **jačanje zaštite kulturnih pejzaža**, promociju **održivog razvoja turizma i poljoprivrede**, uspostavljanje jasnih regulativa i podsticanje lokalne zajednice **da aktivno učestvuje u očuvanju svoje kulturne baštine**.

Kroz ove politike, dokument ima za **cilj stvaranje održivog okvira** koji će **sačuvati bogatu kulturnu baštinu Opštine Ulcinj** za sadašnje i buduće generacije, istovremeno podržavajući ekonomske i društvene potrebe zajednice.

¹ Studija Kulturni pejzaž Ulcinjska maslinada i uvala Valdanos, 2023-MSJA

² <http://www.ul-gov.me/Javne-rasprave-i-objave/5604/PROGRAM-JAVNE-RASPRAVE--O-nacrtu-Odluke-o.shtml>

UVOD

Milenijski kulturni pejzaž, poput najveće maslinade u bivšoj Jugoslaviji, sa svojim imponantnim stablima prosječne starosti od 800 godina, **predstavlja neizmjeno svjedočanstvo istoriji i identitetu regiona**. Terasasti pejzaž Ulcinjske Maslinade i uvale Valdanos predstavlja karakterističan primjer poljoprivrednog/agrikulturnog pejzaža koji ima **vrijednost organski razvijenog kulturnog pejzaža i samim tim značajan segment kulturne baštine**.

Međutim, njihovo postojanje sada je ugroženo uslijed **neodrživog prostornog razvoja, masovnog turizma i političkih struktura koje podstiču razaranje ovih jedinstvenih područja**. U ovom kontekstu, naglašava se i **paradoksalnost situacije** gdje su **prostorni planovi, koji bi trebali štititi ova kulturna blaga, često prilagođavani uskim interesima političkih elita, kao što je to PUP³-Ulcinj (Prostorni urbanistički plan opštine Ulcinj)**.

Izvod iz PUP-a /Str. 92:

Valdanos - maslinada "Olea Europea"

- zabrana gradnje u arealu maslinjaka
- sprječavanje erozije i spiranja zemljišta na strmim stranama, uz nužno održavanje postojećih terasa, zidova, suvomeđa i podizanje novih
- revitalizacija biljnog fonda i obnavljanje mladim stablima

Sve više se osjeća pritisak neodrživog prostornog razvoja, podsticanog naglim porastom turizma. Ovaj nagli porast nije praćen adekvatnim planiranjem i u dobrobit društvene zajednice, ni očuvanjem kulturnih dobara, već je često rezultat korupcionaške **saradnje između političkih struktura i investitorskih interesa**⁴.

Stari maslinjaci postaju žrtva ne samo urbanizacije, već i političkih odluka koje često zanemaruju dugoročne kulturne i ekološke vrijednosti u ime kratkoročnih ekonomskih dobitaka. To se može vidjeti i u **dugogodišnjoj izradi PUP-a, čiji je razvoj bio taoc političkih struktura, izrade DSL Valdanos⁵ (Državne studije lokacije) koju je krajem 2010. godine Vlada Crne Gore usvojila**. O koruptivnim radnjama govori i činjenica da je **obrađivač studije lokacije bila kompanija „Republički zavod za urbanizam i projektovanje“ čiji je većinski vlasnik Aco Đukanović**, brat tadašnjeg premijera **Mila Đukanovića**. *Ovim planom je zakupcu⁶ bilo omogućeno da sagradi ukupno 100 vila, od kojih bi svaka imala 300 kvadrata bruto razvijene građevinske površine (BRGP), sa terasom i bazenom. Takođe je planirana i izgradnja tri hotela sa blizu 700 ležaja, pri čemu dozvoljena BRGP iznosi 66.782 kvadratnih metara. Računajući sa vilama, ukupan dozvoljeni broj ležajeva je 1,4 hiljade*. (izvor MANS Studija slučaja (2011))

Sa sigurnošću se može reći da su specifični prostori opštine Ulcinj, poput uvale **Valdanos, Ulcinjske solane ali i Šasko jezero sa arheološkim parkom**, bili uzrok dugotrajnosti izrade Plana. Otpor lokalne vlasti i građana u javnim raspravama bili su značajni. Tadašnja lokalna vlasta se protivila izgradnji turističkih kapaciteta na području Valdanosa i Ulcinjske solane.

I dok se **cijeli fokus koncentrisao na zabranu izgradnje u uvali Valdanos**, na prostorima **stare Ulcinjske maslinade vršila se konverzija poljoprivrenog zemljišta u građevinsko**. Javnosti je promakla činjenica da se uprkos „deklarisanog zahtjeva zaštite“ - moglo bi se reći

³ Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj 2020, usvojen 2017

⁴ MANS Studija slučaja (2011) Valdanos / <https://www.mans.co.me/valdanos-2/> I Publikacija <https://mans.co.me/wp-content/uploads/studijeslucajeva/urbanizam/VALDANOS.pdf>

⁵ DSL VALDANOS - predlog plana novembar 2010

<https://www.gov.me/dokumenta/7e630faa-c34e-4336-9ddf-da521aa7606f>

⁶ Savjet za privatizaciju prihvatio je Predlog ugovora o izdavanju u dugoročni zakup lokaliteta Valdanos, koji će biti zaključen s prvorangiranim ponuđačem, kompanijom Kubus Luks /Cubus Lux/ iz Velike Britanije. <https://www.poslovnojutro.ba/tekst/poslovne%20vijesti/dogovor-o-zakup-u-valdanosa-20112>

- **potajno** radilo na **planiranju turističko-stambenih zona u Ulcinjskoj maslinadi**.

Naime, iako PUP prepoznaje kulturološki aspekt ovog područja, predviđene su površine za gradnju naselja na prostoru **Glavice i jaruge Bašbuljuk** (Grafika 1, Lokalna studija lokacije „Bašbuljuk“, obrađivač: INKOPLAN d.o.o. Podgorica, 2013.), zone koja je predložena za zaštitu⁷.



Grafika 1. Izvod iz LSL: Geodetska podloga i Namjena prostora

Takođe površine naselja su planirane i u **neposrednoj kontakt zoni Ulcinjske maslinade**, koja je predložena (u Studiji kulturnog pejzaža) kao bafer zona zaštićenog područja, **na prostoru Čivlaka**, na **zapadnim padinama Bijele Gore** i **istočnim padinama Mavrijana**. **Potencijalna izgradnja ovih naselja predstavlja veliku prijetnju za očuvanje ukupnog kulturnog pejzaža Maslinade.**



Grafika 2. Izvod iz mape Namjene površina – PUP Ulcinj

U posljednje vrijeme, jedna od najdominantnijih aktivnosti u Maslinadi je **ograđivanje parcela privatnih posjeda i izgradnja stambenih i turističkih objekata** u okviru maslinjaka. Ovim intervencijama se degradira i **gubi jedna od osnovnih karakteristika kulturnog pejzaža Maslinade**.

Uprkos zakonima koji bi trebali štiti ova područja, **politički motivisano prostorno planiranje postalo je ozbiljna prijetnja očuvanju milenijumskih kulturnih dobara**. Ova praksa postavlja ozbiljna pitanja o **odgovornosti** i dugoročnoj viziji koju **lokalne i državne vlasti** imaju prema kulturnom nasleđu.

Ovaj slučaj devastacije i preoblikovanja milenijumskih kulturnih dobara treba da služi kao opomena i da se čuje širom regiona, ističući neophodnost preduzimanja odlučnih koraka u zaštiti i očuvanju našeg neprocenjivog kulturnog nasljeđa.

Sukob interesa i opadanje vrijednosti aktera u **državnim i lokalnim institucijama**, pojačava percepciju **korupcije u društvu**, pri čemu sve češće dolazi do izražaja uvjerenje da je **politička elita korumpirana zbog djelovanja u ličnom interesu ili u korist određenih investitora sa kojima su povezani**. Ovaj oblik **korupcije** često se doživljava kao institucionalizovan i prihvaćen od strane većine društva. Ključni uzroci problema leže u **nedostatku efikasne kontrole i primjene zakona, nejasnim pravilima vezanim za korišćenje jedinstvenih područja**, iako u privatno vlasništvo, **nedostatku transparentnosti, nedovoljnoj svijesti građana, te nepostojanju vizije i političke volje da se spriječi devastacija i konverzija kulturnih dobara**.

Dokument „**KULTURNI PEJZAŽI - Devastacija i konverzija milenijumskih kulturnih DOBARA**“ **analizira aktuelno stanje** kulturnih resursa, naglašavajući **ozbiljnost problema koji proizlazi iz neodrživih praksi i**

⁷ Studija Kulturni pejzaž Ulcinjska maslinada i uvala Valdanos, 2023-MSJA i Stručna analiza o potrebi preventivne zaštite

lokaliteta „Maslinada Ulcinj sa uvalom Valdanos“ u Opštini Ulcinj iz 2022 koju je izradila Agencija za zaštitu životne sredine CG

netransparentošću donosioca odluka. Proučavaju se **faktori** kao što su **urbanizacija, konverzija područja i nedostatak efikasnih politika zaštite** i unapređenja u skladu sa **konzervatorskim i zaštitničarskim** procedurama, **istražuje i analizira dugoročnu štetu** uzrokovanu **zanemarivanjem konverzije i devastacije i postepenog nestanka kulturnog dobra, pruža** pregled problema i **predlaže strategije** za njihovo rješavanje.

