



PLIJEN PROSTOR

Urbanistički planovi
prilagođeni investitorima i
političkim funkcionerima

Predlog politika za
održivo i nezavisno planiranje
na teritoriji Opštine Ulcinj



MSJA – Dr Martin Schneider-Jacoby Assoc.
2024

SADRŽAJ

SAŽETAK	2
UVOD.....	3
ANALIZA PROBLEMA.....	6
Prostorni planovi u korist Investitora & Političkih funkcionera	6
Investitorski versus društveni interes	8
Korupcija u donošenju prostorno urbanističkih planova	9
Aktivno učešće građana/ki u korist građana/ki	10
OPCIJE POLITIKE	12
Kratkoročne politike	12
Srednjoročne politike.....	12
Dugoročne politike.....	12
PREPORUKE – GRAĐANA/KI	13
PREPORUKE.....	14
Kratkoročne preporuke	14
Srednjoročne preporuke	15
Dugoročne preporuke	15
ZAKLJUČAK	16
BIBLIOGRAFIJA	17

SAŽETAK

Ovaj policy paper je rezultat istraživanja i ankete¹ "Prostorni urbanistički planovi prilagođeni investitorima i političkim funkcionerima", sprovedenog u periodu od sredine novembra do sredine decembra 2023. godine od strane Dr. Martina Schneider-Jacobyja Assoc. - MSJA.

U fokusu je prostor Opštine Ulcinj, primorski grad koji je decenijama pretrpio nemar institucije, nepostojanje institucionalnog otpora i odbrane nadležnih organa od nekontrolisane želje investitora, naizgled iznenadnog nasilja nad jedinstvenim resursom „prostor“ ova južna obala Crne Gore je postala neodrživo gradilište.

Prostor je postao plijen moćnih struktura.

Prostorno urbanistički planovi za Opštinu Ulcinj tokom decenija su bili, taj se trend intenzivno nastavlja, prilagođavani određenoj grupi investitora čvrsto povezanoj s lokalnom i državnom političkom strukturom. Početak nekontrolisane i nepropisne urbanizacije datira iz kraja 80-ih godina, gdje su tada važeći urbanistički planovi nedovoljno odgovorili na potrebe razvoja i zastarjeli. Rezultat toga se odražuje na značajan pritisak na prirodno, kulturno i urbano okruženje. Takođe, nedostatak aktivnosti lokalnih organa, odgovornih za planiranje i stručno reagovanje na pitanja i zahtjeve razvoj grada, proizlazi iz političkih sukoba, netrpeljivosti na lokalnom nivou, ali i usmjerenja ka "ličnim" interesima funkcionera lokalne samouprave. Kao posljedica, Opština Ulcinj pretrpjela je gubitak autenticiteta i kvalitetne urbane cijelin, prostor jezgro grada je devastiran - otiman i prenamjenjen.

Nedostatak važećih i ažuriranih urbanističkih planova, kao i neuspjeh u pravovremenom

usvajanju ključnog strateškog dokumenta, Prostorno-urbanističkog plana (PUP)² za Opštinu Ulcinj, čija je izrada počela 2009. godine, a usvojen tek 17.02.2017. na sjednici Vlade CG, kao i odsustvo dosljedne primjene zakona i kažnjavanja prestupnika u ovom kontekstu je rezultiralo devastacijom, prenamjenom i uzurpacijom prostora i u krajnjem, korupcijom političkih lidera na lokalnom nivou, podpomognuti uz podršku i sudjelovanju državnih institucija.

Aktivno učešće političkih struktura u kreiranju programskih zadataka potrebne za izradu PUP, DUP, UP i LSL služile su većinom političkim interesima i bliskim investitorima. Izradu su plaćali građani Ulcinja.

Ovaj *policy paper* istražuje **izazove kojim se dosadašnji prostorno urbanistički planovi Opštine Ulcinj suočavaju** usljed procesa konverzije prostora zbog nerazumjevanja održivog razvoja i velikog pritiska investitora i njima povezanih političkih struktura a nečesto sami donosioci odluka su investitori. Ovakvi pristupi prostornom planiranju teritorije Opštine Ulcinj, imaju već sada negativne posljedice.

Anketom³ za područje Opštine Ulcinj, istražili smo percepciju građana o **transparentnosti i integritetu u procesu donošenja prostornih urbanističkih planova**. Rezultati nude uvid u **mišljenja zajednice o uključenosti investitora, političara i nivoa korupcije u planiranju**.

Cilj ovog policy papera je analiza odgovora kako bi se stvorio jasan prikaz trenutne situacije i pružile preporuke za poboljšanja u prostornom planiranju u Opštini Ulcinj.

U skladu s tim, dokument predstavlja **predloge politika** usmjerenih ka **očuvanju specifičnog prostora i mudrog to jeste održivog planiranja na lokalnom i državnom nivou**. Ovi

¹ MSJA Anketa: Prostorni urbanistički planovi prilagođeni investitorima i političkim funkcionerima

² Vlade Crne Gore, sjednica 19.07.2009 god. Odluka o pristupanju izrade PUP Opštine Ulcinj | [https://www.gov.me/clanak/169468--usvojen-prostorno-](https://www.gov.me/clanak/169468--usvojen-prostorno-urbanisticki-plan-opstine-ulcinj-bez-gradnje-na-solani-i-valdanosu)

[urbanisticki-plan-opstine-ulcinj-bez-gradnje-na-solani-i-valdanosu](https://www.gov.me/clanak/169468--usvojen-prostorno-urbanisticki-plan-opstine-ulcinj-bez-gradnje-na-solani-i-valdanosu)

³ MSJA Anketa: Prostorni urbanistički planovi prilagođeni investitorima i političkim funkcionerima

predlozi obuhvataju nužnost transparentnog, održivog planiranja prostora i podsticanje lokalne zajednice **da aktivno učestvuje u očuvanju prostora, svoje prirodne i kulturne baštine.**

UVOD

Prostorno planiranje je **interdisciplinarna naučna oblast i vještina** koja koristi **integralni pristup**, uzimajući u obzir **koncept održivog razvoja** i njegove osnovne **tri tematske cjeline** - **prirodu, društvo i privredu**, koje se dijele na mnogobrojne tematske oblasti i podoblasti.

Cilj integralnog pristupa je povezivanje različitih tematskih oblasti (sektori) čiji se interesi prepliću na određenom prostoru. Da bi prostorni planovi bili kvalitetni potrebno je **analizirati određeni prostor sa različitih perspektiva, to jeste gledišta.** Osnovne tematske oblasti koje treba uzeti u obzir u procesu prostornog planiranja su: **prirodni resursi, stanovništvo, urbana i ruralna naselja, privreda, infrastruktura, javne službe, životna sredina, prirodna i kulturna baština.**⁴

Turistički razvoj je često isprepleten s problematičnim prostornim planovima, koji su tijesno povezani interesima političkih subjekata i investitora. Ovi prostorni planovi, često doneseni netransparentno, rezultiraju neodrživim promjenama namjene prostora koje negativno utiču na funkcionalnost grada, pri čemu su jedini korisnici s kratkoročnim ciljevima investitori i povezani funkcioneri.

Ulcinj, grad nevjerovatnog diverzitetnog podneblja, specifične morfologije, milenijskih kulturnih pejzaža, biodiverziteta svjetskog

značaja trpi uslijed neodrživog prostornog planiranja podstaknut od strane političkih struktura, razaranje jedinstvenih prirodnih, kulturnih i identitetskih područja.

