



STRATEGIJA ODRŽIVOГ RAZVOЈА PODRUČJA SOLANE "BAJO SEKULIĆ" U ULCINJU

STRATEGIJA ODRŽIVOG RAZVOJA PODRUČJA SOLANE "BAJO SEKULIĆ" U ULCINU

Naručilac: "Eurofond" AD, Podgorica

Obrađivač: MA Consulting, Podgorica

Izvršni direktor: Dragana Aćimović

Radni tim

Dragana Aćimović, dipl. inž. arh.
Dragan Mirović, spec. sci. arh.

Podgorica, april 2015

STRATEGIJA ODRŽIVOG RAZVOJA PODRUČJA SOLANE "BAJO SEKULIĆ" U ULCINU

1. UVOD

Ovaj elaborat je iniciran potrebom menadžmenta i vlasnika Solane "Bajo Sekulić" u Ulcinju, da sagledavajući razvojne potencijale prostora ovog prostora sa jedne, ali i očuvanje i zaštitu prirodnih vrijednosti sa druge strane, dođe do optimalnog rješenja koje bi omogućilo valorizaciju područja i održivi razvoj Ulcinjske solane.

Na prostoru Solane se sada kao jedina privredna aktivnost odvija proizvodnja soli za ishranu i industrijske soli. Međutim, stručne analize su pokazale da proizvodnja soli kao jedina djelatnost Solane nije rentabilna i održiva, odnosno, da se svake godine pojavljuju gubici u poslovanju.

Kako je strateško opredjeljenje da se ovaj prostor očuva i unaprijedi, neophodno je proširenje sadržanja komplementarnim privrednim granama, na bazi postojećih prirodnih i stvorenih resursa i potencijala, koje će osim osnovne djelatnosti, proizvodnje soli, moći tržištu da ponude i druge proizvode i usluge, kao što je proizvodnja i plasman kozmetičkih preparata na bazi soli, kroz odgovarajuće vidove spa & wellness i zdravstvenih programa. Dodatna valorizacija prostora bi se ostvarila proširenjem djelatnosti na eko-turizam, posmatranje ptica (*birdwatching*), nautički turizam, marikulturu, rekreativne i sportske aktivnosti, organizovanje kulturno-zabavnih manifestacija (Berba soli), ali i podsticanje obrazovnih i naučno-istraživačkih aktivnosti na prostoru Solane.

Kako je imperativ razvoja ovog prostora očuvanje i unapređenje biodiverzitata, potrebno je pronaći pravu mjeru razvoja koja ni na koji način neće ugroziti prirodne vrijednosti ovog prostora.

Cilj ove Inicijative je da se, kroz učešće svih zainteresovanih strana, kroz stručnu argumentaciju, za i protiv nekog rješenja, stvari konsenzus svih učesnika, u vezi održivog razvoja područja Solane "Bajo Sekulić".

2. SOLANA "BAJO SEKULIĆ" - ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Lokacija i položaj

Ulcinjska Solana je proizvodni kompleks smješten na jugoistočnoj obali Jadranskog mora, što predstavlja i krajnji jugoistok Crne Gore, na području opštine Ulcinj, blizu državne granice sa Albanijom. Nalazi se na oko 1 km vazdušne linije istočno od grada Ulcinja, na $19^{\circ} 18' 5,71''$ istočne dužine i $41^{\circ} 55' 25,14''$ sjeverne geografske širine i zauzima površinu od oko 15 km^2 . Predstavlja jednu od deset najvećih solana na Mediteranu.

Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine, nalazi se na sljedećim katastrarskim parcelama: 30/2, 30/3, 376, 377, 358, 359, 360, 362, 363/1, 363/2, 364, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 i 410, sve u K.O. Ulcinjsko polje, kao i 1242/2, 1258/5, 1258/6, 1258/7 i 1270, sve u K.O. Zoganje.

Solana je izgrađena na lokaciji sa velikim brojem vedrih dana, velikom insolacijom od 2567 sunčanih sati godišnje i vrlo velikim brojem tropskih dana, solidnom vjetrovitošću, što predstavlja idealno mjesto za solanu koja proizvodnju soli zasniva isključivo na evaporaciji.

Danas je ona vještački, antopogeni ekosistem, gdje je unaprijed određen termin punjenja bazena morskom vodom, nivo vode u njima i njen salinitet. Okružena je kanalom koji drenira okolne močvare - knete, ne dozvoljavajući da se njihova voda miješa sa solanskom. Kanali odvode vodu u kanal Porto Milena, a zatim u more.

Slika 1. Područje Ulcinjske solane



Izvor: Publikacija: „Solana Bajo Sekulić – Ulcinj, Mogućnosti održivog razvoja“ (Skraćena verzija) (2012)

Solana je od Jadranskog mora odvojena Brijegom od mora i Velikom plažom, a od rijeke Bojane kanalom i nasipima protiv poplava. Ona je važan dio sistema sliva Skadarskog jezera i rijeke Bojane, koje zahvata 1000 km². U Solani pod plitkom slanom vodom površina od oko 1383 ha (92.2% površine cijelog kompleksa solane), a kanali, nasipi, ustave, putevi, industrijska željeznica i objekti zauzimaju oko 109 ha (7.8%).

Maksimalna proizvodnja soli klasičnim i industrijskim putem iznosi oko 30000 tona.

Saobraćajna povezanost

Saobraćajna povezanost Solane nije odgovarajuća, kako sa gradom Ulcinjom, tako i sa okruženjem i svodi se na povezanost magistralnim saobraćajnicama sa gradovima u neposrednom okruženju. Od Podgorice je udaljena 80 km, od Budve 68 km, a od Skadra (Albanija), preko graničnog prelaza Sukobin 40 km. Bar, sa lukom i željezničkim čvorištem se nalazi na udaljenosti od 29 km, što je veoma značajno kada je u pitanju transport kabaste robe. Najbliži aerodromi su Podgorica (72 km) i Tivat (87 km).

Istorijat

Ulcinjska solana je izgrađena na prostoru nekadašnjeg Zoganskog blata ("zog" na albanskom znači "ptica"), odnosno močvare sa bočatnom (zaslanjenom) vodom. Prvobitna namjera je bila da se, izgradnjom vještačkog kanala Porto Milena, isuši močvara u Zoganskom polju, tako da slatka voda kroz kanal otiče u more. Međutim, s obzirom na kretanje struja, morska voda je ulazila u kanal dospijevajući do močvarne zone. Tako su se stvorili uslovi za izgradnju solane, tridesetih i četrdesetih godina XX vijeka.

Najstariji solanski bazeni su građeni od 1926-1934. godine. Do polovine XX vijeka Solana je postepeno dograđivana, ali je naročito dobila na površini početkom 80-tih kada je proširena za 60 odsto ukupne teritorije, tako da danas ima oko 1500 ha.

Zaštita prirode

Solana je u "sendviču" najznačajnijih ornitoloških lokaliteta na Jadranu, pa i šire: to su područja od međunarodnog značaja za boravak ptica - Velika plaža, Ada Bojana, Šasko i Skadarsko jezero te Velipoja u Albaniji.

Prvi akt o zaštiti Solane donesen je 1984. godine, kada se odlukom Radničkog savjeta zabranjuje svaki lov. Nekoliko godina kasnije, Solana postaje prvo IBA područje u Crnoj Gori – područje od međunarodnog značaja za boravak ptica, a zatim i Emerald područje Bernske konvencije. Očekuje se da će se Solana uskoro naći i na Ramsarskoj listi močvara – vlažnih staništa (*wetlands*) od međunarodnog značaja, prvenstveno kao stanište ptica. Ona je i prvi privatni park prirode u Crnoj Gori.

Emerald područje

Za zemlje u procesu pridruživanja Evropskoj Uniji uspostavljen je prilagođen program - *Emerald mreža zaštićenih područja*. Emerald je ekološka mreža sastavljena od *Područja od posebne važnosti za zaštitu prirode* (*Areas of Special Conservation Interest* – ASCI). Ona obuhvata područja od velike ekološke važnosti za ugrožene vrste i tipove staništa koji su zaštićeni prema *Bernskoj konvenciji o zaštiti evropskih divljih vrsta i prirodnih staništa*. Za države kandidate za ulazak u EU projekat *Emerald mreža* predstavlja pripremu i doprinos implementaciji programa *NATURA 2000*. *NATURA 2000* je ekološka mreža Evropske Unije koja obuhvata područja važna za očuvanje ugroženih vrsta i tipova staništa u skladu sa *Direktivom o zaštiti ptica* (Council Directive 79/409/EEC) i *Direktivom o zaštiti prirodnih staništa i divlje faune i flore* (Council Directive 92/43/EEC). Svaka zemlja članica EU doprinosi stvaranju ekološke mreže *NATURA 2000* određivanjem *Posebnih područja zaštite* (*Special Areas of Conservation-SAC*), u skladu s članom 4. *Direktive o staništima*. Područja moraju biti odabrana na način da osiguravaju opstanak određenih vrsta i tipova staništa navedenih u *Dodacima I i II Direktive o staništima*. U skladu sa *Direktivom o pticama*, za ptičje vrste utvrđuju se tzv. *Područja posebne zaštite* (*Special Protection Areas – SPA*). Područja SAC i SPA zajedno čine ekološku mrežu *NATURA 2000*. U svakom takvom području potrebno je definisati i sprovoditi mjere upravljanja koje će osigurati tzv. povoljno stanje vrsta i tipova staništa radi kojih je zaštićeno. Pravni osnov na kojem se zasniva uspostavljanje *Emerald mreže* su **Rezolucije 4. i 6.** koje je donio Stalni odbor Bernske konvencije.