Dokument je **namijenjen** kreatorima, donosiocima i implementatorima politika na lokalnom nivou – **lokalnoj samoupravi** (Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj, Sekretariatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, Sekretarijatu kulturu, sport, mlade i društvene djelatnosti, Sekretariatu za investicije, Komunalnoj policiji) i **preduzećima** čiji je osnivač **Opština Ulcinj** kao što su **Komunalno preduzeće, Služba zaštite i spašavanja, Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine⁸, Ministarstvu kulture i medija, Agenciji za zaštitu životne sredine, JP Morsko dobro, političkim partija, odbornicima i poslanicima parlamenta Crne Gore, NVO.**

Preporuke su takođe relevantne za druge društvene učesnike, **uključujući vlasnike maslinjaka, medije** koji imaju značajnu ulogu u informisanju građana/ki, **akademske institucijama** koje se bave kulturnim nasljeđem i njegovim proučavanjem, **univerzitetima** zbog njihove obrazovne odgovornosti u kreiranju novih generacija koje bi trebale intenzivnije da rade na zaštiti kulturnih dobara, kao i **same građane/ke** koji su pozvani da budu informisani i **proaktivni u učešću u oblikovanju politika javnog dobra.** Ove preporuke teže demokratizaciji procesa donošenja odluka, naglašavajući **transparentnost** u vezi s pitanjima **kulturne baštine.** Cilj dokumenta je **poboljšanje politika prostornog planiranja i pružanje smjernica za očuvanje i održivo upravljanje kulturnim**

pejzažima, ističući posebnu važnost očuvanja pristupa i integriteta zajedničkih resursa.

Primijenjene metode za analizu problema i formulisanje preporuka obuhvataju:

- Analizu rezultata **online ankete** za građane/ke Ulcinja: „*Ulcinjaska Maslinada - Milenijumski kulturni pejzaž i nove generacije. Sukob interesa?*“ u kojoj su **učestvovali 50** građana/ke, na crnogorskom i albanskom jeziku.
- Desk research domaćih i regionalnih publikacija, i ostalih dokumenata relevantni za temu.

ANALIZA PROBLEMA

U sjenci ubrzanog turističkog razvoja, koji se sve više **fokusira na kvantitet umjesto na kvalitet, Ulcinjska maslinada i uvala Valdanos** postaju **žrtve neadekvatnog prostornog planiranja, politizacije i nedovoljnog razumjevanja i odgovornosti prema kulturnoj baštini.**

Pritisak na ova područja **rezultat je političkih odluka** koje se često formiraju na temelju **uskih interesa investitora,** umjesto da se vodi brigom o očuvanju jedinstvenih kulturnih vrijednosti.

Ulcinj, grad od izuzetne kulturološke vrijednosti, svakim danom gubi identitet. Ovaj problem manifestuje se kroz kontinuirani gubitak autentičnih slojeva, ne samo u **Ulcinjskoj maslinadi i uvali Valdanos,** nego i u zaštićenim kulturnim spomenicima, poput **dva i po milenijuma postojećeg Starog grada,** koji danas predstavlja samo sjenku svog historijskog značaja. **Nova Mahala** sa njenim uskim i lavirintskim sokacima i čaršijom, sa fasadama koje su **neadekvatne** jer su **izmjenjene po „ukusu vlasnika“,** bez daljnjih stručnih konsultacija. Dopustilo se da tako značajan lokalitet izgubi čar i autentičnost. Devastacija i stihijna gradnja je tokom devedesetih godina

⁸ Zakonom o prostornom planiranju od 2017 je opštinama oduzeto pravo izrade prostornih planova

prošlog vijeka pokrenuta istim **intenzitetom** i ona je narušila naselje Pinješ koje je često spominjano kao „Dedinje“ Ulicinja. Sve ove radnje ukazuju na neodrživ ali i koruptivan sistem jer je dopustio da se razara autentičnost grada.

Prostorni planski razvoj, ključan za oblikovanje identiteta i očuvanje kulturne baštine, **sve češće postaje mjesto sukoba između održivosti i brze ekonomske dobiti**. U ovoj analizi usmjeravamo pažnju na izazov koji predstavlja neodrživ razvoj turizma i prostornog planiranja na ključne prostore od posebnog kulturnog značaja - Ulicinjsku Maslinadu i Valdanos.

Umjesto da se temelji na poštovanju i jačanju kapaciteta ovih izuzetnih kulturnih dobara, trenutni pristup razvoju turizma često je isključivo usmjeren na izgradnju kapaciteta, zanemarujući dugoročne vrijednosti netaknutog prostora i podsticanju brendiranje Grada kao „čuvara kulturne baštine“.

Uticaj političkih struktura na konverziju neprocjenjivih pejzaža

Najznačajnija maslinada na Balkanu, sa brojno najstarijim stablima maslina na jednom prostoru postala je **žrtva očigledne nespojivosti između zakonskih zabrana i terenske realnosti**.

Iako je u Prostorno-urbanističkom planu Opštine Ulcinj do 2020⁹ **Ulicinjska maslinada sa uvalom Valdanos prepoznata kao zaštićeno područje** u skladu sa zakonom o maslinarstvu¹⁰ i gdje se navodi da je uz druge zone kao što su brdo **Pinješ sa rtom Đerane, Šasko jezero sa fraskanjskim i briskim poljem, prostor sa izraženim ambijentalnim vrijednostima koje treba zaštititi**, nelegalnu izgradnju na ovim područjima su lokalni i državni organi decenijama zanemarivali i tako omogućili postepenu konverziju jedinstvenog kulturnog

pejzaža, zarad ostvarivanja profita i **zadovoljenja uskih interesa investitora/ funkcionera lokalne i državne vlasti prećutno prihvatili, čak u tim radnjama i aktivno učestvovali**.^{11 12}



Slika 1. Mashtra (Hotel i restoran), Započeta 2019. godine kao projekat od javnog interesa, uz podršku Opštine Ulcinj



Slika 2. Carolea Villas, nadomak bivšoj kapiji za Valdanos. Vlasnik je sadašnji predsjednik Opštine Omer Bajraktari



Slika 3. Budući izgled kompleksa Olive Village u Valdanosu – Foto: Elite Homes

Svi gore prikazani objekti su **povezani sa političkim strukturama lokalne vlasti**. Za izgradnju **“Kuća maslina – objekat od javnog interesa”** je nekadašnji predsjednik opštine

⁹ Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj 2020, usvojen 2017

¹⁰ Zakonu o maslinarstvu i maslinovom ulju („Sl. list CG”, br. 45/2014 i 39/2016)

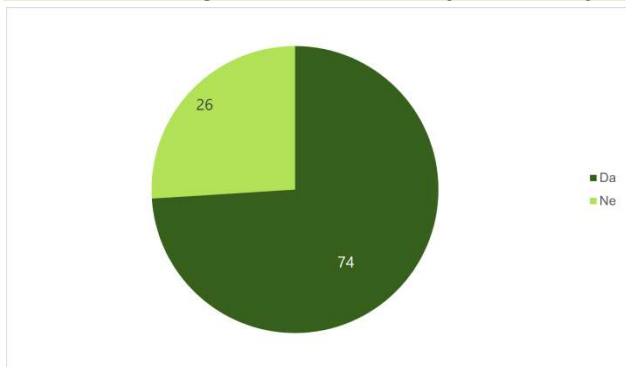
¹¹ MANS: <https://www.mans.co.me/drzavna-pomoc-za-privatni-biznis/>

¹² https://www.cin-cg.me/cin-cg-cementiranje-jedinstvene-ulcinjske-maslinade-valdanos-zasticen-samo-na-papiru/?fbclid=IwAR3qP0OfAO7fzsbHEhKwJ8S6yOzjXPVbo2jm00mwec9TAV3gR21Q59_fti

Ulcinj, **Nazif Cungu**¹³ (u porodičnoj vezi sa investitorom) potpisao odluku o gradnji, da bi ista ta odluka od njegovog nasljednika takođe bivšeg predsjednika opštine Ulcinj, **Ljora Nrekića**¹⁴ bila poništena i 2019. godine potpisana, ali sa većim gabaritima.