U ovom kontekstu, naglašava se i paradoksalnost situacije gdje prostorno urbanistički planovi, koji bi trebali štititi i podstaknuti prirodna i kulturološko značajna područja, su često prilagođavani uskim interesima političkih elita, kao što je to PUP⁵-Ulcinj (Prostorni urbanistički plan opštine Ulcinj).

Odgovori građana/ki (Anketa):

„Osobe na ključnim pozicijama, uključujući bivše predsjednike opštine, sekretare i zaposlene u sektorima urbanizma, komunalne djelatnosti pa čak i administratore, bili su direktno umješani u kreiranju prostornih planova. Njihova ovlašćenja su im omogućila uvid u sve planove i donošenje odluka. Tokom trajanja njihovih mandata, iskoristili su svoj uticaj kako bi obezbjedili ličnu korist za privatni biznis nakon završetka mandata. Njihov uticaj je još uvijek prisutan. Sve je ovo počelo devedesit godina i nastavlja se intenzivno...“

Sve više se osjeća pritisak neodrživog prostornog razvoja, podsticanog neodrživim i brzim porastom turizma a koji nije praćen adekvatnim planiranjem i u dobrobit zajednice, gdje nije bilo adekvatnih studija i analiza koje bi sagledale postepeni rast turizma, diverzifikaciju ekonomskog razvoja, očuvanju specifičnih područja i kulturnih dobara, **već je često rezultat korupcionaške saradnje između političkih struktura i investitorskih interesa**⁶. Nečesto se na čelu lokalne samouprave nalazila osoba iz privrednog (biznis) sektora kao što je to u slučaju bivšeg predsjednika (u dva mandata) Nazifa Cungua i arhitekta Selima Resulbegovića⁷ i njima bliskim partijskim kolegama, koji su svoje pozicije koristile kao

⁴ Definicija prostorno planiranje - wikipedia: https://hr.wikipedia.org/wiki/Prostorno_planiranje

⁵ Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj 2020, usvojen 2017

⁶ MANS Studija slučaja (2011) Valdanos / <https://www.mans.co.me/valdanos-2/> | Publikacija

<https://mans.co.me/wpcontent/uploads/studijeslucajeva/urbanizam/VALDANOS.pdf>

⁷ Lajme nga Ulqinit/ Izorno gostovanje TV-Teuta: <https://www.youtube.com/watch?v=5qzcw6uNqws>

odskočnu dasku za realizaciju ličnih investicionih planova ili investitorskih potreba.⁸

I ako bez sudskog epiloga⁹, zloupotreba položaja u lične svrhe je odredila sudbinu lokaliteta koje su oni „gurali“ za izgradnju. Nekoliko problematičnih izrada lokalnih studija lokacija koje su politički akteri sebi nadomjestili su: LSL-Šas¹⁰ (LSL Šas, Grafika 1.), Urbanistički plan (UP) i izgradnja objekta ispod Hotel Mediterana, izrada LSL Liman II, LSL Barbana¹¹ (Velika Plaža) **izrade DSL Valdanos¹² (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. Ovaj plan je zakupcu¹³ omogućio da sagradi ukupno 100 vila, od kojih bi svaka imala 300 kvadrata bruto razvijene građevinske površine (BRGP).**

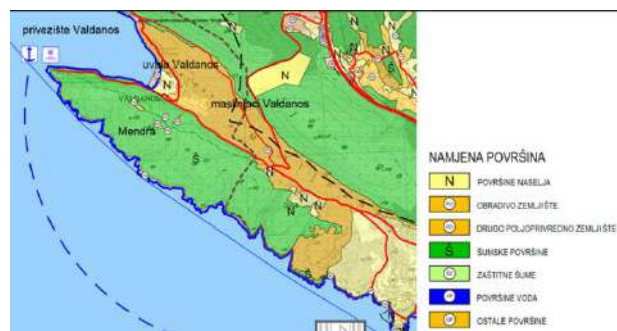


Grafika 1. Izvod iz LSL: Parcelacija LSL Šas

Pogubno za održivo planiranje specifičnih prostora Opštine Ulcinj, poput **Ulcinjske maslinade sa uvalom Valdanos, Ulcinjske solane, Šaskog jezera sa arheološkim parkom, Borove šume ali i Velike plaže** je

takođe privatizacija društvene imovine, nedonošenja blagovremenih ključnih razvojnih planova odnosno date mogućnosti „rezervacije“ prostora uz pokretanje izrade LSL (lokalna studija lokacija) koje su kasnije inkorporirane u planove višeg reda. Ovim postupcima se rezervišu područja i uvrštavanjem istih u PUP (Prostorno urbanistički plan) se daje mogućnost za dobijanje UTU (urbanističko tehničkih uslova).

U slučaju najveće Maslinade i ako se u planovima prepoznaje kulturološki ali i poljoprivredni razvojni aspekt područja, predviđene su površine za gradnju naselja na prostoru **Glavice i jaruge Bašbuljuk, u neposrednoj kontakt zoni Ulcinjske maslinade,** koja je predložena (u Studiji kulturnog pejzaža)¹⁴ i predatom i prihvaćenom inicijativom¹⁵ za uspostavljanje zaštite koju je MSJA-Dr Martin Schneider-Jacoby dostavio Upravi za zaštitu kulturnih dobara u januaru 2024 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

⁸ MANS: <https://www.mans.co.me/nezakonitn-ugovorima-inkasirano-vise-od-2-5-miliona-eura/>

⁹ <https://ulqini-online.com/sajti/?p=7733>

¹⁰ Opština Ulcinj: <http://www.ul-gov.me/Prostorno-planska-dokumentacija/1285/Lokalna-studija-lokacije-Sas.shtml>

¹¹ file:///C:/Users/WicTech/Downloads/23_93_11_10_2018.pdf

¹² DSL VALDANOS - predlog plana novembar 2010
<https://www.gov.me/dokumenta/7e630faa-c34e-4336-9ddf-da521aa7606f>

¹³ Članak poslovno jutro: <https://www.poslovnojutro.ba/tekst/poslovne%20vijesti/dogovor>

[-o-zakupu-valdanosa-20112](#) & MANS Studija slučaja (2011) Valdanos / <https://www.mans.co.me/valdanos-2/> | Publikacija <https://mans.co.me/wp-content/uploads/studijeslucajeva/urbanizam/VALDANOS.pdf>

¹⁴ 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

¹⁵ Damira Kalač/Novinar Vijesti “Prihvaćena inicijativa za zaštitu: Ulcinjska maslinada i uvala Valdanos kao prvi kulturni pejzaž: <https://shorturl.at/IVX27>

Odsjek¹⁶: „Predstavnicu NVO "Expedicio" iz Kotora Biljana Gligorić ocijenila je danas da je prostorno planiranje u Crnoj Gori dovedeno do apsurdna jer nadležni prvo usvajaju planove nižeg, a tek onda višeg reda. Ona je na okruglom stolu povodom predstavljanja nacrtu priručnika "Programski zadaci koji vode ka održivom prostornom razvoju", kazala da je Crna Gora "preplanirala prostor".“.

Dokument „PLIJEN PROSTOR“ **ukazuje na aktuelno stanje** prostorno urbanističkog planiranja Opštine Ulcinj, naglašavajući **ozbiljnost problema koji proizlazi iz neodrživih praksi i 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, Sekretarijatu za poljoprivredu, ruralni razvoj i ekologiju, Sekretarijatu kulturu, sport, mlade i društvene djelatnosti, Sekretarijatu 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 imovine¹⁷, 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, **akademske institucijama** koje se bave prostornim

planiranjem, **univerzitetima** zbog njihove obrazovne odgovornosti u kreiranju novih generacija koje bi trebale intenzivnije da rade na održivo planiranje prostora, kao i **same građane/ke** koji su pozvani da budu informisaniji i **proaktivni u učešću u oblikovanju politika javnog dobra**.