Na teritoriji opštine Ulcinj, Solana "Bajo Sekulić" je prepoznata kao dio *Emerald mreže zaštićenih područja*. Uzevši u obzir populacije ptica i halofitnu vegetaciju, Solana je jedinstveno mjesto u Crnoj Gori, koja ekološki gledano, danas predstavlja najvažnije područje delte Bojane za boravak gnjezdarica, zimovalište, ali i mjesto za odmor i izvor hrane za migratorne vrste ptica.

Ukupno osam tipova staništa iz *Rezolucije 4* i devetnaest vrsta iz *Rezolucije 6 Bernske konvencije* je prisutno na području Solane.

Tabela 1. Stanišni tipovi Velike plaže sa Solanom

Stanište	Stanišni tip:
Mediterski <i>Juncus maritimus</i> , <i>Juncus acutus</i> slani ritovi	15.51
Mediterske slane stepе	15.8
Obalni mediteranski (Mediterranean) <i>Puccinellia fescuciformis</i> busenjaci	15.55
Istočno mediteranske kseromorfne travne zajednice	34.53
Crnogorske jasenovo-hrastovo-jovine šume	44.4325
Obalne formacije vrba	44.1
Short Mediterranean amfibijiske zajednice	22.341
Dine	16.2

Izvor: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Kao močvara, ispunjava kriterijume od međunarodnog značaja u skladu sa *Ramsar Konvencijom*.

Takođe, Ulcinjska solana je *Područje od međunarodnog značaja za boravak ptica - IBA (Important Bird Areas)*. Pripada širem području delte rijeke Bojane, koje obuhvata značajna staništa za ptice. Njen ornitološki značaj ogleda se prije svega u značajnim kolonijama gnjezdarica, kao što su fendaci, čaplje kašikare, male bijele čaplje, sive čaplje, gakovi, žuta čapljica, vranci i bukavci. U delti Bojane registrovane su 3 vrste od globalnog značaja za zaštitu kao ranjivi taksoni (*VU – IUCN 3.1*): kudravi pelikan (*Pelecanus crispus*), droplja (*Otis tarda*) i veliki orao klokotaš (*Aquila clanga*). Solana je najznačajnije gnjezdilište, odmaralište pri seobi, hranilište i zimovalište ptica u regionu, s obje strane granice. Na Solani je do danas registrovana 241 vrsta ptica. Mnoge vrste koje zimuju na Solani predstavljaju više od 1 % evropskih populacija.

Slika 2. Kudravi pelikan (*Pelecanus crispus*), droplja (*Otis tarda*) i veliki orao klokotaš (*Aquila clanga*)



Izvor: en.wikipedia.org

www.vogelwarte.ch

ibc.lynxeds.com

Solana je prva u regionu dobila kompletну infrastrukturu za posmatranje ptica i predstavlja prvi privatni park prirode (IUCN kategorija upravljanja V/IV). Uprava Solane je 2004. godine proglašila Ulcinjsku solanu prvim privatnim parkom prirode i оформila radnu jedinicu „Park prirode Ulcinjska solana“. Centar za zaštitu i proučavanje ptica već više od jedne decenije radi na zaštiti Solane i valorizaciji njenih ekoloških vrijednosti. Napore za očuvanjem ove lagune, od izuzetnog značaja za ptice, prepoznao je *Partnerski fond za ugrožene ekosisteme (CEPF-Critical Ecosystem Partnership Fund)*.

Kulturna baština

U okviru Solane se nalaze objekti industrijske arhitekture od potencijalnog spomeničkog značaja.

Pored samog ulaza u kompleks locirana je stara upravna zgrada, objekat sa izraženim ambijentalnim i spomeničkim vrijednostima. Objekat je objekat sagrađen u isto vrijeme kada je građena Solana. Izgradio je Gvido Gvizigovi po uzoru na upravne zgrade evropskih solana. Objekat je sačuvao originalni izgled, a takođe je sačuvana i originalna konstrukcija, interesantna zbog toga što je objekat temeljen na šipovima. Ova zgrada zajedno sa slanim bazenima predstavlja jedinstven primjer industrijske arhitekture.

Tradicionalni način prikupljanja soli predstavlja i pokretnu kulturnu baštinu Ulcinja.

U kompleksu Solane nalazi se i spomen-bista posvećena predratnom borcu NOR, revolucionaru i komunisti Baju Sekuliću iz Danilovgrada.

3. PLANSKI OSNOV

Prostorni plan Crne Gore (PPCG)

U prostornom planu Crne Gore područje Ulcinjske solane je planirano kao dio razvojnog koridora 3. Ulcinj – Bar – Budva – Boka Kotorska. U tački 2. *KONCEPT ORGANIZACIJE UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA*, cilj C2.1-1., definisano je slijedeće:

"Razvojni koridori definisu područja duž kojih su skoncentrisane osnovne razvojne aktivnosti. Ovi koridori su odgovarajući instrument za koncentrisanje saobraćajnih linija i za stvaranje uslova za ekonomski razvoj. Lokacije razvojnih koridora su definisane geografskim strukturama, kao i potrebom da se sačuvaju područja između, i po mogućnosti u što većoj veličini za namjene zaštite prirode, razvoja turizma i poljoprivrede."

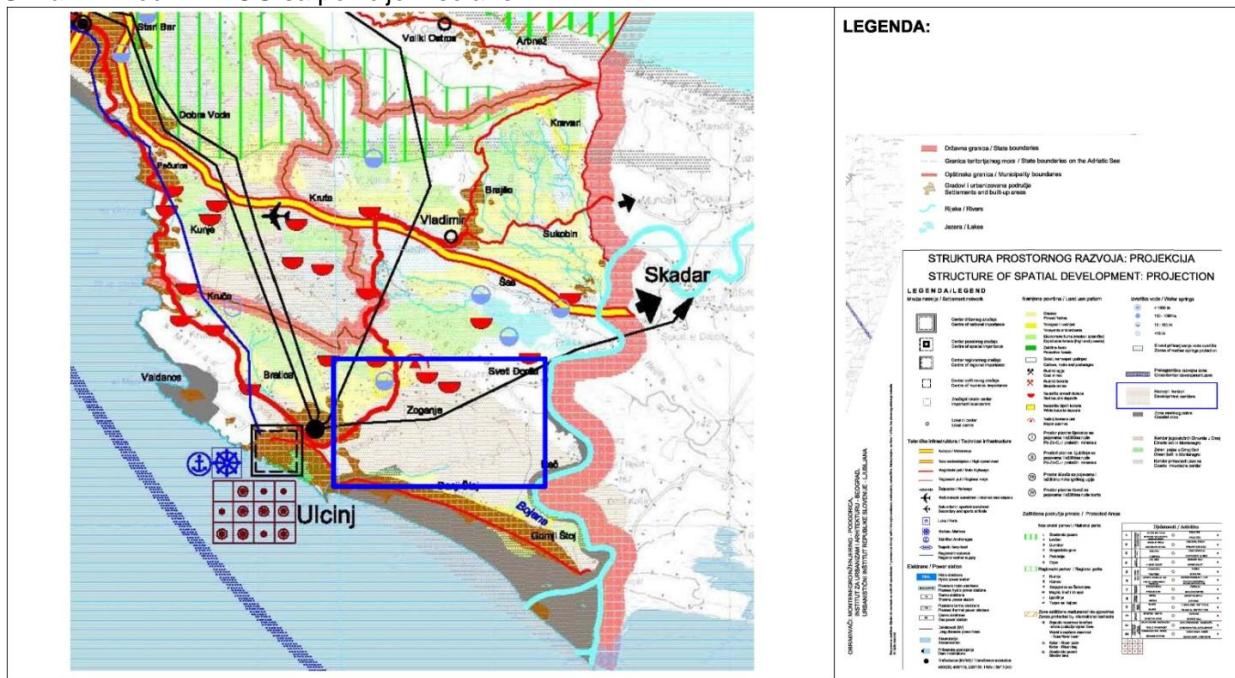
U tački 2.4.3. *Prostorni koncept razvoja turizma*, naglašena je potreba za uravnoteženim razvojem turizma, koji ispunjava društvene i ekološke uslove, na sljedeći način:

“2.4.3-1 Svi investicioni zahtjevi za izgradnju većih turističkih objekata moraju biti komplementarni sa očekivanim procjenama o održivom razvoju, sa očekivanim ekonomskim uticajem na region i ukupnim društvenim uticajem.

2.4.3-2 U zaštićenim ili oblastima koje su planirane da budu zaštićene, investiranje u nove, dodatne ili u proširenje postojećih turističkih kapaciteta (hoteli, marine, skijaška infrastruktura i dr.) može biti urađeno samo na osnovu prostornih i urbanističkih planova za datu oblast.

Objašnjenje: Do sada nijesu postojale pouzdane i čvrste osnove za razvoj zaštićenih i planiranih zaštićenih područja, a koje daju jasne smjernice za pojedina područja. Ovo, takođe, uključuje *odredbe za razvojnu, društvenu i ekološku i nosivost kapaciteta.*

Slika 2. Izvod iz PPCG sa pozicijom solane



Izvor: PP CG 2020.