Osim što u odluci **ne postoji nijedno obrazloženje niti objašnjenje po čemu se potpisuje takva odluka, nije ni opravdan naslov „objekat od javnog interesa“**. Dodatno su investitor Kompanija **“Olimare”** i Direktorat za plaćanje bivšeg Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja u julu 2020. godine zaključili ugovor koji je predviđao dodjelu podrške u iznosu od blizu **140.000 eura**, a u okviru programa **“IPARD 2 2014-2020”**. Ovaj program je namijenjen isključivo za finansiranje projekata u oblasti poljoprivrede. Investitor za vrijeme potpisivanja ugovora nije bio registrovan kao poljoprivredno gazdinstvo, niti danas posjeduje ključan uređaj a to je mlin koji je potreban za preradu maslina i proizvodnju maslinovog ulja. **Objekat javnog interesa je danas hotel i restoran. Ovaj postupak upućuje na zloupotrebu službenog pozlozaja (korupciju) i blisku povezanost investitora sa državnim/ lokalnim institucijama.**

Da li smatrate da zbog ličnih interesa predstavnika na lokalnom i/ili nacionalnom nivou se dozvoljava devastacija / prenamjena Maslinade i drugih kulturoloških pejzaža Ulcinja?



¹⁵ **Anketa/ Grafika1.**

74% građana/ki ukazuje na ozbiljno nezadovoljstvo i sumnju u iskrenost i integritet političkih lidera. Samo 26% anketiranih građana/ki ne vjeruju da su lični interesi političkih predstavnika ključni faktor u devastaciji i prenamjeni Maslinade.

Ovi odgovori ukazuju da postoji značajan nivou nepovjerenja prema političkim predstavnicima i njihovim radom u vezi očuvanja kulturnog pejzaža. Većina anketiranih građana/ki smatra da se političke odluke često donose u korist ličnih interesa, što doprinosi devastaciji/prenamjeni vrijednih prirodnih i kulturnih resursa.

Transformacije identiteta & kulturnog nasljeđa

Ulcinj, najjužniji grad Crne Gore je turistički grad i zbog lošeg gazdovanja resursima, razvoj masovnog turizma je potencirao i prekomjernu izgradnju. **Ovaj fenomen nije zaobišao ni Ulcinjsku maslinadu, na čijem se prostoru zadnjih godina vrši intenzivna izgradnja „vikend kućica“ i eko-resora.**

Zbog prekomjerne izgradnje i prenatrpanosti naselja u centru grada, kao što su naselje Pinješ, prepoznato po morfološko specifičnim vizurama, pa čak i Stari Grad sa podnožjem i uvalom Pristan, grad je izgubio svoj izvorni izgled. Kako bi se **nadoknadila potreba za smještaje za visokoplatežnu klientelu**, koja želi mir i prirodno okruženje, **izgradnja eko resora i takozvanih „vikend rezidencija“ u Ulcinjskoj maslinadi uzela je maha.**

Maslinjaci koji su bili vjekovima u porodičnom naslijedstvu, **prodaju se regionalnim i stranim investitorima**, koji nemaju osjećaj ili veze sa istorijom ovog područja, niti su upućeni u

¹³ 582-18_Odluka Predsjednika Opštine Ulcinj, Nazif Cungu od 16052020

¹⁴ 335-19-1_ Odluka Predsjednika Opštine Ulcinj, Ljoror Nrekić od 17102020

¹⁵ MSJA Anketa: Ulcinjska Maslinada - Milenijumski kulturni pejzaž i nove generacije. Sukob interesa? / Ullishta e Ulqinit -

Peizazhi kulturor mijëvjeçarë dhe gjeneratat e reja. Konflikt interesi? - <https://msja.me/anketa-ulcinjska-maslinada-milenijumski-kulturni-pejzaz-i-nove-generacije-sukob-interesa/>
<https://msja.me/ankete-ullishta-e-ulqinit-peizazhi-kulturor-mijevjecare-dhe-gjeneratat-e-reja-konflikt-interesi/>

zaštićenost područja. Još više zabrinjava činjenica da su i lokalni investitori izgubili osjećaj tradicije pa su i oni na isti način počeli da otkupuju maslinjake, kako bi planirali i gradili luksuzne vile za tržište. Tako se negdašnji stari maslinjaci koriste za izgradnju turističkog smještaja i postaju „vrtovi ili bašte“.

Viševjekovna djelatnost, uzgoj i prerada maslina **pretvara se u nus ponudu**, dok **primarna djelatnost - maslinarstvo - nestaje**. Urbanizacija preuzima primat gdje se već sada potpuno legalno planiraju naselja sa vilama i hotelima za tržište (Slika 1 do 3).

Nakon tri decenije, **11.06.202. sa 49 glasova** „za“ usvojen je **Predlog zakona o otklanjanju posljedica oduzimanja imovine u uvali Valdanos¹⁶**. U ovom zakonu ne postoji nijedan član koji tretira zaštitu ovog područja i zabranu bilo kakve izgradnje. Tokom cijelog procesa povraćaja posjeda starim vlasnicima, postojala je gradska javna tajna da „*čim se vrati Valdanos, sami vlasnici maslinjaka će graditi*“ ili unovčiti svoju djedovinu.

Tajna više nije tajna, nego realnost. Iako su dugi niz godina sami vlasnici govorili da na tom području ne smije biti gradnje i da se maslinjak Valdanosa mora zaštititi ¹⁷, danas se čuju drugi glasovi i dovodi se u pitanju neodržavost maslinjaka bez izgradnje. Javnu tajnu potkrepljuje i bojazan građana/ki:

„Najveća opasnost, prijete ako dođe do eventualne gradnje čvrstih objekata. Bojim se da bi neki to željeli. U tom slučaju svi mi koji smo se decenijama borili da se oteți maslinjaci vrate, bili bismo poraženi. To vlast nikako ne smije da dozvoli“, smatra Kasmić.

Odsjek Monitor online¹⁸ / 10 Decembra, 2021

Da je ova bojazan i prijetnja opravdana, pokazalo se takođe i na **centralnoj javnoj raspravi¹⁹** koja je održana 17. novembra 2022. godine u sali SO Ulcinj, gdje se raspravljalo o nacrtu Odluke o stavljanju pod preventivnu zaštitu lokaliteta „Maslinada Ulcinj sa uvalom Valdanos“ i gdje su novi/stari vlasnici maslinjaka i imanja u Valdanosu jasno izrazili svoje nezadovoljstvo. Stručnom analizom o potrebi preventivne zaštite "Maslinada Ulcinj sa uvalom Valdanos", a koja **zabranjuje izgradnju na području uvale Valdanos i Ulcinjske maslinade**.

Verbalni napadi na NVO sektor **MSJA-Dr Martin Schneider-Jacoby Assoc i NVO Mogul** (inicijatora privremene zaštite koja je upućena prema Opštini Ulcinj i Agenciji za zaštitu životne sredine, i od njih bila prihvaćena)²⁰ ali i na Agenciju za zaštitu životne sredine, nisu izostali. Vlasnici, saradnici u organima lokalne samouprave Ulcinja koji su i sami vlasnici i nelegalni graditelji u Maslinadi, pojedini politički subjekti (koalicioni partneri opštinske vlasti) su jasno ukazali da preventivna zaštita kao predložena ne ide u korist interesima vlasnika.

Da ne postoji konsenzus za preventivnu zaštitu ovog područja ukazuje i činjenica da **Akt o proglašenju preventivne zaštite i nakon više od godinu dana nije na dnevnom redu lokalnog parlamenta**. To je jasan pokazatelj da između **političkih partija** na lokalnom nivou postoje **oprečna mišljenja oko valorizacije i opstanka milenijumskog kulturnog pejzaža**.

Da li prostorno-urbanističke intervencije u području viševjekovnih kulturnih pejzaža – Maslinade utiču na identitet i kulturno nasljeđe opštine Ulcinj?

¹⁶ Ukaz:

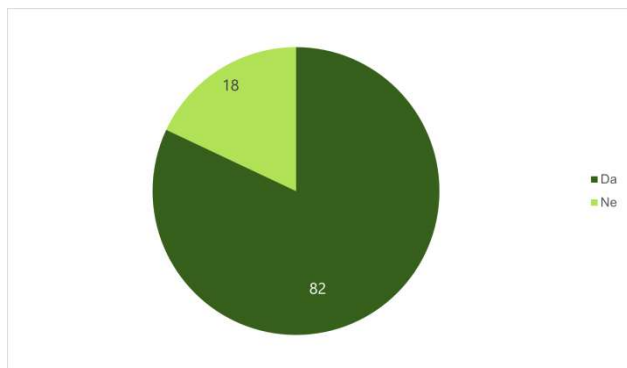
<https://zakoni.skupstina.me/zakoni/web/dokumenta/zakoni-i-drugi-akti/117/2469-14950-23-2-21-1-8.pdf>

¹⁷ <https://www.antenam.net/drustvo/8932-maslinada-valdanos-da-se-proglasi-zasticenom-zonom>

¹⁸ <https://www.monitor.co.me/sprema-li-se-gradnja-u-vcracenom-valdanosu-zavala-u-maslinjaku/>

¹⁹ <http://www.ul-gov.me/Javne-rasprave-i-objave/5604/PROGRAM-JAVNE-RASPRAVE--O-nacrtu-Odluke-o.shtml>

²⁰ <https://mne.ul-info.com/mogul-i-msja-upucena-inicijativa-za-zastitu-maslinade/>



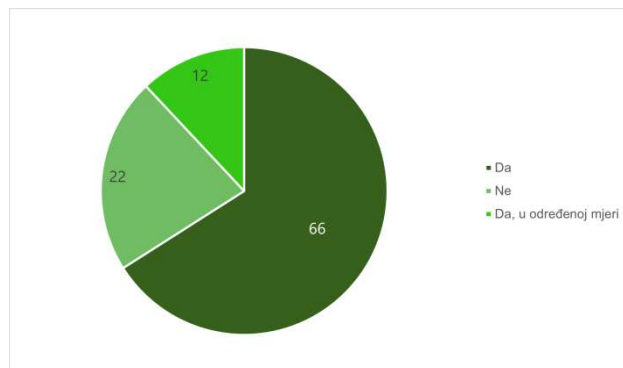
Anketa/ Grafika 2.