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: „*Prostorni urbanistički planovi prilagođeni investitorima i političkim funkcionerima – Planet hapësinor urbanistikë të përshtatur investitorëve dhe politikë bërësve.*“ u kojoj su **učestvovali 50** građana/ke, na crnogorskom i albanskom jeziku.
- Desk research domaćih i regionalnih publikacija, i ostalih dokumenata relevantni za temu.

¹⁶ Milica Novakovic/Novinar Vijesti Crna Gora preplanirala i uništila prostor : <https://shorturl.at/iKLO7>

¹⁷ Zakonom o prostornom planiranju od 2017 je opštinama oduzeto pravo izrade prostornih planova

ANALIZA PROBLEMA

Da su prostorni i urbanistički planovi (PUP, UP) i lokalne studije lokacije (LSL) za Opštinu Ulcinj prilagođeni investitorima i političkim funkcionerima ukazuju skandali i predate krivične prijave protiv čelnika ove Opštine kao i mišljenje anketiranih građana/ki. Od 2002 do 2020 se nižu spekulacije o zloupotrebi ključnih funkcija zarad ostvarivanja ličnih interesa.¹⁸¹⁹²⁰

Zloupotreba funkcije u ličnu korist ili njima bliskim investitorima je uočena, i u nekim predmetima su predate krivične prijave. Ipak detaljne istrage su izostale ili su odbijene, odgovaranje počinioca za korupcijska djela su marginalizovana. Čak šta više, funkcioneri su nagrađeni sa visokim pozicijama kao na lokalnom tako i na državnom nivou. Grad Ulcinj, koji ima izuzetnu biodiverzitetnu i kulturnu vrijednost, suočava se sa kontinuiranim gubitkom svojih karakterističnih znamenitosti. Ovaj problem se manifestuje kroz postepeno nestajanje autentičnih slojeva prostora. Uprkos evidentnim **klimatskim promjenama, programa Zelene agende**²¹, koji teži da se balkanski region razvija kako bi se omogućilo državama tog djela Evrope da se usklade sa novim standardima razvoja i smanjenjem negativnog uticaja na životnu sredinu, devastacija i nekontrolisana urbanizacija prošlog vijeka se nastavlja i u 21. vijeku.

Razvoj prostornog planiranja, ključan za oblikovanje održivog razvoja i očuvanje identiteta prostora, sve više postaje poprište sukoba između održivosti i brzog ekonomskog profita. Analizom skrećemo pažnju i usmjeravamo na izazove koji proizilaze iz

neodrživog razvoja prostornog planiranja na području opštine Ulcinj upotrebljavajući odgovore građana i građanki koji su učestvovali u Anketi.

Na društvenim mrežama predstavljena je anketa koja je **privukla pažnju više od 14.000 ljudi**. Međutim, od tog velikog broja, su samo 94 osobe reagovali a **svega 50** je aktivno učestvovalo odgovarajući na pitanja. Anketa je bila dostupna javnosti tokom 13 dana, a dodatno je podržana plaćenim oglašavanjem kako bi se postigao što veći odaziv građana/ki.

Prostorni planovi u korist Investitora & Političkih funkcionera

U svakom izbornom ciklusu građani i građanke svojim glasom glasaju za političke strane i čelnike, u nadi da će oni upravljati Gradom bolje nego prethodna struktura. Oni/one rade s povjerenjem da će raditi u korist i za dobrobit svih građana/ki. Politika kreira razvojne planove, određuje strategije i tu nije ništa sporno jer je to u opisu Statuta²² svake Opštine.

Povezivanje poslovnih interesa u političke odluke koje se često donose na osnovu uskih interesa investitora, umjesto da se sprovede na dugoročne sveobuhvatne interese građana/ki, kroz pažljivo i analitičko planiranje prostornih resursa i očuvanju jedinstvenih prirodnih i kulturnih vrijednosti Ulcinjskog regiona i u kontekstu isticanja kratkoročnih profita koje ostvaruju investitori i sa njima povezani politički akteri, te neodrživog i ubrzanog razvoja neodrživog turizma sa akcentom na masovnu izgradnju stambenih jedinica, područje opštine Ulcinj postaje teritorija neadekvatnih

¹⁸ MANS: Hajdinaga/ Kelmendi mucke: <https://www.mans.co.me/kelmendi-hajdinaga/>

¹⁹ Slučaj Nazifa Cungua: Bajka o drugačijoj vlasti: <https://www.monitor.co.me/sluaj-nazifa-cungua-gradonaelnika-ulcinja-bajka-o-drugacijoj-vlasti/>

²⁰ Selim Resulbegovic izgradnja iznad Mediteran: <https://www.youtube.com/watch?v=5qzcw6uNqws>

²¹ Implementing a green agenda: https://neighbourhood-enlargement.ec.europa.eu/system/files/2023-10/factsheet%20green%20agenda%20oct2023%20final_0.pdf

²² http://www.ul-gov.me/upload/document/statut_optine_ulcinj.pdf

urbanističkih planova profitne klientele, politizacije, nerazumevanje značaja održivog razvoja i uskracivanja budućim generacijama da dosljedno žive u svom gradu.

Najznačajnija maslinada na Balkanu, sa brojno najstarijim stablima maslina na jednom prostoru postala je **žrtva očigledne nespojivosti između zakonskih zabrana i terenske realnosti**. U nastavku prikazani slučajevi izgradnje su objekti povezani sa političkim strukturama lokalne vlasti, koji su imali veliki uticaj u izradi PUP Ulcinj, kao funkcioneri ili kao članovi komisije za izradu PUPa. Ovo je bilo moguće samo zato jer su imali podršku na državnom nivou, a u slučaju PUP Ulcinj razvoj grada je prepušten Ministarstvu održivog razvoja i turizma na čijem čelu je bio kontroverzni ministar Gvozdenovic. U tom periodu su službenici i funkcioneri ucrtavali svoje parcele i tako vršili prenamjenu poljoprivrednog područja na građevinsko. U njihovu korist razumjeva se. Zloupotreba položaja je nakon njihovih prestanka funkcija bila očevidna.

Iako je u Prostorno-urbanističkom planu Opštine Ulcinj do 2020²³ **Ulcinjaska maslinada sa uvalom Valdanos prepoznata kao zaštićeno područje** u skladu sa zakonom o maslinarstvu²⁴ 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, motivisani kratkoročnim benefitima i **zadovoljenja uskih interesa investitora/ funkcionera lokalne i državne vlasti prećutno prihvatili, čak u tim radnjama i aktivno učestvovali.**^{25 26}



Slika / Kolaž 1. Objekti u Maslinadi, omogućeni zbog političkog uticaja

Da se funkcije koriste za unapređenje svog imovinskog statuta i biznisa je u maloj zajednici kao što je Ulcinj očevidno i veliki broj funkcionera i službenika lokalne uprave su investitori ili reprezentuje investitora u funkciji savjetnika u bezbroj građevinskih projekata.