U tački 2.4.3.1. Primorski region, cilj 2.4.3.1-3 Pretvaranje vojnih kompleksa i industrijskih zona u turističke zone, navedeno je:

“Prestanak industrijskih i vojnih aktivnosti obezbijediće potencijale za stvaranje novih turističkih zona u okviru priobalja”. Kao jedna od lokacija preporučenih za prenamjenu iz industrijske u turističku zonu je navedena i Solana u Ulcinju.

U istoj tački, cilj 2.4.3.1-4, navedeno je da:

"Razvoj turističkog smještaja na primorju treba veoma pažljivo planirati, jer je kapacitet nosivosti opština u ovom regionu već gotovo iscrpljen. Broj turista u glavnoj sezoni od jula do avgusta stvara negativne efekte, kao što su preopterećenje saobraćajne infrastrukture, zakrčenje gradskih centara, zbog nedostatka parking prostora, nestaćica vode, zagađenje plaža i kolovoza, itd." Razvoj turističkog smještaja u opštini Ulcinj biće fokusiran na sljedećim lokacijama: "Valdanos, Velika plaža sa njenim dubokim zaleđem, kao i Solana i Ada Bojana uz uvažavanje principa održivog razvoja i prirodnih vrijednosti."

U cilju 2.4.3.1-5 je navedeno:

"Zdravstveni i wellness turizam razvijaće se u okviru programa "Sunčana obala zdravlja". Odgovarajuće lokacije za zdravstveni i wellness turizam uključuju Igalo, Prčanj, Petrovac sa perspektivom razvoja ovih vidova turizma u oblasti Solila (ukoliko je ovo u skladu sa strogim režimima zaštite) i *Ulcinj*."

Prostorni plan područja posebne namjene za obalno područje (PPPPN)

U toku je izrada ovog planskog dokumenta koji bi uskoro trebalo da bude predstavljen u formi Nacrta.

4. ANALIZA MOGUĆIH RAZVOJNIH SCENARIJA SOLANE "BAJO SEKULIĆ"

4.1. Ostvarivanje uravnoteženog rasta opštine Ulcinj

Izvjesno je da će u opštini Ulcinj razvoj u sektoru turizma nastaviti da podupire lokalnu privredu. Međutim, samo će kroz prostornu i turističku raznolikost turistička sezona donijeti korist domaćem poslovanju i tržištima rada. Turizam i resursi neposrednog okruženja su blisko povezani, jer je ruralno zaleđe to koje nudi mogućnosti za razvoj tržišta posebnih niša (usko specijalizovanog turizma) turizma, kao što su aktivnosti u prirodi - šetnja, biciklizam, ekstremni sportovi, agroturizam i ekoturizam. Od vitalnog značaja za Ulcinj biće da se uključe neki značajni, dugoročni, vansezonski podsticaji za zapošljavanje u cilju sprječavanja iseljavanja u druge oblasti Crne Gore ili u inostranstvo.

Istraživanja Ujedinjenih nacija pokazuju da više od jedne trećine putnika daje prednost ekološkom turizmu i spremno je da plati za specifično iskustvo koje ovaj vid turizma donosi. Predviđa se da će eko turizam, turizam kulture i prirodnog nasleđa i aktivni turizam ostvariti brz rast u naredne dvije decenije. Procenjuje se da je potrošnja na eko turizam u porastu i na ovu oblast se troši oko šest puta više u odnosu na ostale oblasti turizma.

Turizam je kadrovski zahtjevna djelatnost. UN procenjuju da se za svako radno mjesto otvoreno u osnovnoj turističkoj djelatnosti dodatno otvoriti još jedno i po radno mjesto u privredi koja je vezana za turizam. Očekuje se da održivi pristup turizmu pojača potencijal za zapošljavanje u ovom sektoru, uz jači naglasak na lokalnu kulturu i okruženje. Većinu djelatnosti u turizmu obavljaju mala i srednja preduzeća koja imaju potencijal da ostvare veće prihode primjenjujući principe održivog razvoja. Javno - privatnim partnerstvima može se podjeliti rizik velikih investicija u održivi turizam.

Razvoj eko turizma trebalo bi da podstakne rast i razvoj i drugih privrednih sektora, kao što je razvoj lokalne poljoprivrede i proizvodnje hrane, građevinarstvo, ribolov i uzgoj ribe i drugih jestivih morskih plodova, pomorske/brodske usluge, primjenu tehnologije proizvodnje energije iz obnovljivih izvora i usluge povezane sa jačanjem opštine Ulcinj kao subregionalnog centra.

4.2. Mogući razvojni scenariji Solane „Bajo Sekulić“

Scenariji razvoja predstavljaju moguća planerska opredjeljenja različitih razvojnih opcija određenog prostora. Scenariji razmatraju potencijalne uticaje na sve resurse (neobnovljive i

obnovljive, prirodne i stvorene). Upoređivanje i vrjednovanje scenarija omogućuje sagledavanje prednosti i nedostataka predloženih varijanti uređenja, razvoja, korišćenja i zaštite prostora, kao i preduslove njihovog sprovođenja (prostorni, infrastrukturni, demografski, organizacioni, ekonomski, politički i dr.). Scenarijima se predstavljaju pozitivne i negativne posljedice uređenja, razvoja, korišćenja i zaštite prostora, bez detaljnijeg razmatranja programa razvoja i namjene prostora. Predloženim scenarijima se ne daje konačno rješenje, već se obrađuju samo ključna pitanja vezana za mogućnosti i posljedice mogućeg uređenja, razvoja, korišćenja i zaštite prostora.

Postojeći proizvodni kapaciteti Solane su u veoma lošem stanju, tako da su za oposobljavane procesa upravljanja vodama na Solani i proizvodnje soli potrebna značajna finansijska ulaganja. Iz analize bilansa uspjeha i prikazane proizvodnje soli po godinama u prethodnom periodu (2005-2013) može se vidjeti da je u poslovanju svih posmatranih godina ostvarivan značajan gubitak, odnosno Solana nije uspijevala da ostvari rentabilno poslovanje ni u godinama kada je proizvodnja soli bila blizu instalisanih kapaciteta.

Posljednjih godina stanje u Solani se znatno pogoršalo. Pogoršanje se odnosi kako na stanje u kome se nalaze objekti za proizvodnju soli (bazine, kanali, bentovi), oprema (oštećene i pokradene pumpe, dotrajala oprema koja skoro u cijelosti zahtijeva zamjenu i instaliranje novih kapaciteta na savremenoj osnovi) kao i ruiniran glavni magacin gotovih proizvoda.

Tržiste, ionako slabo ispitano i pokriveno, zadnjih godina je u priličnoj mjeri izgubljeno. Nedostatak stručne radne snage kao i neodgovarajući proizvodni assortiman su takođe smetnja u profitabilnom poslovanju.

Iako preduzeće ima tradiciju od preko 80 godina, očigledno je da bi za pokretanje proizvodnje soli u Ulcinju bila neophodna značajna ulaganja, prije svega na održavanju postojećih kapaciteta i zamjeni dotrajalih i neadekvatnih sredstava, kao i uvođenje novih savremenih proizvodnih linija. Takođe, neophodna su ulaganja u kadrovsku opremljenost, istraživanje i osvajanje tržista, proširenje i prilagođavanje assortimenta proizvodnje, unaprjeđenje tehnološkog postupka u skladu sa standardima. Zbog znatno suženog tržista, velike konkurenциje koja nastupa sa prilično niskim cijenama soli, visokih troškova proizvodnje, u sadašnjim uslovima teško bi se mogla ostvariti rentabilnost proizvodnje.

Optimalan i održiv scenario razvoja mora uskladiti težnju za maksimalno mogućim ekonomskim prosperitetom, odnosno ekonomskom održivošću tog razvoja, ali isto tako i minimalnim negativnim uticajem na prirodno i socijalno okruženje. U narednom poglavljju razmatraće se **dva scenarija razvoja** i preispitati mogućnosti razvoja: **Stagnacija i Održivi razvoj**. Prvim se prepostavlja nastavak dosadašnjeg trenda, dok se drugim predviđa uravnotežen i održiv razvoj.

4.2.1. Scenario 1: STAGNACIJA

Prema ovom scenariju, pretpostavlja se nastavak dosadašnjeg razvoja i obima proizvodnje kao monofukcionalne privredne grane. To podrazumjeva ograničen privredni razvoj i nova zaduženja, kako bi se prevazišli trenutni ekonomski problemi. Sa druge strane, uslijed usporenog privrednog rasta, dolazi do očuvanja prirodnih resursa i prostora.

Finansiranjem iz državnih izvora podstiču se projekti iz oblasti zaštite životne sredine.

Očekuje se mali porast ili stagnacija zapošljavanja u privatnom sektoru (proizvodnja soli, eko turizam, ugostiteljstvo i usluge).

4.2.2. Scenario 2: ODRŽIVI RAZVOJ

Scenario održivog privrednog rasta integriše ekomske, društvene i ekološke ciljeve u cilju ostavarivanja održivog rasta, raznolike i lokalno usmjerene privrede, sposobne da se

prilagodi izazovima nametnutim od strane promjenljive globalne privrede. Raznovrsni turistički model kombinovan je sa snažnom ekonomskom, socijalnom i strategijom zaštite životne sredine koja omogućava inovacije i ulaganje različitih razmjera u raznolikoj privredi usmjerenoj ka turizmu, poljoprivredi, prehrambenoj proizvodnji, resornoj efikasnosti, građevinarstvu, upravljanju zaštitom životne sredine i novim uslužnim djelatnostima. Ekonomsko valorizovanje okruženja podrazumijeva uključenje Solane u atraktivnu eko turističku ponudu Ulcinja, što može da bude jedan od značajnih faktora za povećanje direktnog i indirektnog zapošljavanja lokalnog stanovništva u komplementarnim privrednim granama.