82% anketiranih građana/ki smatra da prostorno-urbanističke intervencije na području Ulcinjske maslinade imaju negativan uticaj na identitet i smatraju ih potencijalnom prijetnjom kulturnom nasljeđu opštine Ulcinj. **18%** anketiranih **nije dalo konkretnu ocjenu**, što može ukazivati da manji broj ljudi ne smatra da prostorno-urbanističke intervencije imaju izražen negativan uticaj na kulturno nasljeđe. Ova grupa može takođe obuhvatati pojedince koji sami sprovode intervencije, bilo da grade ili planiraju graditi na tom području, kao što je to slučaj.

Iako je mali broj ispitanika koji nisu dali jasan odgovor, to ne umanjuje potencijalni uticaj ove grupe, koji može zavisiti od njihove moći ili uticaja, kao što je povezanost investitora s državnim službenicima/predstavnicima ili vlasnika maslinjaka koji žele iskoristiti područje u turističke svrhe, zahtijevajući intervencije za svoje poslovanje.

Na pitanje: Da li smatrate da se sa gore navedenim intervencijama u Maslinadi rizikuje primarna djelatnost, vjekovna tradicija maslinarstva i prepoznatljivost Ulcinja kao grada maslina i kvalitetnog maslinovog ulja?

Anketa/ Grafika 3.



Veći broj anketiranih, njih **66%**, **smatra da intervencije** na području hiljadugodišnje Ulcinjske maslinade, **predstavljaju rizik za primarnu djelatnost maslinarstva, vjekovnu tradiciju maslinarstva i prepoznatljivost Ulcinja kao grad maslina i kvalitetnog maslinovog ulja.**

Manji broj anketiranih, **tačnije 12%**, **izražava umjerenu zabrinutost.** Oni vjeruju da intervencije u Maslinadi predstavljaju rizik, ali u određenoj mjeri.

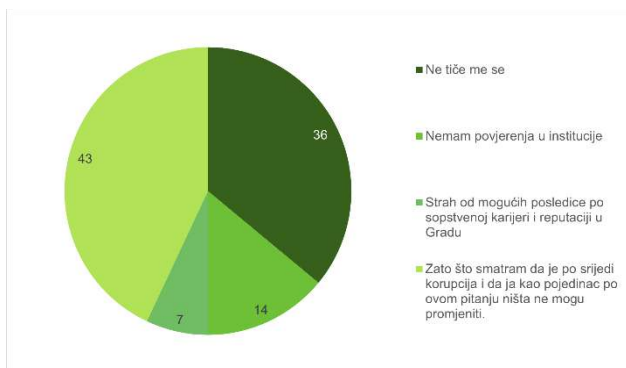
22% anketiranih građana/ki smatraju da intervencije ne rizikuju primarnu djelatnost, vjekovnu tradiciju maslinarstva i prepoznatljivost Ulcinja kao grada maslina i kvalitetnog maslinovog ulja.

Ovakva raznolikost stavova može biti od značaja za dalje diskusije i donošenje odluka u vezi sa upravljanjem i očuvanjem Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos.

Nepovjerenje u institucije

Zabrinjavaju odgovori građana/ki koji jasno ukazuju na **nepovjerenje pa čak i nemoć** da bilo šta promjene po pitanju devastacije i konverzije Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos.

Na pitanje: Možete li navesti razlog zbog kojeg niste želeli da prijavite intervencije?



Anketa/ Grafika 4.

14% anketiranih građana/ki su smatrali da prijavljivanje ili ukazivanje u nepravilnosti nije njihova odgovornost.

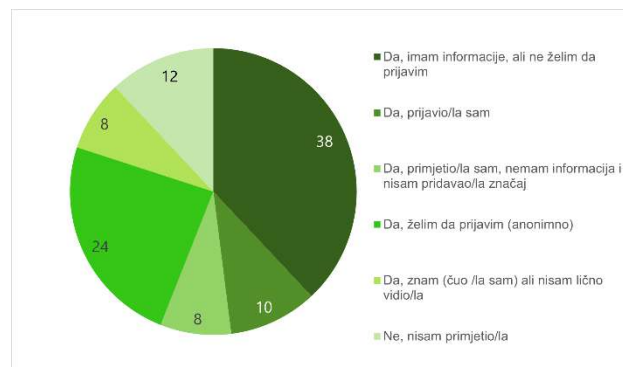
36% anketiranih građana/ki izražava nedostatak povjerenja u institucije, što može ukazivati na širi problem nedostatka povjerenja u vlasti i pravosudni sistem, dok "Strah od mogućih posljedica po sopstvenu karijeru i reputaciju u Gradu" izražava njih **7%** anketiranih građana/ki, što ukazuje da, iako živimo u demokratskoj državi, i dalje postoji strah od slobode govora. S Postoji, dakle, sopstveni konflikt između želje da se prijavi devastacija Maslinade i samim tim protivzakonite radnje i strah od mogućih posljedica po ličnu reputaciju i karijeru u lokalnoj zajednici. **Ovaj rezultat naglašava dilemu koja proizilazi iz suprotstavljenih ličnih briga i odgovornosti prema zajednici.**

"Zato što smatram da je po srijedi **korupcija** i da ja kao pojedinac po ovom pitanju ništa ne mogu promijeniti": odgovara **43%** anketiranih građana/ki koji vjeruju da postoji **korupcija** i da kao pojedinci ne mogu promijeniti situaciju. Ovo ukazuje na percepciju nemoći pojedinaca pred koruptivnim praksama ili nedostatkom vjerovanja u sposobnost pojedinaca da utiču na vlast. Takođe, osobe s ovakvim stavovima vjerovatno neće preduzeti inicijativu za daljnje djelovanje jer ne vjeruju u promjene i mirno će posmatrati devastaciju koja se odvija pred njihovim očima.

Sveukupno, odgovori ukazuju na problem nedostatka povjerenja u institucije.

Privatni versus društveni interes

Na pitanje: Da li ste primjetili prostorne urbanističke intervencije u području hiljadugodišnje maslinade ili drugih kulturoloških pejzaža u opštini Ulcinj, i da li ste spremni da iste prijavite nadležnima?



Anketa/ Grafika 5.

Većina anketiranih, tačnije **88%**, primijetila je **prostorne urbanističke intervencije** u području hiljadugodišnje Ulcinjske maslinade, ali samo manji broj građana ih je prijavilo nadležnim organima. Tačnije, **samo 10% njih je podnijelo prijave**. Od ukupnog broja građana, **38% je svjesno prostorno-urbanističkih intervencija, ali nisu spremni da ih prijave nadležnim organima**. Ovo može ukazivati na različite razloge, uključujući strah od mogućih posljedica (Grafika 4) od strane investitora ili njima bliskih institucija, **nedostatak povjerenja u rad institucija, nezainteresovanost, korupciju na koju ne mogu uticati ili druge faktore.**

To se može zaključiti iz sljedećih odgovora:

24% njih je izrazilo želju da prijave intervencije anonimno, što može ukazivati na *zabrinutost za vlastitu sigurnost ili strah od mogućih posljedica prijavljivanja.*

Procenat anketiranih građana koji su prijavljivali intervencije je **relativno nizak, svega 10%**, što pokazuje **malobrojnu posvećenost pojedinaca** očuvanju kulturnih pejzaža.

8% anketiranih je **čulo za intervencije**, ali ih **lično nisu vidjeli**. Ovo ukazuje da **informacije o intervencijama kruže zajednicom** i da se

raspravlja o događajima u Ulcinjskoj maslinadi.

Manji broj, tačnije **12%** anketiranih građana/ki, **nije primijetilo nikakve intervencije**, dok je **8% primijetilo**, ali im **nisu pridavali značaj**.

Ovo može ukazivati na nedostatak pažnje, slabu informiranost o značaju devastacije i konverzije ovog područja i dugoročnih implikacija ili da, možda, sami anketirani intervenišu u maslinjaku.

Ovi rezultati ukazuju na kompleksnu situaciju u vezi s prostornim planiranjem i urbanističkim intervencijama u području milenijumske Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos.