U prikazu (**Slika 2&3**) se vidi kako sukob interesa izgleda u prostoru, kada se za vrijeme funkcija obezbjedi biznis kao što je to u nekoliko slučajeva u gradu i ovdje izdvajamo aktuelno prikaz situacije u Borovoj šumi i datoj mogućnost izgradnje T2 kompleksa koji je ucrtan u nacrt izmjene i dopune PUP Ulcinj iz 2023god.

U 2019.godini građani Ulcinja su protestirali zbog devastacije Borove šume u Ulcinj i planova da se gradi u potezu Borove šume. Tražili su od tadašnje vlasti da stavi moratorium na gradnju u cijelom potezu Borove šume i da zaštite jedini zeleni prostor u jezgru grada. Na žalost, građani se nisu ispoštovali. Kao gore navedeno, moćni investitori sa jakim političkim vezama kao na lokalnom tako i na državnom nivou planiraju svoje ideje. Danas se u potezu Borove šume

²³ Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj 2020, usvojen 2017

²⁴ Zakon o maslinarstvu

²⁵ MANS: <https://www.mans.co.me/drzavna-pomoc-za-privatni-biznis/>

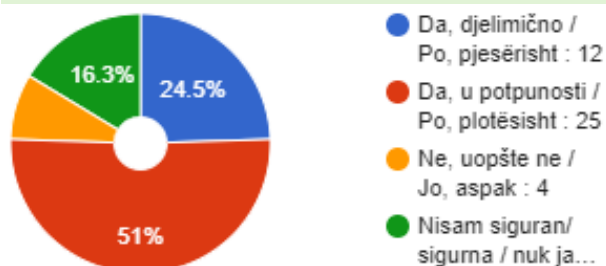
²⁶ https://www.cin-cg.me/cin-cg-cementiranje-jedinstvene-ulcinjske-maslinade-valdanos-zasticen-samo-napapiru/?fbclid=IwAR3qP00fAO7fzsbHEhKwJ8S6yOziXPVbo2jm00mwec9TAV3qR21Q59_fti

planiraju turistički kompleksi sa rezidencijama i data je mogućnost dobijanja UTU (urbanističko tehničkih uslova) direktno iz PUPa. Veliki pritisak nekadašnjih političkih funkcionera i nestabilna politička situaciju u gradu je graditeljima pomogla da ostvaruju svoje investicije. Potpomognuto od strane političke elite Ulcinja.



Slika 2&3. Parcela u Borovoj šumi: Idejno rješenje V&B Studio

Da li smatrate da su prostorni urbanistički planovi prilagođeni interesima investitora više nego potrebama građana?



Anketa/ Grafika 1.

51% ispitanika smatra da su planovi u potpunosti prilagođeni interesima investitora. Ovakav rezultat ukazuje na ozbiljnu zabrinutost među građanima da se urbanističko planiranje više fokusira na ekonomske interese pojedinih investitora i političarima nego na stvarne

potrebe zajednice. Ovakva situacija može izazvati nezadovoljstvo među građanima i zahtjeva promjene u pristupu planiranju. 24% Ispitanika smatra da su planovi djelimično prilagođeni interesima investitora i prepoznaju određene kompromise ili aspekte planova koji idu u korist investitora i da sadrže neke elemente koji uzimaju u obzir potrebe građana dok jedna mala grupa od 8% ispitanika smatra da planovi uopšte nisu prilagođeni interesima investitora.

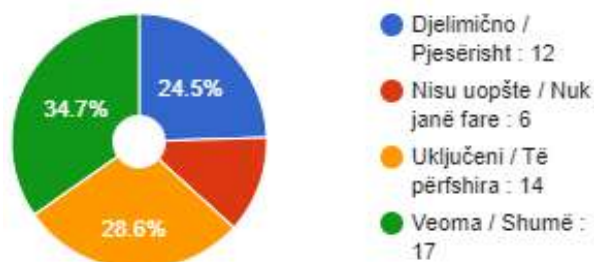
U zaključku, odgovori ukazuju na široko rasprostranjenu percepciju da su prostorni urbanistički planovi usmjereni prema interesima investitora, što ukazuje na potrebu za reformama u procesu planiranja kako bi se bolje zadovoljile stvarne potrebe građana. Takođe, nesigurnost nekoliko ispitanika se može tumačiti kao poziv na bolju komunikaciju i transparentnost u planiranju i da postoji nepovjerenje prema političkim predstavnicima i njihovim radom u vezi prostornog planiranja.

Investitorski versus društveni interes

U fokusu „razvoja“ su zadnjih godina netaknuta područja poput Ulcinjske maslinade, Anamaskog područja i okruženju Šaskog jezera, Velika plaža i Borova šuma.

Da investitori aktivno određuju planiranje grada pokazuju i odgovori ispitanika.

Na pitanje: Koliko su investitori uključeni u proces kreiranja prostornih urbanističkih planova?



Anketa/ Grafika 2

Ukupni rezultat sugerise na dominantnu percepciju među ispitanicima da **su investitori veoma uključeni u proces kreiranja prostornih urbanističkih planova.**

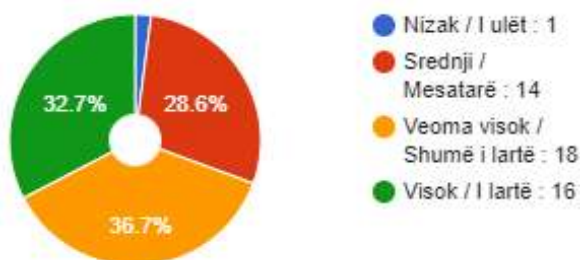
Odgovori jasno ukazuju na **ključnu ulogu investitora u procesu urbanističkog planiranja Opštine Ulcinj.** Čak **87.8%** ispitanika smatra da su investitori **aktivno uključeni u kreiranje prostornih urbanističkih planova.** Ova visoka stopa uključenosti sugerise na duboko ukorenjen **uticaj investitora** u procesu donošenja ključnih odluka o razvoju prostora i samim tim razvoju grada. S druge strane, **12.2%** ispitanika tvrdi da investitori "nisu uopšte" uključeni, naglašavajući postojanje manjeg broja pojedinaca koji vide proces planiranja kao neovisan od investitorskih uticaja.

Ovi rezultati ukazuju na potrebu za temeljitijim istraživanjem odnosa između investitora, vlasti i građana tokom procesa planiranja prostora. Ključni aspekti koje treba uzeti u obzir uključuju transparentnost, aktivno učešće građana i pažljivo razmatranje dugoročnih potreba zajednice. Ovi faktori bi trebali biti osnov za formiranje budućeg razvoja urbanističkih planova kako bi se postiglo pošteno i održivo planiranje koje će zadovoljiti potrebe trenutnih i budućih generacija.

Korupcija u donošenju prostorno urbanističkih planova

Na pitanje:

Kako biste procijenili stepen korupcije u procesu donošenja prostornih urbanističkih planova u Opštini Ulcinj do sada?



Anketa/ Grafika 4.

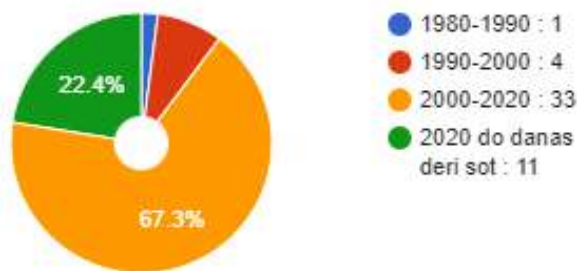
Zabrinjavaju odgovori građana/ki koji jasno ukazuju na **postojanje korupcije u procesu donošenja prostornih urbanističkih planova u Opštini Ulcinj.** Naime **36,7%** ispitanika izražava uvjerenje da je **stepen korupcije veoma visok.** Ova visoka ocjena ukazuje na izražen nivo sumnje i **nepovjerenja u integritet procesa donošenja prostornih urbanističkih planova u Opštini Ulcinj.** **32,7%** ispitanika vjeruje da je **stepen korupcije visok** u procesu donošenja prostornih urbanističkih planova u Opštini Ulcinj. Ovo ukazuje na značajan broj ljudi koji vjeruje da korupcija igra značajnu ulogu u navedenom procesu dok **28.6%** ispitanika vidi stepen korupcije kao srednji.