Ovaj scenario prepostavlja održivu izgradnju kapaciteta u turističkom smještaju, povećanje kvaliteta turističke ponude, privredni razvoj, ali sa kontrolisanom i usmjeravanom izgradnjom manjeg obima. Neaktivna privredna zona se manjim dijelom prenamjenjuje u visokokvalitetnu zonu eko turizma, ali i za edukaciju, naučno-istraživačke aktivnosti, rekreacione, sportske, kulturne i zabavne aktivnosti. Kod privrednog razvoja, pored turizma, poljoprivrede i „čiste“ prerađivačke industrije, očekuje se porast i u sektorima koji su direktno i indirektno vezani za zaštitu i unaprjeđenje životne sredine i u sektoru proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora (energija Sunca).

S obzirom da se razvoj odvija u postojećoj privrednoj zoni, podstiče se prenamjena postojećih izgrađenih struktura („brownfield“ projekti) uz minimalnu novu („greenfield“) izgradnju. Nova izgradnja je takva da minimalizuje uticaj na životnu sredinu i negativne socijalne efekte.

Razvoj prema ovom scenariju mora biti koordinisan, uz pomoć javnog sektora koji bi obezbjedio infrastrukturno opremanje, savjetničke podrške i ciljane subvencije. U širem kontekstu, prema ovom scenariju Solana, kao i opština Ulcinj treba da se razvija kao mjesto širokog spektra razvojnih mogućnosti, kao područje gdje se može raditi i zaraditi, gdje su šanse za uspjeh jednake za sve i kao zajednica sa visokim nivoom društvenih servisa i socijalne pravde.

Tabela 2. Uporedni prikaz osnovnih obilježja mogućih scenarija razvoja Solane

STAGNACIJA	ODRŽIVI RAZVOJ
Ekonomski razvoj	
<ul style="list-style-type: none"> Mali obim većih investicija u izgradnju privrednih objekata i razvoj privrede Zadržava se postojeća privredna zona sa tendencijom opadanja proizvodnje Marginalni razvoj eko - turizma sa malim (neodgovarajućim) ekonomskim efektima Dalja devastacija objekata industrijske arhitekture Nema podizanje nivoa usluga u turizmu Eksplotacija mineralnih sirovina (proizvodnja soli) će stagnirati do potpune obustave Nastavlja se pad stope zapošljenosti i otpuštanje većine zapošljenih Nedostatak kvalitetne turističke ponude i smještajnih kapaciteta za dalji razvoj turizma Projekat "Ulcinjska solana" kao ekoturistička destinacija finansiran je od strane Partnerskog fonda za ugrožene ekosisteme (CEPF) Nema podrške lokalnoj poljoprivrednoj proizvodnji Niska produktivnost i opremljenost Mala vrijednost kapitalnog u odnosu na operativni budžet Solane 	<ul style="list-style-type: none"> Razvoj sektora koji su direktno i indirektno vezani za zaštitu i unaprjeđenje životne sredine Raznovrsna ekomska baza – turizam, usluge, zanatstvo, proizvodnja suvenira i „čiste“ proizvodne djelatnosti Planska, organizovana i kontrolisana izgradnja privrednih, turističkih, ugostiteljskih i drugih objekata Razvoj privrede se odvija u već određenim privrednim zonama čime se podstiče prenamjena postojećih izgrađenih struktura („brownfield“ projekti) uz minimalnu „greenfield“ izgradnju Svaki razvoj i izgradnju, uz zaštitu i unaprjeđenje životne sredine, prati i izgradnja neophodne infrastrukture Neaktivna privredna zona i objekti dijelom mijenjaju namjenu u visokokvalitetne turističko-uslužne zone i zone edukacije, naučno-istraživačkih aktivnosti, kulturnih i zabavnih događaja i „čiste“ proizvodnje Valorizacija kulturno-istorijskih vrijednosti

Tabela 2. Uporedni prikaz osnovnih obilježja mogućih scenarija razvoja Solane

STAGNACIJA	ODRŽIVI RAZVOJ
	<p>Solane u turističke svrhe</p> <ul style="list-style-type: none"> • Razvoj održivog, specijalizovanog, neinvazivnog turizma manjih i srednjih razmjera za široki spektar potencijalnih turista na cijeloj teritoriji opštine Ulcinj, a sa ciljem prezentacije prirodnih i kulturnih vrijednosti: muzeji, eko-turizam, kulturne manifestacije • Fokus na tržišne niše (usko specijalizovane sektore) turizma koji obuhvataju pješačenje, biciklizam, ekstremne sportove, posmatranje ptica, tumačenje ekologije, kulturni i agro turizam - prodaju hrane i narodnih zanatskih rukotvorina, restorane, smještaj, odmor na farmama i "učionice u prirodi" • Poboljšaće se kvalitet turističke ponude, smještajnih kapaciteta i nivoa usluga • Producenje turističke sezone razvojem turističkih sektora – eko, zdravstveni, spa & wellness, sportski i kongresni turizam • Afirmacija tradicionalnih lokalnih proizvoda • Mogućnosti za finansiranje kroz Investiciono razvojni fond (IRF) • Eksploatacija mineralnih sirovina će se povećati, ali uz primjenu mjera zaštite (rekultivacija degradiranih prostora) • Investicije u korišćenje obnovljivih izvora energije: (proizvodnja električne energije korišćenjem fotonaponskih panela), solarni kolektori za zagrijavanje vode i prostora, energija biomase • Očekuje se porast stope zapošljenosti naročito u radno intenzivnim sektorima privrede: turizam, proizvodnja hrane, građevinarstvo i kroz zapošljavanje u sektoru zaštite i unaprijeđenja kvaliteta životne sredine, u kulturi, uslugama, trgovini • Povećana potražnja za visoko kvalitetnom lokalno proizvedenom hranom i zanatskim proizvodima • Samoodrživost po pitanju proizvodnje prehrambenih proizvoda za starosjedioce i posjetioce • Podrška od strane lokalnih mreža snabdijevanja i strateški postavljenih mesta za direktnu prodaju u turističkim zonama • Smanjiće se stopa nezapošljenosti i broj dugoročno nezapošljenih lica • Poboljšaće se struktura zapošljenih sticanjem potrebnih znanja i vještina • Realizacija razvojnih projekata će se finansirati iz lokalnih, državnih i dostupnih međunarodnih (EU) fondova, kao i od domaćih i stranih investitora • Investiranje u znanje i vještine kroz direktne investicije • Strane investicije, naročito u infrastrukturne projekte koji imaju karakter održivog razvoja,

Tabela 2. Uporedni prikaz osnovnih obilježja mogućih scenarija razvoja Solane

STAGNACIJA	ODRŽIVI RAZVOJ
	<p>proizvodnje i korišćenja energije iz obnovljivih izvora, uštede energije i zaštite životne sredine</p> <ul style="list-style-type: none"> • Porašće vrijednost kapitalnog u odnosu na operativni budžet Solane
	Životna sredina
<ul style="list-style-type: none"> • Zbog nedostatka novčanih sredstava biće ograničen obim rješavanja ekoloških problema i unaprjeđivanja kvaliteta životne sredine • Plavljenje okolnog prostora, eventualno i same Solane u vrijeme hidroloških maksimuma • Negativan vizuelni uticaj napuštene industrije • Očuvanje kvaliteta pojedinih elemenata životne sredine (vazduh, zemljište, biodiverzitet, obradivo zemljište, buka, vode) uslijed ograničenog privrednog i urbanog razvoja • Postepeno propadanje i zarastanje bazena uslijed smanjenja i prestanka proizvodnje 	<ul style="list-style-type: none"> • Iz lokalnih, državnih i međunarodnih budžetskih novčanih sredstava i drugih izvora finansiranja rješavaće se ekološki problemi i unaprijeđivaće se kvalitet životne sredine • Unaprjeđenje sistema zaštite i upravljanja zaštićenih područja i povećanje područja pod zaštitom • Rješavaće se problem plavljenja okolnog prostora u vrijeme hidroloških maksimuma • Očuvanje poljoprivrednog zemljišta (mjere desalinizacije) • Povećano korišćenje obnovljivih izvora energije (Sunce, biomasa, vjetar) • Razvoj mjera energetske efiknosti • Proizvodnja se bazira na savremenim tehnologijama, bez negativnih uticaja na životnu sredinu • Očuvanje i unaprjeđenje kvaliteta svih elemenata životne sredine (vazduh, zemljište, biodiverzitet, obradivo zemljište, buka, vode) uslijed održivog privrednog i urbanog razvoja • Stroge mjere zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti (kulturna dobra, područja i objekti zaštićene prirode) uz definisanje njihovog nosećeg kapaciteta (<i>carrying capacity</i>) • Unaprjeđenje vizuelnog identita – obnova i afirmacija industrijske arhitekture kao kulturne baštine
	Infrastruktura
<ul style="list-style-type: none"> • Ograničene investicije u infrastrukturu i komunalne usluge u cilju rješavanja postojećih ekoloških problema, unaprjeđenja infrastrukturnih sistema, prije svega u funkciji zaštite životne sredine i poboljšanja kvaliteta života stanovništva • Manje poboljšanje postojećih infrastrukturnih sistema 	<ul style="list-style-type: none"> • Porast investicija u infrastrukturu i komunalne usluge u cilju rješavanja postojećih ekoloških problema, unaprjeđenja infrastrukturnih sistema, prije svega u funkciji zaštite životne sredine • Postepeno poboljšanje stanja postojeće komunalne infrastrukture (vodosнabdijevanje, putevi, odvoђenje i tretman otpadnih voda, elektro snabdijevanje, dostupnost mobilne telefonije, prikupljanje i tretman komunalnog otpada) • Postepene investicije u poboljšanje postojeće i izgradnju nove putne infrastrukture zbog bolje pristupačnosti stambenih i turističkih zona • Razvoj vodenog saobraćaja i nautičkog turizma • Razvoj integrisanog sistema i ekološki prihvatljivog javnog prevoza za potrebe zapošljenih i posjetilaca • Razvoj mreže pješačkih i biciklističkih staza kao sadržaja za rekreaciju
	Poplave i klimatske promjene
<ul style="list-style-type: none"> • Poljoprivredno i ostalo zemljište će biti zaštićeno 	<ul style="list-style-type: none"> • Poljoprivredno i ostalo zemljište u široj okolini