Nesklad između kvaliteta i kvantiteta turističkog razvoja: - *Ubrzani i neodrživi turistički razvoj grada Ulcinja, često fokusiran na kvantitet umjesto na kvalitet sadržaja i podsticanja unikatnosti, dovodi do neodrživog i neadekvatnog prostornog planiranja i samim tim nepoštovanja kulturne baštine.*

Politika i interesi investitora: - *Postoji jasna veza između prostornih intervencija i političkih odluka koje često podržavaju uski interes investitora/političke elite. To može dovesti do pritiska na područja od kulturološke važnosti.*

Gubitak kulturnog identiteta: - *Grad Ulcinj gubi svoj kulturni identitet zbog kontinuiranog gubitka autentičnosti i nestručnih poduhvata, što se manifestuje ne samo u Ulcinjskoj maslinadi već i na drugim područjima od posebne kulturne vrijednosti.*

Neprikladna gradnja i zloupotreba resursa: - *Primjeri poput već izgrađenih hotela, vila i drugih objekata u samom području Ulcinjske maslinade, a koje su usko povezani s političkim strukturama, ukazuju na potencijalnu zloupotrebu službenog položaja i nedostatak transparentnosti u procesu donošenja odluka.*

Nedostatak povjerenja u institucije: - *Postoji visok stepen nepovjerenja građana prema političkim liderima i institucijama. Većina*

anketiranih vjeruje da su lični interesi ključni faktor u devastaciji kulturnih pejzaža.

Strah i nemoć građana: - *Građani izražavaju strah od mogućih posljedica prijavljivanja ili čak nemoć u mijenjanju devastacije. Strah od korupcije, gubitak povjerenja u institucije i nedostatak vjere u mogućnost pojedinaca da utiču na vlast vidljivi su u odgovorima.*

Zabrinutost za tradiciju i identitet: - *Većina anketiranih vidi prostorne urbanističke intervencije kao prijetnju primarnoj djelatnosti maslinarstva, vjekovnoj tradiciji i prepoznatljivosti Ulcinja kao grada maslina i kvalitetnog maslinovog ulja.*

Nedovoljna svijest i nedostatak informiranosti: - *Manji postotak građana nije primijetio intervencije ili im nije pridavao značaj, što može ukazivati na nedostatak pažnje, slabu informisanost ili čak aktivno učešće u intervencijama koje podstiču konverziju i devastaciju ovog značajnog prostora.*

Nepovjerenje u sopstvenu moć uticaja: - *Građani izražavaju nemoć i nedostatak sopstvene sposobnosti da utiču na situaciju, što može proizlaziti iz percepcije korupcije i nepravilnosti u sistemu.*

Rasprava u zajednici: - *Rasprava u zajednici o intervencijama ukazuje na to da su informacije o događajima u Ulcinjskoj maslinadi rasprostranjene među građanima.*

Sveukupno, ovi podaci otkrivaju složen skup problema, uključujući političke odluke koje ukazuju na zloupotrebu položaja i korupciju, nedostatak povjerenja, strah, nedovoljna svijesti i borbu za očuvanje kulturne baštine. Povećanje građanske svijesti i aktivizam mogli bi igrati ključnu ulogu u suočavanju s tim izazovima.

OPCIJE POLITIKE

Kratkoročne politike

U kontekstu političkih dokumenata, kratkoročne politike se odnose na politike ili mjere koje su **namjenjene rješavanju** određenih **problema ili izazova u kratkom roku**. Cilj ove politike je **fokus na trenutne potrebe ili hitne situacije** na rješavanju problema devastacije i konverzije Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos. S obzirom na to da su usmjerene na **hitne situacije, kratkoročne politike** često imaju **ograničen vremenski okvir** ili su privremene prirode.

♦ **Zaustaviti proces nelegalne urbanizacije i transformacije pejzaža Maslinade / Povećanje nadzora, sprovođenje zakona:** - Povećanje nadzora i striktno sprovođenje zakona o maslinarstvu²¹, prostornog planiranja, lokalnih odluka i propisa imaju za cilj sprečavanje devastacije i konverzije Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos. Brza reakcija nadležnih inspeksijskih državnih organa, putem uklanjanja i kažnjavanja devastatora postavlja jasnu poruku da će nelegalno zauzimanje prostora biti sankcionisano.

♦ **Donošenje Odluke o stavljanju pod preventivnu zaštitu lokaliteta „Maslinada Ulcinj sa uvalom Valdanos“** u opštini Ulcinj i sprovođenje daljih aktivnosti na zaštiti „Maslinade Ulcinj sa uvalom Valdanos“ kao predjela izuzetnih odlika prema Zakonu o zaštiti prirode.

♦ **Podnošenje inicijative za zaštitu Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos kao kulturnog pejzaža** prema Zakonu o zaštiti kulturnih dobara, i sprovođenje daljih aktivnosti u okviru procesa zaštite Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos kao kulturnog dobra – kulturnog pejzaža.

♦ **Preispitati i izmijeniti- ili staviti van snage ranije donijeta planska dokumenta nižeg reda:** - Lokalne studije lokacije i detaljne urbanističke planove (prevashodno LSL Bašbuljuk ali i DUP Liman 2, ID DUP Liman 1, ID DUP Meterizi 3, LSL Liman 2, LSL Oliva park) u odnosu na prepoznate vrijednosti i zahtjeve zaštite kulturnog pejzaža.

♦ **Podsticanje učešća građana:** - Edukacija građana o važnosti očuvanja kulturnog nasleđa i posljedicama devastacije i konverzije ovih prostora, kroz kampanje podizanja svijesti i informisanja o procedurama za prijavu nelegalnih aktivnosti na području Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos.

♦ **Podsticanje na održivo upravljanje kulturnim dobrima, edukacija zaposlenicima u javne institucije i privatni sektor:** - Podsticanje državnih i lokalnih vlasti kao i privatnog sektora na održivo upravljanje područjima kulturnog nasleđa kako bi se minimizirali negativni uticaji na specifičnost područja poljoprivredno – kulturološki značajnog područja.

♦ **Saradnja između zainteresovanih strana:** - Podsticanje saradnje između inspeksijskih službi (državne i lokalne), organa lokalne i državne vlasti, civilnog društva, i privatnog sektora kako bi se zajednički radilo na očuvanju milenijumske Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos. Organizacija radionica o očuvanju kulturnog pejzaža u cjelini, sa prirodnim vrijednostima i svim slojevima i segmentima kulturne baštine - kulturnog pejzaža, sastanaka sa zainteresovanim stranama radi dijaloga i identifikacije zajedničkih rješenja.

♦ **Brza intervencija u kriznim situacijama:** - Razvoj brzih intervencijskih planova za situacije hitne prijetnje devastacije i konverzije na području Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos. Uspostavljanje mehanizama za

²¹ Zakon o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službenom listu CG", br. 45/2014 i 39/2016.

: <https://www.gov.me/dokumenta/c1db4ad8-affb-4461-8c50-16bf5317d97d>

hitno djelovanje i reakciju u slučaju identifikovane krizne situacije.

Ove kratkoročne politike mogu pružiti temelj za hitno djelovanje u suočavanju s problemima uzurpacije, nestanka kulturnog dobra.

Srednjoročne politike

Srednjoročne politike usmjerene na **rješavanje problema devastacije i konverzije opšteg dobra**, kao i **očuvanja kulturnih pejzaža**. **Usmjerene prema postizanju dugoročnih ciljeva**. Implementacija ove politike obuhvata malo **duži vremenski okvir između 3 do 5 godina**. Ove **srednjoročne politike služe kao most između kratkoročnih politika**, koje se primjenjuju **hitno-odmah**, i **dugoročnih strategija** koje imaju za **cilj ostvarivanje temeljnih promjena**.

◆ **Revizija zakonodavstva:** - Sprovoditi reviziju postojećeg zakonodavstva i lokalnih odluka, kako bi se ojačale zakonske odredbe protiv devastacije i konverzije Ulcinjske maslinade koja, iako u privatnom posjedu, istovremeno je i simbol Ulcinja i njegovih stanovnika i predstavlja opšte dobro. Uvođenje novih odluka ili ažuriranje postojećih kako bi se bolje adresirale savremene prijetnje.

◆ **Formiranje specijalizovanih timova i intenziviranje saradnje između državnih i lokalnih organa:** - Uspostavljanje specijalizovanih timova unutar relevantnih organa, sekretarijata za komunalne djelatnosti ili organizacija zaduženih za nadzor i sprječavanje devastacije i konverzije. Opremanje timova resursima potrebnim za efikasno praćenje i suzbijanje nelegalnih aktivnosti.

◆ **Pokretanje izmjena segmenata Prostorno-urbanističkog plana Opštine Ulcinj** – Izmjene su vezane za planirane površine naselja

na prostoru Glavice i jaruge Bašbuljuk, u zoni koja je predložena za zaštitu²², kao i na prostoru Čivlaka, zapadnim padinama Bijele Gore i istočnim padinama Mavrijana, u zoni koja je predložena kao *bafer zona* zaštićenog područja. **Potencijalna izgradnja ovih naselja predstavlja veliku prijetnju za očuvanje ukupnog kulturnog pejzaža Maslinade.**

◆ **Podsticanje društveno odgovornog poslovanja:** - Podsticanje maslinarskog sektora na društveno odgovorno djelovanje u okviru svojih maslinjaka koje uključuje poštovanje prema milenijumskom kulturnom dobru i očuvanje autentičnosti pejzaža ovog područja. Razvoj ekonomske održive politike koja donosi očuvanju kulturnog pejzaža i razvoja maslinarstva.