*Ukupno gledano, većina ispitanika (34 od 49) smatra da je **stepen korupcije visok ili veoma visok** u procesu donošenja prostornih urbanističkih planova u Opštini Ulcinj.*

Analizirajući odgovore na pitanje o periodu u kojem je korupcija bila najprisutnija, možemo primijetiti značajan konsenzus među anketiranim građanima/kama. Na pitanje:

Na pitanje:

U kom periodu je korupcija bila najprisutnija?



Anketa/Grafika 5.

Najviše ispitanika, njih **68%**, smatra da je period od **2000 do 2020. godine bilo obilježeno najvišim nivoum korupcije.** Ovaj rezultat pokazuje na to da je većina građana svjesna problema korupcije u tom vremenskom periodu i označava boom u sektoru građevinarstava kao i veliki uticaj ruskih investitora. **22%** ispitanika smatra da je prisutnosti korupcije u padu za period od 2020.godine do danas. Ovo može

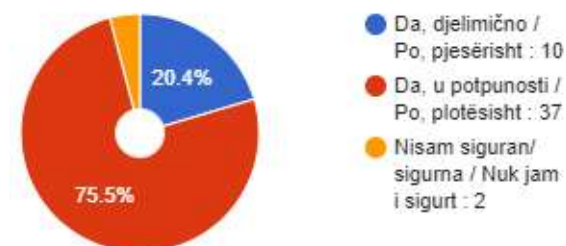
ukazivati na pozitivne promjene koji su poduzeti u sadašnjoj vlasti. **8%** ispitanika smatra da je korupcija bila najizraženija u periodu od **1990. do 2000. godine**, dok samo **2%** smatra da je to bilo u periodu od **1980. do 1990. godine**. Važno je napomenuti da je percepcija anketiranih građana o visokom stepenu korupcije u periodu od 2000. do 2020. godine i ukazuje na trodecenijski uticaj određene političke strukture u vlasti. Ova percepcija podstiče potrebe promjenama vlasti te težnjom da se određene institucije vode isključivo od stručnih osoba koje bi prioritizirale interese građana i njihovih potreba.

Ovo ukazuje na ozbiljne zabrinutosti građana u vezi sa **integritetom i transparentnošću** u tom specifičnom sektoru. Visoka percepcija korupcije utiče na smanjenje povjerenja građana/ki u institucije i procese donošenja odluka, sugerirajući potrebu za unapređenjem sistema i **jačanjem mehanizama borbe protiv korupcije**, kako bi se izgradilo povjerenje građana/ki u institucije.

Aktivno učešće građana/ki u korist građana/ki

Na pitanje:

Da li smatrate da postoji potreba za većim učešćem građana u procesu donošenja prostornih urbanističkih planova?



Anketa/Grafika 6.

Analizom odgovora na pitanje o potrebi za većim učešćem građana u procesu donošenja prostornih urbanističkih planova, primjećuje se

snažna podrška konceptu aktivno učešće građana.

Većina ispitanika, **tačnije 75.5%**, ističe veliku potrebu za povećanim angažmanom građana u procesu donošenja prostornih urbanističkih planova. Ovaj visoki postotak podrške sugerira opšte prihvatanje stava da **građani trebaju imati ključnu ulogu u oblikovanju urbanističkih politika**, što bi rezultiralo usklađenim planovima prema stvarnim potrebama zajednice.

Dodatnih **20.4%** ispitanika izražava mišljenje da postoji djelomična potreba za većim učešćem građana. Ova grupa može predstavljati one koji smatraju da bi građansko učešće bilo posebno **korisno u određenim aspektima planiranja** ili da bi ga trebalo poboljšati, ali ne nužno u svim aspektima.

Samo mali postotak ispitanika, tačnije 4.1%, nije siguran u potrebu za većim učešćem građana. Ovo ukazuje da postoji potreba bolje komunikacije i dodatnim informacijama o prednostima i važnosti građanskog učešća u koncipiranju / kreiranju urbanističkih planova.

Naglašavamo da nema ispitanika koji su izrazili stav da ne vide nikakvu potrebu za povećanim građanskim učešćem.

Ukupno, rezultati ankete ističu široku podršku ideji uključivanja građana u procese urbanističkog planiranja, s naglaskom na otvaranju prostora za različite perspektive i doprinos zajednice u kreiranju odluka koje utiču na prostorni razvoj.

Na pitanje: Da li smatrate da je vaše učešće u javnoj raspravi motivisano privatnim interesima ili društvenim razvojem i ciljevima?

Rezultati istraživanja o motivaciji građana za učešće u javnoj raspravi o procesu donošenja prostornih urbanističkih planova otkrivaju raznolike perspektive.

Većina ispitanika (75.5%) ističe snažnu podršku društvenim interesima kao ključnom

motivacijom, **naglašavajući važnost doprinosa zajednice u oblikovanju urbanističkih politika.**

Međutim, **neki izražavaju zabrinutost zbog političkog uticaja, izražavajući strah od negativnih posljedica za one koji se suprotstavljaju političkim interesima.**

Frustracija zbog nedostatka efikasnosti javnih rasprava takođe je uočljiva, a neki ukazuju **na nedostatak povjerenja u promjene nakon promjene vlasti.**

Genralno ovi odgovori pokazuju potrebu za jačim angažmanom građana u kreiranje urbanističkih planova te ističu važnost transparentnosti, uvažavanja mišljenja zajednice i osnaživanja građana da aktivno sudjeluju u oblikovanju budućnosti svojih zajednica. Ovi rezultati takođe naglašavaju potrebu za edukacijom građana o urbanističkim procesima radi poboljšanja njihove participacije.

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 velike prirodne i kulturološke važnosti.

Gubitak identiteta: - Grad Ulcinj gubi svoj prirodni i kulturološki identitet zbog kontinuiranog gubitka autentičnosti, apetita investitora neznanja, nemara i nestručnih poduhvata, što se manifestuje u cijelom gradu

Neprikladna gradnja i zloupotreba resursa: - Primjeri poput već izgrađenih hotela, vila i drugih objekata u širom grada, 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 političara i povezanih investitora ključni faktor u devastaciji resursa prostor.

Strah i nemoć građana: - Građani izražavaju strah od mogućih posljedica prijavljivanja ili samog učešća na javnim raspravama. 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 prepoznatljivih područja Ulcinja kao grada koji svjedoči različitim kulturama.

Nepovjerenje u sopstvenu moć uticaja: - Građani izražavaju nemoć i nedostatak sopstvene sposobnosti da utiču na prostornu 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 prostornoj degradaciji 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 identiteta i prepoznatljivost.***

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.