Tabela 2. Uporedni prikaz osnovnih obilježja mogućih scenarija razvoja Solane

STAGNACIJA	ODRŽIVI RAZVOJ
od poplava putem održavanja postojeće mreže za odbranu od poplava i njenim ojačanjem tamo gdje je neophodno da bi se povećao nivo zaštite <ul style="list-style-type: none"> Potrebne su državne subvencije da bi se unaprijedio sistem i sprovele mjere zaštite od poplava i mjere za ublažavanje i prilagođavanje klimatskim promjenama 	će biti zaštićeno od poplava putem održavanja postojeće mreže za odbranu od poplava i njenim ojačanjem i razvojem tamo gdje je neophodno da bi se povećao nivo zaštite <ul style="list-style-type: none"> Predloženi razvoj će razmotriti scenarija prognoziranih klimatskih promjena i uključiće mjere za ublažavanje i prilagođavanje
Administrativni kapaciteti	
<ul style="list-style-type: none"> Zadržaće se postojeće biznis barijere i što će predstavljati problem za privlačenje investitora, naročito za proizvodne i turističke razvojne projekte I dalje će se nastaviti tendencija smanjenja broja zapošljenih Nastaviće se odlazak školovanih i iskusnih stručnjaka u druga područja Crne Gore, ali i u inostranstvo 	<ul style="list-style-type: none"> Poboljšaće se uslovi za uklanjanje postojećih biznis barijera i stvorice se preduslovi (lokacioni, sistemske, finansijski i drugi) za privlačenje investitora, naročito za proizvodne i turističke razvojne projekte Jačanje stručnog kadra u nadležnim institucijama osposobljenog za kontrolu i sprovođenje održivog razvoja Nastaviće se odlazak školovanih i iskusnih stručnjaka u druga područja Crne Gore, ali i u inostranstvo, ali u značajno manjem obimu nego do sada Povratak stručnjaka koji su otišli i privlačenje novih Sticanje novih znanja i vještina, kroz školski sistem i neformalno obrazovanje i prekvalifikacija radne snage Određeni višak zapošljenih u javnom sektoru će se zaposliti u privatnom sektoru u privrednim granama za koje je predviđen razvoj

Izvor: MA Consulting analize

4.3. OCJENA SCENARIJA

Za ocjenu scenarija odabrani su sljedeći pokazatelji:

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Socijalna infrastruktura Kultura Oblik i prostor Zdravlje i vitalnost Saobraćaj Angažovanje zainteresovanih strana Zemljište i tlo | <ul style="list-style-type: none"> Biodiverzitet Otpad Korišćenje vode Otpadna voda Energija Klimatske promjene Kvalitet vazduha Ekonomski efekat | <ul style="list-style-type: none"> Odabir lokacije Zapošljavanje i kvalifikovanost Jednakost Upravljanje i izvještavanje Rizik Hrana i poljoprivreda. |
|--|---|---|

Vrednovanje scenarija ima sljedeće karakteristike:

negativan/neželjeni efekat	ocjena	0
neutralan efekat	ocjena	1
pozitivan/željeni efekat	ocjena	2

Tabela 3. Vrijednovanje mogućih scenarija razvoja Solane

STAGNACIJA		ODRŽIVI RAZVOJ
Društvena infrastruktura		
0	Nedostatak značajnijeg privrednog rasta znači da ne bi bilo mnogo prostora za poboljšanje društvene infrastrukture.	Predviđa se značajno poboljšanje u povećanju kapaciteta obrazovanja, posebno u oblastima koje se tiču turizma, ugostiteljstva, zaštite životne sredine, organske proizvodnje i načno-istraživačkog rada. 2
Kultura		
1	Procenjuje se da neće biti promjene u kulturnoj raznovrsnosti jer će biti veoma malo razvoja ili promjene privrednog i kulturnog okruženja.	Očekuje se da će lokaliteti kulturne baštine biti zaštićeni. Promovisanje novih kulturnih sadžaja, koji se oslanjaju na lokalnu tradiciju. 2
Oblik i prostor		
1	Neće biti mnogo izgradnje, ali ni elementi pejzaža se neće zaštiti i dalje unaprijediti.	Veličina objekata koji se grade su u skladu sa zahtjevima očuvanja i unapređenja pejzaža, uz veći stepen zaštite postojećeg prostora. 2
Zdravlje i vitalnost		
1	Ima manje konkretnih intervencija koje teže da poboljšaju socijalnu koheziju.	Socijalna kohezija će se poboljšati, jer će biti raznovrsnija ponuda radnih mesta, koja će uključiti različite segmenate društva. 2
Saobraćaj		
0	Biće malo prilike za unaprijeđenje održive saobraćajne infrastrukture van onoga što trenutno postoji.	Unaprijeđiće se infrastruktura pješačkih i biciklističkih staza, kao i nautički saobraćaj, putna infrastruktura i problem parkiranja. 2
Angažovanje zainteresovanih strana		
0	Angažovanje zainteresovanih strana je trenutno ispod minimalnog standarda, koji se zasniva na davanju informacija, umjesto interakcije sa zainteresovanim stranama.	Neophodno je stupiti u dijalog sa relevantnim zainteresovanim stranama i njihove komentare i primjedbe uzeti u razmatranje. Potrebno je obezbjediti odgovarajuće mehanizme za pružanje povratnih informacija. 2
Zemljište i tlo		
1	Nedostatak izgradnje će imati za rezultat bolje očuvanje tla, ali će se manja ulaganja u upravljanje zemljištem loše odraziti na kvalitet i drenažu tla i moguće obrastanje površina..	Ulaganja u razvoj će imati za rezultat aktivno upravljanje zemljištem, što će dovesti do poboljšanja kvaliteta i drenaže tla. 2
Biodiverzitet		
1	Vrste i staništa će biti zaštićena od izgradnje, ali zbog nedovoljnog ulaganja u održavanje proizvodnje soli doći će do ugrožavanja postojećeg biodiverziteta.	Biodiverzitet će biti unaprijeđen, u skladu sa međunarodnim standardima. Izgradnja će uvažavati potrebe životne sredine. 2
Otpad		
1	Trenutni tretman obradu otpada nije u skladu sa evropskim normama, ali zbog obustave proizvodnje, smanjena je i količina otpada.	Smanjenje količine otpada i njegova pravilna obrada u skladu sa propisima EU. 2
Korišćenje vode		
0	Nedostatak izgradnje znači da će biti veoma malo mogućnosti i raspoloživih sredstava kako bi se poboljšala trenutna situacija.	Efikasnost potrošnje vode će se vjerovatno poboljšati, uz efikasnije instalacije i smanjenje kvarova i curenja. Uz to, doći će do ponovne upotrebe izvjesne količine kišnice. 2
Otpadne vode		
0	Nedostatak izgradnje znači da će biti veoma malo mogućnosti i raspoloživih sredstava kako bi se poboljšala trenutna situacija.	Očekuje se da će obrada otpadnih voda biti bolja jer će nova infrastruktura biti izgrađena po evropskim standardima. 2