◆ **Edukacija i svijest:** - Intenziviranje programa edukacije i podizanja svijesti o važnosti očuvanja Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos kao kulturnog dobra. Uključivanje obrazovnih modula u školski kurikulum za podizanje svijesti o pitanjima kulturne baštine i specifičnosti prostora Ulcinjske maslinade.

◆ **Saradnja sa nevladinim organizacijama:** - Odnosi se na uspostavljanje intenzivnije i partnerske saradnje između institucija, opštine ili vlade s organizacijama civilnog društva. Podrazumijevaju se razni aktiviteti kao zajednički ciljevi i interesi, saradnje na projektima koje podržavaju obostrane ciljeve, razmjena resursa, znanja i ekspertize, participacija građana, monitoring i evaluacija, advokacija i zagovaranje.

◆ **Saradnja na regionalnom i međunarodnom nivou:** - Razvoj mehanizama saradnje između regionalnih vlasti i organizacija koje se bave tematikom zaštite specifičnih predjela poput Ulcinjske maslinade sa njenim terasastim oblikom i suvomeđama, kako bi se zajednički rješavale prijetnje devastacije i

²² Studija kulturnog pejzaža Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos koju je MSJA u okviru projekta Mbase

konverzije predjela. Razmjena najboljih praksi i iskustava između različitih regija i okruženja.^{23 24}

♦ **Monitoring i izvještavanje:** - Uspostavljanje sistema monitoringa koji omogućava redovno izvještavanje o stanju milenijumske Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos. Redovno objavljivanje izvještaja o implementaciji politike i postignutim rezultatima.

Srednjoročne politike su usklađene s dugoročnim politikama očuvanja Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos - kulturnog dobra. Ove politike mogu pridonijeti stvaranju stabilnog okvira za očuvanje resursa i osiguranje dugoročne održivosti. Srednjoročne politike su usmjerene na rješavanje problema ili ostvarivanje određenih ciljeva.

Dugoročne politike

Ove **politike** obično **imaju za cilj ostvarivanje temeljnih promjena, dugoročnog održivog razvoja ili postizanje specifičnih vizija za budućnost**. Na temu devastacija i konverzija milenijumskih kulturnih dobara, kao i očuvanja istih, dugoročne politike uključuju duboke strukturalne promjene i dugoročne strategije.

♦ **Razvoj i primjena dugoročnih planova:** - Razvoj planova koji dugoročno štite ključno milenijumsko kulturno dobro, identificirajući zone osjetljive na devastaciju i konverziju te potičući zaštitu i obnovu kulturnih segmenata i cijelosti ukupnu zaštitu. Uvođenje dugoročnih smjernica za ravnotežu između poljoprivrednog (primarna djelatnost) razvoja i očuvanja prirodnih i kulturoloških resursa. Implementacija dobrih praksi u očuvanju kulturnog dobra, promocije i jasnih smjernica.

♦ **Stvaranje zakonodavnog okvira zaštite opšteg dobra:** - Poboljšanje i jačanje zakonodavstva koje štiti ruralne pejzaže kao dio kulturne baštine²⁵, podstiče transparentnost i odgovornost, te sankcionise devastaciju i konverziju (počinioce). Razvoj zakonskih instrumenata koji regulišu i ograničavaju izmjene, odnosno konverziju izvornog poljoprivrednog područja.

♦ **Jačanje mehanizama provođenja zakona:** - Unapređenje kapaciteta pravosudnih i izvršnih organa kako bi djelotvorno primjenjivali zakonodavstvo protiv devastacije i protivpravne konverzija područja. Ulaganje u edukaciju i obuku relevantnih institucija za bolje suočavanje s izazovima dugoročne održivosti. Kao i uvođenje dodatne poreske stope na sve ilegalne radnje koje se vrše na milenijumskom kulturnom dobru.

♦ **Održivo upravljanje kulturnim dobrom - pejzažom:** - Razvoj i implementacija dugoročnih strategija za očuvanje primarne i jedine djelatnosti na području Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos, kroz programe obnove postojećih i već pokrenutih inicijativa za zaštitu kulturnih dobara / kulturnih pejzaža²⁶ kao što su suhomeđe, kaldrmisane staže, česme²⁷, nastavak mapiranja starih stabala i podsticanje održivih praksi upravljanja zemljištem.

♦ **Obrazovanje i podizanje svijesti:** - Implementacija dugoročnih programa obrazovanja o važnosti očuvanja pejzaža i autentičnosti područja Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos. Stvaranje dugoročnih kampanja svijesti koje mijenjaju kulturne norme prema održivijem pristupu resursima.

Dugoročne politike trebale bi biti usmjerene prema izgradnji otpornog i održivog društva, uzimajući u obzir dugoročne ekonomske,

²³ Jacques du Guerny, Lee-Nah Hsu (2010) First Terraced Landscape Conference

²⁴ International Terraced Landscapes Alliance (ITLA), <https://www.itla.si/>

²⁵ World Heritage agricultural landscapes, p. 6 <https://whc.unesco.org/en/review/69/>

²⁶ Izjave sa završne konferencije koju je Dr.Martin Schneider Jakoby Assoc. -MSJA organiziralo a održana 17.11.2023 :<https://www.youtube.com/watch?v=smt1vxe8m9A>

²⁷ Sami Flamuri: Inicijative za uspostavljanje zaštite dobara Begova česma, Javorova česma i Vuk česma u Ulcinju, UP/I 02-206/2020 od 06.07.2020.

socijalne i kulturološke ali i ekološke aspekte. Ove politike često zahtijevaju široki društveni konsenzus i saradnju između različitih aktera kako bi postigle svoje ciljeve. Ova politika podrazumijeva i ispitavanje mogućnosti novih modela upravljanja maslinjacima u okviru Maslinade, možda po uzoru na tradicionalni, u kojem je postojao čuvar Maslinade..

PREPORUKE – GRAĐANA/KI

Anketirani-e građani/ke su odvojili svoje vrijeme i dali svoj doprinos, ponudili su nekoliko ideja za rješenje očuvanja ključno milenijumsko kulturno dobaro Opštine Ulcinj. Njihove preporuke se fokusiraju na različite aspekte, uključujući pravne aspekte, obrazovanje, održivost, društvenu angažovanost i očuvanje tradicije kako bi se postigao cjelovit pristup zaštiti Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos. Ovo su njihove preporuke:

- Donijeti jasan zakon i propise koji čuvaju maslinadu od svake vrste devastacije.
- Formalna zaštita prostora kroz zakonska rešenja na državnom nivou.
- Obezbjediti finansijsku pomoć vlasnicima maslinjaka za održavanje autentičnosti pejzaža.
- Sprovesti edukaciju o važnosti očuvanja maslinade.
- Podići svijest lokalnog stanovništva o značaju i ranjivosti područja Ulcinjske maslinade.
- Pružiti druge podsticaje vlasnicima maslina kako bi se podstakli da održivo gospodare maslinjacima.
- Razmotriti procese sertifikacije i akreditacije za očuvanje maslinjaka.
- Promovisati održivi ekoturizam i upravljanje posjetama.
- Promovisati aktivnosti koje podstiču lokalnu zajednicu na zaštitu maslinjaka.
- Stalno informisati javnost, rad na terenu, saradnja sa vlastima, angažovanje struke i medija.
- Izbjegavati gradnju betonom, favorizovati montažnu gradnju sa drvetom.
- Zabraniti gradnju ili uvesti zakonske sankcije (npr. 10 godina zatvora) za nelegalnu gradnju.

- Postaviti stroge zabrane gradnje ili uvesti moratorijum u određenim djelovima maslinjaka.
- Sačuvati maslinjake od gradnje, sem eventualno malih objekata (šupe) za potrebe maslinarstva.
- Očuvati hiljadugodišnje kulturne pejzaže i tradiciju maslinarstva.
- Proglasiti maslinjake kulturnim spomenicima i uvesti moratorijum na gradnju.
- Sprovesti restauraciju dela maslinjaka i očuvati ih od dalje devastacije.
- Imenovati inspektora specijalizovanog za zaštitu maslinjaka.
- Primjeniti stroge kazne i zakone za nepoštovanje propisa o zaštiti maslinjaka.
- Promocija i umrežavanje različitih učesnika u zaštiti maslinjaka.
- Razmotriti mogućnost proglašenja Ulcinjske maslinade zaštićenim područjem UNESCO-a.
- Nprestano podsjećati na značaj zaštite maslinjaka.
- Promovisati kampanje koje podižu svijest o jedinstvenosti ovog prostora.