Rendžerske službe za monitoring: - Osnivanje rendžerske službe na lokalnom nivou koja će da doprinosi evidenciji protivpravne gradnje. Pokrenuti proces obuke stručnih kadrova i ojačati saradnju sa direktoratom za inspeksijski nadzor

Revizija postojećih urbanističkih planova: - Odmah započeti proces revizije urbanističkih planova Opštine Ulcinj kako bi se osiguralo da odražavaju stvarne potrebe građana i vode ka održivom razvoju. **Ova revizija treba uključivati širu javnost.**

Privremena zabrana gradnje: - Uvesti privremenu zabranu novih građevinskih projekata dok traje proces revizije urbanističkih planova, kako bi se spriječilo dalje neodgovorno planiranje i devastacija prostora.

Srednjoročne politike

Zakonodavna reforma: - Razmotriti hitne izmjene zakonodavstva koja se odnose na prostorno planiranje, posebno fokusirajući se na transparentnost, nadzor, integritet i uključivanje građana u proces donošenja odluka.

Jačanje kapaciteta lokalnih institucija: - Pružiti podršku lokalnim i državnim institucijama kako bi mogle održivije sprovesti

prostorno planiranje u skladu sa zahtjevima održivog razvoja i klimatskim promjenama.

Uključivanje stručnjaka: - Osigurati učešće **nezavisnih stručnjaka** u procesu planiranja kako bi se osiguralo kvalitetnije odluke i smanjila mogućnost korupcije.

Edukacija građana: Organizovati **edukativne kampanje** kako bi se građanima **pružila bolja razumijevanja procesa prostornog planiranja** i kako bi se podstaklo aktivno učešće u donošenju odluka.

Dugoročne politike

Usklađivanje sa međunarodnim standardima: - Raditi na **usklađivanju prostorno-urbanističkih planova** Opštine Ulcinj sa najboljim **međunarodnim praksama i standardima očuvanja prirodne i kulturne baštine.**

Jačanje sistema zaštite prirodnih i kulturnih dobara: - **Unaprijediti zakonski i institucionalni okvir zaštite prirodnih i kulturnih dobara** kako bi se spriječilo nekontrolisano narušavanje prostora od strane investitora i političkih funkcionera.

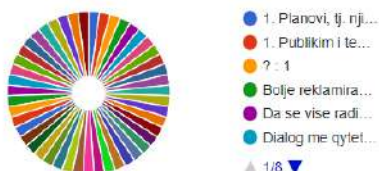
Uvođenje participativnog pristupa: - **Razviti participativne mehanizme** koji će omogućiti široko učešće građana u procesu donošenja odluka o prostornom planiranju, **čime će se poboljšati integritet i odgovornost.**

Monitoring i evaluacija: - Uspostaviti redovan monitoring (Rendžerska služba) i **evaluaciju sprovedenih urbanističkih planova** kako bi se osiguralo njihovo dosljedno sprovođenje i identifikovali eventualni problemi.

Ove politike su usmjerene na hitno rješavanje problema vezanih za neodrživo prostorno planiranje u Opštini Ulcinj, s ciljem postizanja dugoročne održivosti, integriteta i transparentnosti u procesu razvoja grada.

PREPORUKE – GRAĐANA/KI

Kakve biste preporuke ili ideje iznijeli u cilju unapređenja transparentnosti i integriteta u vezi sa urbanističkim i prostornim planiranjem? / Çfarë rekomandimesh apo idesh do të parashtronit për të përmirësuar transparencën dhe integritetin në planifikimin urban dhe hapësinor?



Screenshot: Odsjeci MSJA Ankete (ECR Platforma)

Građani su iznijeli niz preporuka i ideja kako unaprijediti transparentnost i integritet u vezi s urbanističkim i prostornim planiranjem.

U nastavku nekoliko o-ton preporuka:

- Planovi, tj. njihov tekstualni dio da bude razumljiviji za širu javnost
- Konsultacija za lokalnim i mjesnim zajednicama, gdje bi se planovi rasčlanili i objasnili šta ti planovi predviđaju za datu zajednicu
- Uključivanje ekspertske javnosti, struke, u proces javnih konsultacija
- Objavljivanje svih relevantnih informacija i dokumenata vezanih za prostorne urbanističke planove
- Organizovanje javnih otvorenih sjednica i konsultacija sa građanima i zainteresovanim grupama radi razmatranja i primanja prijedloga i promjena u urbanističkom planiranju
- Upotreba informacionih i komunikacionih tehnologija
- Dijalog sa građanima u fazi planiranja. -Ne postoji prava studija o potrebama koje lokalitet ima, u većini slučajeva karte izgledaju kao moderne slike sa bojama, začudo, u stambenom naselju postoji parcela za turističke svrhe, ili obrnuto. Vizija je nejasna
- Edukacija, vidljivost planova, uzbuñivanje i pritisak javnosti ako prekrše.

-Prije svega, izrada generalnog plana i detaljnih urbanističkih planova za cijelu teritoriju opštine
Inkluzivnost svih aktera

-Veće učesće stručnjaka koji gotovo da nisu uključeni u javne recenzije planova

-Planovi moraju da se rade za potrebe adekvatnog uređenja prostora, cuvanja i obezbjedjivanja javnog interesa i dobrobiti građana, a ne za potrebe pojedinaca

-Pojednostavljivanje planskih dokumenata i edukacije građana da mogu lakse da ucesvuju u procesima, organizacija javnih rasprava van radnog vremena, uvazavanje primjedbi građana.

-Potrebno je organizovati prezentacije i uspostaviti dijalog sa građanima kako bi shvatili važnost održivog planiranja.

-Ovaj odnos prema prostoru zahtjeva promjene, te je stoga neophodno da gradske službe intenziviraju svoje aktivnosti u saradnji sa građanima.

-Samo objavljivanje termina za javne rasprave nije dovoljno; građani trebaju biti uključeni već u početnoj fazi formiranja prostornog koncepta i slično.

-Pristupacniji i otvoreno za sve

-Slobodna stolica i pravo glasa građana

-Treba zakon sa se sprovodi. Kada se ustanove nepravilnosti da se sankcionise investitor.

-Procedura davanja dozvola da se poostri.

-Moratorijum na gradnju je bitan

-Sve je besmisleno u ovom sistemu. možemo se samo zamjerit nekome pa da nas izbaci i iz naših krpļjavina od kuća jer iz preduzeća smo izlećeli odavno.

-Više informacija tokom izrade istih, a ne objavljivati već pred svršen čin.

-Više prisutnosti u medijima. Davanje anketa koje se automatski objavljuju online u vidu kometara i procentualni iskaz sa odgovorima. Neka se ljudi izjašnjavaju što više jer ljudima je mrsko da uđu u zgradu opštine. Ogadila im se

Ove preporuke ukazuju na potrebu za jačim uključivanjem građana, većom transparentnošću, edukacijom i suzbijanjem korupcije kako bi se osiguralo održivo i inkluzivno planiranje prostora.

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 kojem je doprinijela.

Predložene **preporuke pružaju korisne smjernice** donositeljima i implementatorima politika na lokalnom i državnom nivou sa naglaskom na ministarstvo prostornog planiranja i državne inspekcije:

- Lokalnoj samoupravi (Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj, Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti, Sekretarijatu za investicije, Komunalnoj policiji)

- Osim toga, relevantne su i za druge aktere, uključujući

- Vlasnicima maslinjaka
- Ministarstvo prostornog planiranja urbanizma i državne imovine,
- Direktor za inspeksijski nadzor
- 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

Osnivanje Rendžerske službe & Obuke: -

Predlažemo uspostavljanje rendžerske službe na lokalnom nivou koja će se fokusirati na **evidentiranje protivpravne gradnje**. Ova inicijativa će unaprediti kontrolu građevinskih aktivnosti i pomoći u očuvanju zakonitosti.