Tabela 3. Vrijednovanje mogućih scenarija razvoja Solane

STAGNACIJA		ODRŽIVI RAZVOJ	
Energija			
0	Sadašnja je praksa je da ne postoji opredjeljenje za racionalnu potrošnju i smanjenje potrošnje energije.	Doći će do poboljšanja u odnosu na trenutno stanje, uz postavljanje kriterijuma za smanjenje potrošnje energije i povećanje proizvodnje energije iz obnovljivih izvora prilikom nove izgradnje. Uz to, postojeći objekti će se adaptirati u skladu sa višim standardima energetske efikasnosti.	2
Klimatske promjene			
0	Ovdje je razmatrano koliko je Solana pripremljena da podnese posljedice klimatskih promjena (prilagođavanje), kao i opredjeljenost za aktivnosti za smanjenje emisija koje izazivaju efekat staklene baštne (ublažavanje). Ulcinjska solana trenutno nema strategiju vezanu za jedan od ovih aspekata.	Iako se procjenjuje da za ublažavanje posljedica klimatskih promjena neće biti usmjerena znatna finansijska sredstva, ekonomski potencijal vezan za klimatske promjene će se najlakše javiti u okviru raznovrsnijeg privrednog okruženja.	2
Kvalitet vazduha			
2	Očekuje se poboljšanje kvaliteta vazduha uslijed smanjenja obima proizvodnje i korišćenja prostora.	Početni kvalitet vazduha će se blago popraviti, jer se otvaraju veće mogućnosti za primjenu propisa EU.	1
Ekonomski efekat			
0	Socijalni i ekološki troškovi su minimalni, ali je malo vjerovatno da će biti privredni rasta.	Uz raznovrsnu privrodu u okviru Solane, uz stvaranje širih društvenih i ekoloških vrijednosti, stvaraju se dobri rezultati u ovoj oblasti.	2
Lokacija			
1	Na lokaciji se nalaze postojeći industrijski objekti, postrojenja, bazeni, kanali, ustave, putevi dr., koji uslijed obustave proizvodnje propadaju.	Raznovrsni razvoj privrednih aktivnosti i korišćenje prostora na kojima se već nalaze industrijski objekti (<i>brownfield</i> lokacija).	2
Zapošljavanje i kvalifikovanost			
0	Nema zapošljenosti i kvalifikovane radne snage.	Biće više mogućnosti za zapošljavanje. Sa ekonomskim razvojem biće i raznovrsnijih prilika za povećanje kvalifikovanosti lokalnog stanovništva, posebno u oblasti turizma, spa & wellnessa, zaštite životne sredine, usluga i dr.	2
Jednakost			
0	Unaprijeđenje jednakosti nije moguće jer se ne stvara bogatstvo koje se može ravnopravno podijeliti.	Održivi razvoj se može postići samo ukoliko su rezultati uspjeha podjednako raspoređeni na sve zainteresovane strane. To se omogućava potenciranjem aktivnosti koje će uključivati lokalnu radnu snagu, proizvode i usluge.	2
Upravljanje i izvještavanje			
0	Ocenjuje se da je trenutno stanje po pitanju upravljanja i izvještavanja nezadovoljavajuće. Slab je monitoring napretka ka ostvarenju ciljeva održivog razvoja, kao i javno izvještavanje o njima.	Predviđa se unaprijeđeno upravljanje i sistem izvještavanja, uz pokazatelje održivog razvoja, o čemu će se javno izvještavati.	2
Rizici			
0	Nema razmatranja i kvantifikacije rizika, kao što su klimatske promjene i ugrožavanje	Izradiće se sveobuhvatni okvir za upravljanje rizicima, klimatskim promjenama, kao i rizicima	2

Tabela 3. Vrijednovanje mogućih scenarija razvoja Solane

STAGNACIJA	ODRŽIVI RAZVOJ
Životne sredine. 0	pogoršanja situacije vezane za životnu sredinu. Razvoj eko turizma uslovjava potražnju za kvalitetnom lokalnom hranom proizvedenom na ekološki podobne načine. 2
Hrana i poljoprivreda	
Nema uticaja na razvoj u ovom sektoru.	

Izvor: MA Consulting analize

4.4. Najpovoljniji scenario

Održivom ekonomijom smatra se ona koja unaprjeđuje vitalnost na određenom području, sprječava nanošenje štete lokalnoj privredi, i uzima u obzir vrijednost usluga vezanih za ekosistem. Ona predstavlja najširu definiciju dobrog odnosa investicije i rezultata, uz podjednako podsticanje društvenih i ekoloških vrijednosti.

Scenario održivog privrednog rasta konzistentno se pokazuje boljim od drugog scenarija, pruža osnovu za raznovrsniji razvoj i zbog toga ostvaruje najbolji rezultat u mnogim oblastima. Privreda je prilagodljivija i čvršća; naglasak se stavlja više na potrebe lokalnog stanovništva. U isto vrijeme se štiti i obogaćuje životna sredina, uz obezbjeđivanje neophodne infrastrukture.

5. ULCINJSKA SOLANA: ODRŽIVI EKONOMSKI RAST

5.1. Analiza primjera iz međunarodne prakse

Vizija za razvoja Ulcinjske solane se oslanja na lekcije naučene na osnovu analiza primjera iz međunarodne prakse. Solana ima značajan potencijal za razvoj sektora eko turizma kojim bi se obezbijedili održivi ekonomski rezultati u budućnosti. Lekcije naučene od drugih, tranzisionih i razvijenih tržišta, ključ su za budući uspjeh razvoja ovog područja.

5.1.1. Upravljanje ekološkim kapacitetom osetljivih područja

Analiza primjera: Činkve Tere (*Cinque Terre*), Italija

Teritorija Činkve Tere koja se nalazi na sjeveroistočnoj obali Italije ostvarila je projekat održivog turizma radi zaštite kulture, baštine i životne sredine. Područje je proglašeno za Nacionalni park 1999. godine, a upisano je na Uneskovu listu zaštićenih područja od 1997. Činkve Tere je oblast poznata po pet seoceta do kojih se može doći samo vozom ili pješke: Monteroso, Vernaca, Kornilia, Manarola i Riomađore, ali i pored toga veliki broj turista imao je značajan uticaj na ekološke uslove te oblasti. Projekat održivog turizma ustanovio je Brend za kvalitet životne sredine (*Environmental Quality Brand*) za smeštajne objekte, Karticu "Činkve Tere", smjernice za turiste i javne informacije o zaštiti i očuvanju.

U cilju kontrole broja turista, Kartica "Činkve Tere" dozvoljava pristup svim stazama, centrima za posmatranje prirode, botaničkim stazama, izletničkim mjestima i mjestima za posmatranje ptica. Turisti koji istražuju tu regiju mogu da kupe jednodnevne, trodnevne ili sedmodnevne kartice koje im takođe omogućavaju neograničen pristup vozu i autobusu između pet seoceta. Prihod od kartica ulaže se u zaštitu staza, morskog i nacionalnog parka, proizvodnju mapa, vozne i trajektne usluge. Formira se lista svih privrednih grana koje su uključene u ovaj program, uključujući i smještaj u energetski efikasnim objektima koji koriste i tehnologiju za štednju vode. Cijeli sistem podržava kupovinu lokalnih proizvoda, recikliranje i korišćenje održivog transporta. Promotivni letak nudi posjetiocima i lokalnoj privredi

jednostavan i konkretan savjet o tome kako da smanje uticaje na životnu sredinu, podrže lokalnu ekonomiju i zaštite osjetljivost te oblasti.

5.1.2. Obezbeđenje socio-ekonomskih benefita preko turizma

Analiza primjera: Grutbos (Grootbos), Južna Afrika

Prirodni rezervat Grutbos i Voker Bej Fejnbos Konservansi (*Walker Bay Fynbos Conservancy*) osnovani su 1999. godine i trenutno imaju 21 zemljoposjednika koji upravljaju sa oko 12000 hektara terena "fejnbos", tj. terena obraslog niskim rastinjem i travom. Turistički kompleks sa 5★ zasniva se na očuvanju prirodnih dobara te oblasti, ali takođe ima privatnu fondaciju koja sprovodi čitav niz socio-ekonomskih inicijativa.

Inicijativa "*Gajenje budućnosti*" obučava lokalno stanovništvo da gaji povrće i voće, da se bavi pčelarstvom i osnovnim načelima održivog stočarstva. Od 2003. godine, preko 80 ljudi je dobilo diplome i tako pomoglo razvoju dobre prakse u široj ekonomiji.

Projekat "*Zelena budućnost*" obezbeđuje godišnje programe obuke zasnovane na praktičnom radu za nezapošljeno lokalno stanovništvo u oblasti pejzažne arhitekture, horitkulture i eko turizma. Projekti su osmišljeni da razviju održivi izvor prihoda za pripadnike lokalne zajednice, istovremeno propagirajući etiku očuvanja prirode.

Inicijativa "*Prostori za sport*" nudi višenamjenski zajednički objekat u centru tri različite zajednice u Gansbaai: Masakhane Township (12000 stanovnika), Blompark Community (5000 stanovnika) i Gansbaai Community (8000 stanovnika). Više od 300 djece svake godine koristi ovaj centar za sportske i zabavne aktivnosti.

Gosti koji posjećuju Grutbos mogu da učestvuju u projektu "*Buduće drveće*" gdje im se daje mogućnost da zasadite drvo u šumi Milkwood Forest koja je uništena u požaru u februaru 2006. godine. Do danas je posađeno oko 1000 stabala. Svaki gost dobija sertifikat o sađenju drveta sa koordinatama mjesta gdje je njegovo drvo posađeno. GPS koordinate su unesene na *Google Earth* i gosti mogu da prate napredak svog drveta.

5.1.3. Promovisanje ekoturzima zasnovanog na prirodi

Analiza primjera: Gura Portitei, Delta Dunava, Rumunija

Delta Dunava je jedno od najvećih vlažnih područja u Evropi. Oko dvadeset posto Delte Dunava nalazi se u Ukrajini a osamdeset posto je u Rumuniji. Sastoji se od 150.000 ha aluvijalnih ostrva, močvara, pritoka, kanala i jezera i međunarodno je priznata zbog svoje biološke raznovrsnosti kao izuzetno važno mjesto (postoje tri vlažna područja prema Ramsarskoj konvenciji u djelu koji se nalazi u Ukrajini i jedno u Rumuniji). Ova oblast udomljuje više od 70 vrsta riba, 225 vrsta ptica, 500 vrsta biljaka i 22 vrsta sisara. Avgusta 1998. godine, više od 46.000 ha delte uključeno je u Rezervat biosfere na Dunavu. Bogatstvo divljih životinja i biljaka, naročito ptica, čini Deltu Dunava potencijalnom top-destinacijom za ekoturizam.