12. Predložite kako sačuvati Ulcinjsku maslinadu od daljnje devastacije i prenamjene kulturološko – tradicionalno poljoprivredno područje.



- 1. Donijeti jasan...
 - Aktivnosti vsše...
 - Da se ne gradi...
 - Da se usvoji za...
 - Da se Zejnepe...
 - Donošenje zak...
- ▲ 1/8 ▼

12. Sugjeroni se si të ruhët ullishta e Ulqinit nga shkatërrimi i mëtejshëm dhe shndërrimi i një zone kulturo-tradicionale bujqësore.



- Inspektor te ket...
- Marrja e ligjeve...
- Me shpall si zo...
- Promovimi, em...
- Pytja numer 4 e...
- Të mbrohet ligj...
- Te ruhët nga nd...

Slika 4 i 5:
Odsjeci MSJA Ankete (ECR Platforma)

PREPORUKE

Kratkoročne preporuke

Na temelju istraživanja i saznanja, preporučuje se implementacija politika koje će ciljati na smanjenje uzurpacije i unapređenje pristupačnosti javnih prostora odvajanjem na kratkoročne, srednjoročne ili dugoročne politike, dok politika *ne činiti ništa* se ne preporučuje zbog ovdje već negativnog uticaja kojim je doprinijela.

Predložene **preporuke pružaju korisne smjernice** donositeljima i implementatorima politika na lokalnom nivou:

- Lokalnoj samoupravi (Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj, Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, Sekretarijatu za investicije, Komunalnoj policiji)
- gradskim preduzećima koja su pod ingerencijom Opštine Ulcinj, kao što su Komunalno preduzeće.
-

Osim toga, relevantne su i za druge aktere, uključujući

- Vlasnicima maslinjaka
- Ministarstvo prostornog planiranja urbanizma i državne imovine,
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara
- JP Morsko dobro (u zoni područja morskog dobra),
- Političke stranke,
- Odbornike lokalne Skupštine i poslanicima Skupštine Crne Gore i
- Nevladine organizacije.

Smatramo da su ove preporuke takođe relevantne za ostale društvene učesnike, uključujući

- obrazovne institucije,
- medije s ključnom ulogom u informiranju građana/ki, kao i same
- građane/ke koji su pozvani biti informirani i proaktivni u sudjelovanju u oblikovanju politika javnog dobra.

Ove preporuke su namjenjene:

Lokalnoj Samoupravi i njenim službama, državnom inspekcijom organu, pravosuđu, ministarstvu poljoprivrede, vlasnicima maslinjaka i obrazovnim ustanovama, nevladinom sektoru i građanima/kama

Zaustavljanje (ne) legalne gradnje – koruptivnih radnji:

- Sprovesti već definisane zakonske mjere kako bi se zaustavila nelegalna gradnja u Maslinadi.
- Pokretanje istrage radi raskrinkavanja koruptivnih radnji i uticaju političkih aktera i investitora u planiranju na ovom području.
- Aktivno pratiti i primjenjivati Zakon o maslinarstvu gdje je zabranjena gradnja ili presađivanje maslina.

Preventivna Zaštita Lokaliteta:

- Hitno donijeti Odluku o stavljanju pod preventivnu zaštitu lokaliteta "Maslinada Ulcinj sa uvalom Valdanos."
- Inicirati proces zaštite "Maslinade Ulcinj sa uvalom Valdanos" prema Zakonu o zaštiti prirode.

Edukacija i Podizanje Svijesti:

- Sprovesti kampanje edukacije vlasnika maslinjaka o važnosti očuvanja kulturnog pejzaža.
- Informisati građane o postojećim zakonima i procedurama zaštite prirodnih i kulturnih dobara.

Istraživanje Arheoloških Lokaliteta:

- Sprovesti arheološka istraživanja radi identifikacije i dokumentacije lokaliteta unutar Maslinade.
- Spriječiti dalje oštećenje podvodnog arheološkog materijala u uvali Valdanos.

Srednjoročne preporuke

Ove preporuke su namjenjene:

Lokalnoj Samoupravi i njenim službama, Ministarstvo prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, Uprava za zaštitu kulturnih dobara CG, političkim strankama, Odbornicima lokalnog parlamenta i nevladinim organizacijama, školama i građanima/kama.

Revizija planske dokumentacije:

- Pregledati i izmijeniti plansku dokumentaciju nižeg reda u skladu s očuvanjem kulturnog pejzaža.
- Uvesti smjernice za ravnotežu između očuvanja i održivog razvoja.

Programi održavanja suhozida i podzida:

- Razviti programe subvencija za održavanje i obnovu suhozida i podzida.
- Organizovati obuke za lokalno stanovništvo, nevladine organizacije koje se bave zaštitom prostora i kulturnih dobara, javne školske ustanove o gradnji suhozida.

Očuvanje staza i puteva:

- Detaljno istražiti i mapirati istorijske staze i puteve.
- Sanirati oštećene segmente koristeći tradicionalne tehnike gradnje.

Revitalizacija česama:

- Revitalizovati sve česme, posebno one formalno zaštićene, kao kulturna dobra.
- Sprovesti restauratorske radove uz poštovanje konzervatorskih uslova.

Održavanje odvodnih kanala:

- Identifikovati i mapirati odvodne kanale. Redovno održavati kanale i sprovoditi sanaciju oštećenih segmenata.

Dugoročne preporuke

Ove preporuke su namjenjene:

Lokalnoj Samoupravi i njenim službama, Ministarstvo prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, Upravi za kulturna dobra Crne Gore, JP Morsko dobro, Turističkoj organizaciji Ulcinja, političkim strankama, Odbornicima lokalnog parlamenta i nevladinim organizacijama i građanima/kama.

Upravljanje inkluzivnim modelom:

- Razviti inkluzivni model upravljanja prostorom Maslinade s aktivnim učešćem vlasnika maslinjaka i stručnjacima iz oblasti konzervacije kulturnih dobara.
- Ispitati tradicionalne modele upravljanja i razmotriti njihovu primjenu. Reaktivacija pozicije čuvar Maslinade- Kalxhija

Nematerijalna baština i tradicionalne prakse:

- Sačuvati tradicionalne prakse vezane za sadnju i održavanje maslinjaka.
- Podsticati prenošenje znanja o nematerijalnoj baštini i tradicionalnim praksama.

Kulturne rute i promocija:

- Razviti kulturne rute u Maslinadi, promovisući vrijednosti lokalnog kulturnog pejzaža.
- Povezati kulturnu rutu starih maslina sa rutom "Putevi masline" Savjeta Evrope.

Rehabilitacija zone bivšeg vojnog odmarališta:

- Proučiti i analizirati karakteristike i vrijednosti bivšeg vojnog odmarališta.
- Definisati elemente za očuvanje i potencijalne primjere za sportsko-rekreativnu zonu.

Globalna saradnja:

- Uspostaviti saradnju sa organizacijama koje se bave očuvanjem terasastih pejzaža.
- Pridružiti se mrežama koje podržavaju očuvanje kulturne baštine u sličnim okolnostima.

Održivo poslovanje-Brendiranje:

ZAKLJUČAK

- **Podsticati tradicionalne metode proizvoda** od maslina i **razviti lokalne proizvode**.
- Promovisati **proizvode od maslina** kao dio **turističke ponude**.
- **Promovisati aktivni odmor** za vrijeme **berbe maslina** – produženje turističke sezone.

Kontinuirano praćenje i evaluacija:

- Uspostaviti mehanizme za kontinuirano praćenje stanja u Ulcinjskoj maslinadi i uvali Valdanos.
- Periodično evaluirati implementirane mjere i prilagođavati strategije zaštite i očuvanja pejzaža.



„Begova česma“ Ulcinjska maslinada / Crtež: Zenepa Lika

Kroz ovaj *policy paper*, želimo istaknuti ozbiljne izazove povezane s nelegalnim i koruptivnim radnjama na području Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos te njihov negativan utjecaj na kulturni pejzaž ovog područja. Dokument naglašava hitnu potrebu za intervencijom na zakonodavnom i prostorno planskom nivou, povećanje transparentnosti te potrebu aktivnog uključivanja građana/ki i suzbijanja korupcije kako bismo sačuvali kulturna dobra, očuvali ekološki i kulturološki diverzitet i unaprijedili kvalitet života stanovnika opštine Ulcinj.