Započeti proces obuke stručnih kadrova za novu rendžersku službu. Edukacija će obuhvatiti relevantne aspekte identifikacije protivpravne gradnje, pravne procedure i metode praćenja. Cilj je osnažiti rendžere u izvršavanju njihovih dužnosti s visokim nivoom stručnosti.

Preporučujemo intenziviranje saradnje sa Direktoratom za inspeksijski nadzor kako bi se stvorila sinergija između rendžerske službe i inspektorata. Ova jača koordinacija omogućiće efikasniju detekciju i suzbijanje protivpravne gradnje, pružajući tako integralni pristup problemu.

Revizija postojećih urbanističkih planova: -

Hitna revizija svih urbanističkih planova Opštine Ulcinj je neophodna kako bi se prilagodili isti stvarnim potrebama građana i usmjerili razvoj prema održivim pravcima. **Ključni fokus ovog procesa leži u aktivnom uključivanju šire javnosti. Kroz inkluzivan pristup se omogućava ključna uloga u reviziji, osiguravajući otvorenu i transparentnu komunikaciju s lokalnim zajednicama kako bi se njihovi glasovi čuli i uzeli u obzir prilikom formulisanja / kreiranja novih urbanističkih planova.**

Srednjoročne preporuke

Ove preporuke su namjenjene:

Lokalnoj Samoupravi i njenim službama, Ministarstvo prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, Pravosuđu, Direktoratu za inspeksijski nadzor, Upravu za zaštitu kulturnih dobara CG, političkim strankama, Odbornicima lokalnog parlamenta i nevladinim organizacijama, školama i građanima/kama, akademskoj i stručnoj zajednici.

Aktivna Prevencija Korupcije / Zakonodavna Reforma: - Efikasna borba protiv korupcije ključna je za održivo prostorno planiranje. Preporučujemo jačanje zakonodavnog okvira s ubjedljivijim kaznenim odredbama koje će služiti kao preventiva. **Temeljito preispitivanje eventualne umiješanosti političkih struktura i njima bliskih investitora u izgradnju je ključan korak kako bi se spriječila politička korupcija i zloupotreba položaja.**

Hitne izmjene zakonodavstva o prostornom planiranju su imperativ kako bi se osiguralo da ovi **zakoni odražavaju stvarne potrebe zajednice.** Fokus izmjena treba **biti na unapređenju transparentnosti, efikasnijem nadzoru, očuvanju integriteta procesa i najvažnije, aktivnom uključivanju građana u donošenje odluka.** Ovo stvara osnovu za održivu budućnost koja je **usklađena s lokalnim ali i državnim potrebama i promoviše očuvanje okoline.**

Jačanje Kapaciteta Lokalnih Institucija za Održivo Prostorno Planiranje: - Predstavlja ključnu komponentu uspješne implementacije prostornog planiranja. Pružanje podrške lokalnim i državnim institucijama omogućava im da održivo sprovedu prostorno planiranje, posebno u svjetlu zahtjeva održivog razvoja i klimatskih promjena. **Jačanje kapaciteta omogućiće bolje upravljanje prostorom u skladu sa dugoročnim ciljevima očuvanja životne sredine, kulturne baštine i identita.**

Uključivanje Nezavisnih Stručnjaka za Kvalitetnije Odluke: - je ključna preporuka koja dodaje dodatni sloj stručnosti u proces planiranja. Aktivno uključivanje nezavisnih stručnjaka osigurava kvalitetnije odluke, a **istovremeno smanjuje rizik od korupcije.**

Ova praksa donosi **objektivnost i stručnost u izradu prostornih planova,** što je od **suštinskog značaja za uspješno vođenje procesa planiranja.**

Edukacija Građana za Aktivno Učešće: - ima ključnu ulogu u ostvarivanju inkluzivnog procesa planiranja. **Organizovanje edukativnih kampanja je ključno kako bi se građanima pružilo bolje razumevanje procesa prostornog planiranja.** Ovo ne samo što doprinosi povećanju svijesti, već **podstiče i aktivno učešće građana u donošenju odluka o budućnosti njihove zajednice.**

U zaključku, ove preporuke čine holistički pristup unapređenju prostornog planiranja. Kroz zakonodavne promene, jačanje kapaciteta, uključivanje stručnjaka i edukaciju građana, stvaramo temelje za održivu i prosperitetnu budućnost, u kojoj prostorno planiranje postaje alat za ostvarivanje zajedničkih ciljeva.

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, akademskoj zajednici....

Usklađivanje sa Međunarodnim Standardima: - Potrebno je urgentno raditi na usklađivanju **prostorno-urbanističkih planova sa najboljim međunarodnim praksama** a koji

postavlja osnovu za očuvanje identiteta prostora, ali istovremeno pruža snažan okvir za prevenciju korupcije. Implementacija jasnih i transparentnih pravila smanjuje prostor za neetičko postupanje i favorizovanje pojedinih interesa.

Jačanje Sistema Zaštite Prirodnih i Kulturnih Dobra: - Unapređenje zakonskog i institucionalnog okvira zaštite prirodnih i kulturnih dobara direktno doprinosi stvaranju otpornosti sistema na korupciju. Ojačavanjem ovog okvira, čuva se integritet prostora od nekontrolisanog delovanja investitora i političkih funkcionera koji bi mogli pokušati zloupotrebiti svoj položaj kao što je to sada omogućeno.

Uvođenje Participativnog Pristupa: - Razvijanje participativnih mehanizama predstavlja ključnu kariku u borbi protiv korupcije. Omogućavanjem širokog učešća građana u donošenju odluka o prostornom planiranju stvara se mehanizam kontrole, smanjuje se rizik od netransparentnih postupaka i povećava odgovornost lokalne uprave.

Monitoring i Evaluacija: - Uvođenje redovnog monitoringa i evaluacije sprovedenih urbanističkih planova, kroz saradnju nadležnih organa Lokalne samouprava Rendžerske službu i pravosudnih organa s obezbeđenja dosljedne implementacije planova i identifikaciju koruptivnih praksi. Dinamičan pristup omogućava brzu reakciju na nepravilnosti i smanjuje mogućnost manipulacija.

Ove preporuke predstavljaju holistički pristup, ne samo unapređenju prostornog planiranja, već i efikasnoj borbi protiv korupcije u Opštini Ulcinj. Kroz usklađivanje sa međunarodnim standardima, jačanje sistema zaštite, uvođenje participativnog pristupa i uspostavljanje monitoringa, gradimo čvrst temelj za izgradnju odgovorne i održive zajednice. Ova sinergija doprinosi integritetu

prostora i stvara okruženje u kojem se odluke donose u interesu opšte dobrobiti, a ne pojedinačnih interesa.



Slika preuzeta: <https://cenv.wvu.edu/uepp/urban-planning-sustainable-development-ba>

ZAKLJUČAK

Kroz ovaj *policy paper*, želimo istaknuti ozbiljne izazove povezane s nelegalnim i koruptivnim radnjama na polju prostornog planiranja za Opštinu Ulcinj, te ukazati u njihov negativan uticaj devastacije i prenamjene ključnih područja poput Ulcinjske maslinade, Borove šume, Velike plaže, Šaskog jezera, Rijeke Bojane i Ostrva Ade.. 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 specifičan prostor ovog grada i uništavaje prirodnih i kulturnih dobara, očuvali ekološki i kulturološki diverzitet i unaprijedili kvalitet života stanovnika opštine Ulcinj.