Od 1980. godine prisutna je obalna erozija u Portitei. Pretpostavlja se da je to posljedica hidrotehničkih radova izvođenih u oblasti Sulina, a naročito produžavanja molova u Sulini što je dovelo do promjene morskih struja i smanjenja obnavljanja pijeska u plažnim zonama. Stoga su izrađeni projekti za zaštitu obale u Gura Portitei kako bi se obezbijedila stabilnost obale u sljedećih pedeset godina.

Pored prirodnog okruženja, Delta Dunava nudi turistima jedinstvene istorijske spomenike i kulturne tradicije koje će obogatiti iskustvo posjetilaca. Razvoj eko turizma u mnogome zavisi od zaštite prirodnih ekosistema i kulturnih vrijednosti koji se za njih vezuju uz benefite dobro vođenog turizma koji se slivaju u lokalnu zajednicu preko lokalnih operatera, vodiča i objekata. Eko turizam će obezbjediti dodatne pozitivne benefite aktivnostima u vezi sa

vlažnim područjem koje podržavaju populaciju Delte i dalje motivišu zaštitu i očuvanje vlažnog područja.

Izgrađen je novi turistički kompleks uz korišćenje načela održivog razvoja, koji se sastoji od 72 bungalova, 158 mjesta u brvnarama, hotela i zona za kampovanje. Razvojni plan uključuje sistem za preradu otpadnih voda i sisteme vode za piće projektovane da zaštitu osjetljive životne sredine.

Stanovništvo podržava mjere za zaštitu životne sredine dok je u isto vrijeme razvoj ekoturizma stvorio nova radna mjesta i obezbijedio mogućnost alternativnih prihoda kao dopunu tradicionalnoj ribarskoj i poljoprivrednoj industriji.

5.1.4. Uvođenje novih i ekološki prihvatljivijih tehnologija u proizvodnju soli

Analiza primjera: Solana Pag, Hrvatska

Kao pozitivan primjer uspješnosti je Solana Pag u Hrvatskoj koja je uvela mješovitu solarno-termičku tehnologiju proizvodnje soli. Princip dobijanja soli sastoji se u tome da se morska voda kontinuirano pušta u sistem plitkih i ograđenih bazena za isparavanje i izlaže djelovanju sunčeve energije i vjetra. Na taj način se morska voda zgušnjava do gustine od 24° Bé, a zatim se takva morska voda uvodi u vakuum postrojenje gdje se vrši uparivanje na principu ekspanzije u vakuumu. Kao ogrijev prilikom isparavanja koristi se tehnološka para. Tehnološka para se od posljednje modernizacije solane proizvodila u kotlarnici koja je kao izvor energije za zagrijavanje koristila mazut. Krajem 2012. godine započeti su radovi izgradnje nove kotlarnice, koja za proizvodnju tehnološke pare kao ogrjev koristi šumsku biomasu, odnosno sjećku. Cilj je bio da se vrijednost emisija zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora, svede na minimum. Biomasa predstavlja obnovljivi izvor energije. Prema funkcionalnosti kotlovi na biomasu ne zaostaju za uljnim sistemima grijanja, a po potrošnji goriva su znatno isplativije rješenje. Izgradnjom novog postrojenja za proizvodnju pare, sagorjevanjem biomase je osiguravanje tehnoloških potreba za toplotnom energijom iz postrojenja koje će koristiti jeftinije i ekološki prihvatljivije gorivo. Energetsko iskorišćavanje šumske biomase može se smatrati CO₂ neutralnim, što je njegova glavna ekološka prednost u odnosu na fosilna goriva.

5.1.5. Zadržavanje tradicionalnih tehnologija u proizvodnju soli

Analiza primjera: Solana Ston, Hrvatska

Solana ston u Hrvatskoj kao i Ulcinjska solana koristi tradicionalnu viševjekovnu tehnologiju „berbe soli“, koja značajno zavisi od meteoroloških prilika (dani bez kiše) u vrijeme kristalizacije soli u bazenima. I pored značajnog broja turista koji cijele godine posjećuju ovu solanu i određenih ekonomskih efekata u tom smislu, jedno kišno ljeto može da upropasti „berbu soli“ i da time oteža ili dovede u pitanje ekonomsku održivost solane. Slična situacija je i u solani Nin, takođe u Hrvatskoj.

5.2. Primjena naučenih lekcija

Analizom slučajeva iz međunarodne prakse došlo se do zaključaka koji se mogu primjenjeniti kako za razvoj eko turizma na području Solane, tako i za proizvodnju soli:

1. Cinque Terra i Gura Portitei prikazuju kako se zaštita jedinstvenih ekoloških vrijednosti može upotrijebiti kao najveći ekonomski pokretač održivog turizma;
2. Projekat Grootbos prikazuje način na koji se kvalitetni ekološki turizam može upotrijebiti za obezbjeđivanje dugoročne ekonomске i socijalne koristi lokalnom stanovništvu kroz obezbjeđivanje radnih mjesta i obuke, proaktivnog upravljanja životnom sredinom i projekata za dobrobit lokane zajednice;
3. Gura Portitei pokazuje kako se, putem javno/privatnog partnerstva, mogu primjenjivati integrativni infrastrukturni programi kako bi se obezbijedila efikasna mreža zaštite od poplava, ali i pozitivan uticaj eko turizma u osjetljivim i ranjivim područjima.

4. Solana Pag ukazuje kako se primjenom novih, ekološki prihvatljivijih i jeftinijih tehnologija unaprjeđuje i povećava proizvodnja soli i omogućuje njena održivost.
5. Primjer solane Ston govori kako meteorološke prilike mogu vrlo nepovoljno da utiču na opstanak solana koje se oslanjaju samo na tradicionalan način proizvodnje soli.

Primjena ovih lekcija i stvaranje ekološki prilagođenih uslova na izgrađenim prostorima primjenom rigoroznih građevinskih standarda i čvrste prostorne strategije uz pomoć koje se objekti štite od uticaja klimatskih promjena, čini osnovu koncepta organizacije, razvoja i korišćenja prostora Ulcinjske solane za razvoj proizvodnje soli na održiviji način i razvoj eko turizma, koji je dat u nastavku.

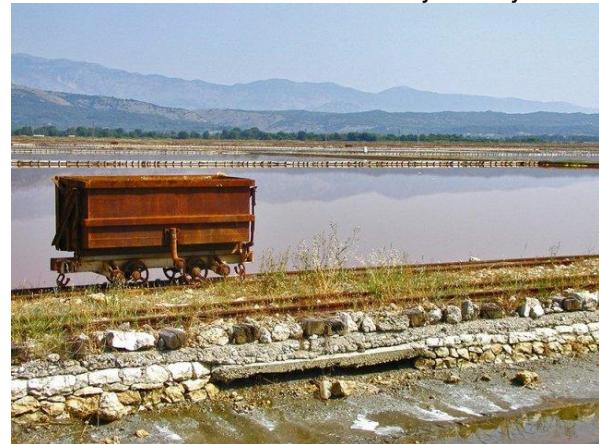
6. KONCEPT ORGANIZACIJE, RAZVOJA I KORIŠĆENJA PROSTORA ULCINJSKE SOLANE PO PRINCIPU EKO TURIZMA

Predloženo rješenje se zasniva na visokovrijednom ograničenom razvoju manjeg dijela Ulcinjske solane, koji se nalazi u neposrednoj blizini kanala Porto Milena, koji kao komplementarna djelatnost podržava proizvodnju soli, ali i drugih proizvoda i usluga u wellness i kozmetičkim tretmanima, zatim eko turizam, markulturu, proizvodnju zdrave hrane, edukaciju i naučno-istraživačke aktivnosti, dok se u isto vrijeme štiti i unaprjeđuje značajan ekološki lokalitet na području Solane.

Slika 3. Panoramski pogled na Ulcinjsku solanu



Slika 4. Solanski bazeni i industrijska željeznica



Ulcinjska solana i njeno okruženje, s obzirom na sadržaje koje nude (antropogeni ambijent Solane, prirodni rezervat ptica idealan za posmatranje ptica, veliki broj kulturno-istorijskih spomenika, karakteristična tradicionalna sela ovog dijela Crne Gore, blizina mora, blizina planina u zaleđu, što daje mogućnost za organizovanje šetnji i planinarskih tura, ribolova, prirodnja i zdrava ishrana bazirana na lokalnoj agrokulturi, itd.), imaju odlične potencijale za razvoj turističkih kapaciteta po principu ECO Lodge i ekoturizma.

Ekoturizam je ekološki odgovorno putovanje i posjeta u relativno očuvana područja, radi uživanja u prirodi i pratećim kulturnim vrijednostima - kako iz prošlosti, tako i sadašnjosti, uz unaprjeđenje zaštite prirode, mali negativni uticaj posjetilaca i koristan aktivan uticaj na lokalno stanovništvo.