Trenutno, područje Maslinade i uvale Valdanos suočava se s nizom ozbiljnih prijetnji i rizika koji ugrožavaju bogatu kulturnu baštinu i karakteristični kulturni pejzaž. Među najizraženijim prijetnjama su **nelegalna urbanizacija koja mijenja izvornu namjenu prostora i karakter kulturnog pejzaža, uticaj političkih struktura i njima bliskim investitorima na neodrživu promociju i potenciranje izgradnje na tom području , pregrađivanje maslinjaka i postavljanje različitih vrsta ograda koje značajno mijenjaju identitet Maslinade te neadekvatno probijanje novih i proširivanje postojećih puteva, što ugrožava značajne elemente kulturnog pejzaža poput kaldrmisanih puteva, podzida i česama. Dodatni rizici uključuju neodgovarajuće intervencije pri održavanju suhozida, zapuštenost dijela maslinjaka, prirodne faktore koji pridonose gubitku elemenata kulturne baštine, te nedostatak zaštite nezaštićene kulturne baštine pred nelegalnim aktivnostima.**

Planirana urbanizacija u zonama koje su predviđene i izgradnja turističkih sadržaja u neposrednom okruženju Ulcinjske maslinade takođe predstavljaju značajne prijetnje, dok se potencijalno uklanjanje ostataka Vojnog odmarališta i izgradnja zone sporta i rekreacije dodatno nameću kao rizici za očuvanje uvale Valdanos i cjelokupnog kulturnog pejzaža Maslinade.

Nedostatak održavanja elemenata kulturnog pejzaža, prisutnost nelegalnih deponija smeća i otpada dodatno doprinose ozbiljnosti trenutne situacije.

U cilju **efikasnog suzbijanja (ne)legalne gradnje** u Maslinadi, **imperativ je sprovesti već definisane zakonske mjere. Kaznene odredbe treba izmjeniti i na način koje će biti ubjedljivije i služiti kao preventiva za spriječavanje devastacije i konverzije Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos.**

Ključna faza u ovom procesu zahtijeva temeljito **preispitivanje eventualne umiješanosti političkih struktura i njima bliskim investitorima u izgradnju.** Ovaj korak je neophodan kako bi se u buduću izbjegla **politička korupcija i zloupotreba položaja,** čime bi se obezbijedilo poštovanje zakona i ravnoteža u planiranju i razvoju.

Takođe, potrebno je **aktivno pratiti i dosljedno primjenjivati Zakon o maslinarstvu,** posebno fokusirajući se na **odredbe koje zabranjuju gradnju ili presađivanje maslina.** Ova kombinacija pristupa osigurava integritet zakonodavnog okvira i stvara održivu osnovu za zaustavljanje (ne)legalne gradnje u ovom važnom području, čime se čuva prirodno i kulturološko bogatstvo Maslinade od neetičkih praksi.

Na temelju analize opcija politike i preporuka građana/ki i stručnjaka, ključne mjere uključuju **jačanje zakonodavnog okvira, izmjene planske dokumentacije, formiranje specijaliziranih timova, intenzivnu edukaciju i saradnju sa zajednicom.** Takođe, preporučujemo **konkretne akcije** poput **uklanjanja svih nelegalnih objekata,** usklađena **sanacija uz stručno osoblje kulturološko značajne infrastrukture.**

Uz dugoročnu politiku predstavljamo parametre za upravljanje kulturnim pejzažem Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos. **Upravljanje i očuvanje tradicionalnih praksi, razvoj**

kulturnih ruta, rehabilitacija bivšeg vojnog odmarališta, globalna saradnja, podsticanje održivog poslovanja te kontinuirano praćenje i evaluacija o implementaciji politika radi postizanja dugoročne održivosti i zaštite ovog dragulja, za dobrobit i očuvanje tradicionalnih mediteranskih pejzaža i dugoročne zaštite i promocije ovog područja.

Ovaj policy paper nudi konkretne smjernice, i mjere za očuvanje i zaštitu kulturnog pejzaža Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos. Očuvanje milenijumskih pejzaža zahtjeva holistički pristup, spoj zakonodavstva i zajedničkog angažovanja. Prva faza u ovom procesu je prepoznavanje vrijednosti ovih pejzaža. Njihova važnost ne leži samo u estetici već i u edukativnoj, kulturnoj i ekološkoj dimenziji.

BIBLIOGRAFIJA

1. *Studija Kulturni pejzaž Ulcinjska maslinada i uvala Valdanos, 2023-MSJA* –
2. *Opština Ulcinj – homepage* Objava Javne rasprave: <http://www.ul-gov.me/Javne-rasprave-i-objave/5604/PROGRAM-JAVNE-RASPRAVE--O-nacrtu-Odluke-o.shtml>
3. *Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj 2020, usvojen 2017*
4. *MANS Studija slučaja (2011) Valdanos* / <https://www.mans.co.me/valdanos-2/> / Publikacija <https://mans.co.me/wp-content/uploads/studijeslucajeva/urbanizam/VALDANOS.pdf>
5. *DSL VALDANOS - predlog plana novembar 2010* - <https://www.gov.me/dokumenta/7e630faa-c34e-4336-9ddf-da521aa7606f>
6. *Savjet za privatizaciju prihvatio je Predlog ugovora o izdavanju u dugoročni zakup lokaliteta Valdanos, koji će biti zaključen s prvorangiranim ponuđačem, kompanijom Kubus Luks /Cubus Lux/ iz Velike Britanije.* - <https://www.poslovnojutro.ba/tekst/poslovne%20vijesti/dogovor-o-zakupu-valdanosa-20112>

7. Zakon o prostornom planiranju od 2017 je opštinama oduzeto pravo izrade prostornih planova

8. Zakonu o maslinarstvu i maslinovom ulju („Sl. list CG”, br. 45/2014 i 39/2016)

9. MANS -Istraživačka priča "Državna pomoć za privatni biznis"

<https://www.mans.co.me/drzavna-pomoc-za-privatni-biznis/>

10. CINCG -Istraživačka priča: "Cementiranje jedinstvene ulcinjske maslinade: Valdanos zaštićen samo na papiru"

<https://shorturl.at/jkMT1>

11. Odluka o javnom interesu za izgradnju Kuce Maslina: 582-18_Odluka Predsjednika Opštine Ulcinj, Nazif Cungu od 16052020

12. Odluka o javnom interesu za izgradnju Kuce Maslina: 335-19-1_ Odluka Predsjednika Opštine Ulcinj, Ljoror Nrekić od 17102020

13. MSJA Anketa: Ulcinjska Maslinada - Milenijumski kulturni pejzaž i nove generacije. Sukob interesa? / Ullishta e Ulqinit - Peizazhi kulturor mijëvjeçarë dhe gjeneratat e reja. Konflikt interesi?

<https://msja.me/anketa-ulcinjska-maslinada-milenijumski-kulturni-pejzaz-i-nove-generacije-sukob-interesa/>

<https://msja.me/ankete-ullishta-e-ulqinit-peizazhi-kulturor-mijevjecare-dhe-gjeneratat-e-reja-konflikt-interesi/>

14. Ukaz zakona o otklanjanju posljedica oduzimanja imovine u uvali Valdanos. - <https://zakoni.skupstina.me/zakoni/web/dokumenta/zakoni-i-drugi-akti/117/2469-14950-23-2-21-1-8.pdf>

15. Darko Šuković za Antena M: "Maslinada Valdanos da se proglasi zaštićenom zonom" <https://shorturl.at/abgvY>

16. Monitor online: Sprema li se gradnja u vraćenom valdanosu: Zavala u maslinjaku (Objavljeno 10 Decembra, 2021)

<https://shorturl.at/jruZ4>

17. MogUl i MSJA: Upucena inicijativa za zastitu maslinade - <https://shorturl.at/gxBMU>

18. Jacques du Guerny, Lee-Nah Hsu (2010) First Terraced Landscape Conference

19. International Terraced Landscapes Alliance (ITLA), <https://www.itla.si/>

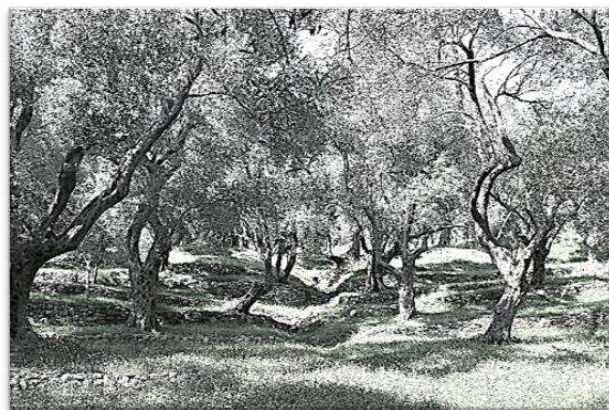
20. World Heritage agricultural landscapes, p. 6 <https://whc.unesco.org/en/review/69/>

21. Izjave sa sa završne konferencije koju je Dr.Martin Schneider Jakoby Assoc. -MSJA organiziralo a održana 17.11.2023 :<https://www.youtube.com/watch?v=smt1vxe8m9A>

21. Sami Flamuri: Inicijative za uspostavljanje zaštite dobara Begova česma, Javorova česma i Vuk česma u Ulcinju, UP/I 02-206/2020 od 06.07.2020.

Autorke dokumenta:

Zenepa Lika, Elodi Jakupi / Društvo Dr Martin Schneider Jacoby Association - MSJA



©Zenepa Lika

Zahvaljujemo se građanima/-kama Ulcinja na popunjavanju ankete i njihovim odgovorima koji su doprinijeli izradi ovog dokumenta!

Ulcinj, novembar 2023.