Prostorno planiranje predstavlja ključnu komponentu održivog razvoja, a njegova efikasnost direktno utiče na kvalitet života građana. **U naporima za postizanjem dugoročne održivosti i integriteta u Opštini Ulcinj, nužno je uspostaviti jasnu povezanost između unapređenja prostornog planiranja i borbe protiv korupcije.** Ove dve dimenzije zajedno formiraju osnovu za izgradnju prosperitetne i odgovorne lokalne zajednice.

Zadnjih 30 godina područje Opštine Ulcinj se suočava s nizom ozbiljnih prijetnji i rizika koji ugrožavaju bogatu izvornost kao one prirodne tako i kulturne baštine i njen karakteristični pejzaž. Među najizraženijim prijetnjama su interesi lokalnih ali i stranih/regionalnih investitora i političkih funkcionera koji omogućavaju realizaciju njihovih nauma. Nečesto sami visoki funkcioneri su direktno ili indirektno investitori, što predstavlja sukob interesa i nečesto i zloupotrebu položaja.

Ovaj policy paper istražuje ključne aspekte prostornog planiranja u Opštini Ulcinj i nudi konkretne preporuke za poboljšanje sadašnjeg stanja. Očuvanje identiteta prostora, transparentnost, i borba protiv korupcije su ključni elementi koje smo istakli kao osnovne prioritete u ostvarivanju održivog razvoja.

Uvođenje rendžerske službe predstavlja inovativan korak prema jačanju nadzora nad građevinskim aktivnostima, čime se štiti zakonitost i integritet urbanističkog procesa. Obuka stručnih kadrova za novu rendžersku službu predstavlja investiciju u visoki profesionalizam i stručnost, ključnu za uspjeh njihove misije.

Saradnja s Direktoratom za inspekcijski nadzor dodatno će poboljšati koordinaciju u borbi protiv nepravilnosti, stvarajući integrirani pristup u suzbijanju protivpravne gradnje. Hitna revizija urbanističkih planova, uz aktivno uključivanje građana, nužna je kako bi se osigurala prilagodba stvarnim potrebama zajednice.

Jačanje zakonodavnog okvira, uključivanje nezavisnih stručnjaka, i edukacija građana ključni su faktori u borbi protiv korupcije i stvaranju inkluzivnog procesa planiranja. Usklađivanje s međunarodnim standardima i zaštita prirodnih i kulturnih dobara doprinose stvaranju održivog okvira za razvoj Opštine Ulcinj.

Redovan monitoring i evaluacija planova osigurava dosljednost u implementaciji, minimizira rizik od manipulacija te omogućava brzu reakciju na nepravilnosti.

Kroz ove mjere, postavljamo osnovu za prosperitetnu i očuvanu sredinu, zadovoljavajući sadašnje i buduće potrebe lokalne zajednice.

Ovaj zaključak predstavlja naš zajednički korak prema ostvarenju dugoročne održivosti, integriteta i transparentnosti u razvoju grada Ulcinj.

BIBLIOGRAFIJA

1. MSJA Anketa: Prostorni urbanistički planovi prilagođeni investitorima i političkim funkcionerima
2. Vlade Crne Gore, sjednica 19.07.2009 god. Odluka o pristupanju izrade PUP Opštine Ulcinj I <https://www.gov.me/clanak/169468--usvojen-prostorno-urbanisticki-plan-opstine-ulcinj-bez-gradnje-na-solani-i-valdanosu>
3. Definicija prostorno planiranje wikipedia: https://hr.wikipedia.org/wiki/Prostorno_planiranje
4. Prostorno-urbanistički plan opštine Ulcinj 2020, usvojen 2017
5. MANS Studija slučaja (2011) Valdanos / <https://www.mans.co.me/valdanos-2/> & Publikacija: <https://mans.co.me/wpcontent/uploads/studij-eslucajeva/urbanizam/VALDANOS.pdf>
6. Lajme nga Ulqinit/ Izborna gostovanje TV-Teuta: <https://www.youtube.com/watch?v=5qzqw6uNqws>
7. MANS: <https://www.mans.co.me/nezakonitm-ugovorima-inkasirano-vise-od-2-5-miliona-aura/>
8. Ulqini Online-Izjave: Prokuroria shtetore ka hedhur poshtë akuzat ndaj Cungut, ai fal

- kundërshtarët e tij por nuk do harroj <https://ulqini-online.com/sqiti/?p=7733>
9. Opština Ulcinj: <http://www.ul.gov.me/Prostorno-planska-dokumentacija/1285/Lokalna-studija-lokacije-Sas.shtml>
 10. Odluka o naknadi za komunalno opremanje/ Opština Ulcinj 2018: file:///C:/Users/WicTech/Downloads/23_93_1_1_10_2018.pdf
 11. DSL VALDANOS PREDLOG PLANA novembar 2010: <https://www.gov.me/dokumenta/7e630faa-c34e-4336-9ddf-da521aa7606f>
 12. Poslovno jutro- Članak: <https://www.poslovnojutro.ba/tekst/poslovne%20vijesti/dogovor-o-zakupi-valdanosa-20112> & MANS Studija slučaja (2011) Valdanos / <https://www.mans.co.me/valdanos-2/> Publikacija <https://mans.co.me/wp-content/uploads/studijeslucajeva/urbanizam/VALDANOS.pdf>
 13. Studija Kulturni pejzaž Ulcinjska maslinada i uvala Valdanos, 2023-MSJA <https://msja.me/msja-studija-kulturnog-pejzaza-ulcinjske-maslinade-i-uvale-valdanos-cg-verzija/> & 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
 14. Damira Kalač/Novinarka Dnevni list Vijesti “Prihvaćena inicijativa za zaštitu: Ulcinjska maslinada i uvala Valdanos kao prvi kulturni pejzaž: <https://shorturl.at/lvX27>
 15. Milica Novakovic/Novinar Vijesti Crna Gora preplanirala i uništila prostor : <https://shorturl.at/iKLO7>
 16. Zakonom o prostornom planiranju od 2017 je opštinama oduzeto pravo izrade prostornih planova
 17. MANS: Hajdinaga/ Kelmendi mucke: <https://www.mans.co.me/kelmendi-hajdinaga/>
 18. Slučaj Nazifa Cungua: Bajka o drugačijoj vlasti: <https://www.monitor.co.me/sluaj-nazifa-cungua-gradonaelnika-ulcinja-bajka-o-drugačijoj-vlasti/>
 19. Selim Resulbegovic izgradnja iznad Mediteran: <https://www.youtube.com/watch?v=5qzcv6uNqws>
 20. Implementing a green agenda: https://neighbourhood-enlargement.ec.europa.eu/system/files/2023-10/factsheet%20green%20agenda%20oct2023%20final_0.pdf
 21. Statut Opštine Ulcinj: http://www.ul.gov.me/upload/document/statut_optine_ulcinj.pdf
 22. Zakon o maslinarstvu
 23. MANS: <https://www.mans.co.me/drzavna-pomoc-za-privatni-biznis/>
 24. https://www.cin-cg.me/cin-cg-cementiranje-jedinstvene-ulcinjske-maslinade-valdanos-zasticen-samona-papiru/?fbclid=IwAR3qP0OfAO7fzsbHEhKwJ8S6yOziXPVbo2jm00mwec9TAV3gR21Q59_fti

Autorke dokumenta:

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



Slika izvor: <https://www.rtpi.org.uk/>

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

Ulcinj, januar 2024.