ECO Lodge predstavlja vrstu turističkog smještaja koji zadovoljava sljedeće kriterijume:

- štiti prirodne i kulturne komponente svog okruženja,
- tokom izgradnje vrši minimalan uticaj na životnu sredinu,
- uklapa se u specifični kontekst okruženja,
- koristi alternativna, održiva sredstva u potrošnji vode,

- obezbjeđuje pažljivo postupanje sa otpadom i otpadnim vodama,
- odlično sarađuje sa lokalnim stanovništvom,
- primjenjuje programe ekološke edukacije i vaspitanja i zapošljenih i turista,
- daje doprinos održivom razvoju lokalne zajednice kroz istraživačke programe.

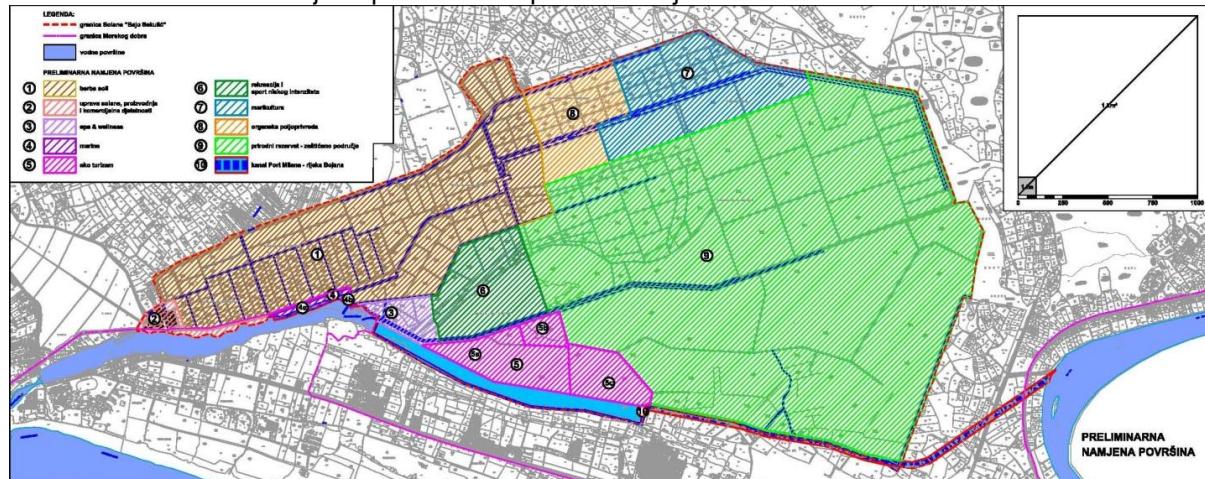
Prostor Ulcinjske solane je proglašen za *Emerald područje* evropske mreže *Natura 2000*, što zahtijeva senzitivan tretman prilikom valorizacije u cilju daljeg razvoja (izgradnje i korišćenja) područja. Prostor u neposrednoj blizini kanala Porto Milena ima izuzetne razvojne potencijale, a predstavlja i idealnu lokaciju za *ECO Lodge*, kao jedan od vidova ekoturizma koji za karakteristiku ima maksimalno uklapanje sa prirodnim okruženjem: ima južnu i jugoistočnu orientaciju, veliku osunčanost, dobar položaj u odnosu na veći broj kulturno-istorijskih spomenika Ulcinja, više atraktivnih tradicionalnih ribarskih struktura (kalimere), područje važno za ptice (*IBA*), pristupačnost sa vodene površine i dr.

Zbog posebne osjetljivosti i moguće ugroženosti postojećeg eko-sistema, u ovom dijelu se, u skladu sa odredbama *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, planira izgradnja posebne vrste turističkog smještaja. Eko naselje je, kao vid hotelskog smještaja, u članu 13., ovog Pravilnika definisano na sljedeći način: "*Eko sela integrišu ekološki održive turističke aktivnosti sa komercijalnim turističkim poslovanjem. Osim smještaja, u ponudi je i domaća hrana i piće.*"

Planirani turistički smještajni kapaciteti su u visokoj kategoriji 4★, 5★ i 5+★.

Prostorni koncep podrazumijeva planiranje namjene površina i aktivnosti koje mogu biti angažovane za potrebe obavljanja pojedinih privrednih i drugih aktivnosti na principima *održivog razvoja*. Planirani sadržaji bi trebali da valorizuju potencijale lokaliteta, a da se pri tom ne ugozi princip zaštite prirodnih vrijednosti i industrijske arhitekture.

Slika 5. Preliminarna namjena površina kompleksa Ulcinjske solane



Pored površina i postrojenja za proizvodnju soli („berbu“ soli i industrijsku preradu) koje bi u budućnosti bili na površini od oko oko 300 ha, na ostalim površinama Solane planira se bavljenje marikulturom na površini od oko 100 ha, poljoprivrednom proizvodnjom (proizvodnjom zdrave hrane) na površini od oko 55 ha. Prostor površine oko 60 ha, bio bi zona pretežno namijenjena za odmor, rekreatiju i sport. Površina od oko 70 ha bila bi angažovana za potrebe izgradnje turističkog kompleksa (*Eco lodge* hoteli i vile, *riverfront vila* i *water bungalows* – sojenice), a oko 5 ha za marinu. Preostali prostor prema Zoganskom blatu u površini od oko 827 ha, izuzev potrebnih intervencija vezanih za održavanje i zaštitu

prostora, objekata za posmatranje ptica („bird watching“) neće pretrpjeti druge intervencije i treba da u budućnosti ostane netaknut.

Slika 6. Ptice u Solani



Slika 7. Osmatračnica – toranj



Slika 8. Osmatračnica



Na prostoru Ulcinjske solane bilo bi predviđeno:

1. Proizvodnja soli

U narednom periodu planirano je da se nastavi sa proizvodnjom soli na tradicionalni način, ali sa osavremenjavanjem primjenjene tehnologije proizvodnje. Na ovaj način je moguće povećati proizvodnju za 25%, ili u najgorem slučaju zadržati je na postojećem nivou od oko 20-25 hiljada tona. Za ovako planiranu proizvodnju potrebno je oko 300 ha, odnosno na oko 20 % teritorije koju sada ima Solana.

Slika 9. „Berba soli“



Slika 10. Prevoz soli industrijskom željeznicom



2. Uprava, proizvodnja soli i proizvoda od soli, Muzej solane, posmatranje ptica, istraživačka stanica, komercijalni objekti

Neophodna je rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih proizvodnih objekata, uprave, skladišta i postrojenja, nabavka nove i savremene opreme u skladu sa standardima proizvodnje soli za jelo i proizvoda od soli – začina (ISO, HACCP, Halal, Kosher i drugi), proizvoda od soli za spa & wellness, kozmetičke i medicinske tretmane. U tom smislu je neophodno i postojanje odgovarajuće službe istraživanja, razvoja i kontrole proizvoda.

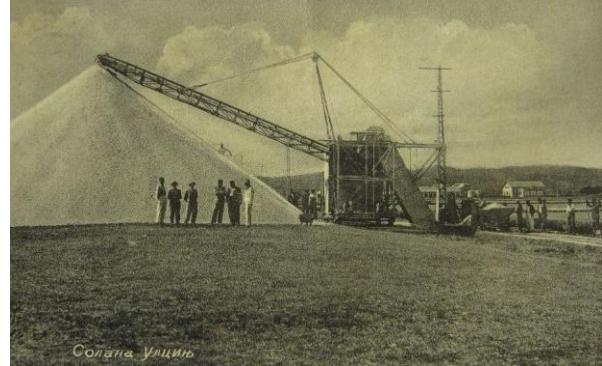
U okviru Solane treba rekonstruisati zemljotresom iz 1979. godine oštećeni stari i prvi objekat uprave Solane i u njega smjestiti postojeći Muzej koji je osnovan 2007. godine, koji ima eksponate o proizvodnom programu Solane, načinu njenog funkcionisanja, te prirodnačka zbirke sa uzorcima flore i faune sa Solane. Prikazuje se i edukativni film o solani. Mogu se prezentovati i uzorci kristalizovane soli, dokumenta, ilustracije, a na prostoru ispred Muzeja rashodovana oruđa za berbu i proizvodnju soli. U ovom objektu se mogu smjestiti i postojeća suvenirnica gdje je moguće kupiti suvenire - kristale soli, cvjet soli, rafinisanu, nerafinisanu so, salamuru, ljekovito blato, kačkete, postere i drugo. Ovaj objekat ima idealnu poziciju i uslove za Info centar sa službom vodiča za obilazak Solane i ornitološkog područja sa

osmatračnicama, kulama i stazama različite dužine, sa kojih se pruža odličan pogled na brojna jata ptica.

Slika 11. Prva (stara) upravna zgrada Solane



Slika 12. Počeci rada Solane



Istraživačku stanicu predviđjeti u objektu u kome bi stručnjaci, đaci i studenti mogli da borave i rade tokom proučavanja prirodnih i stvorenih vrijednosti prije svega Solane.

Od komercijalnih objekata moguće bi bilo izgraditi ugostiteljske i trgovačke objekte.

Predviđeni su parking i garaža za turiste i posjetioce, koji bi se dalje kroz kompleks Solane kretali ekološki prihvatljivim vrstama transporta: vozila na električni pogon (turistički vozići, golf vozila, bicikli, plovila), bicikli, jahanje konja, pješačenje.

Zone sa prethodnonavedenim sadržajima neophodno je kvalitetno pejzažno urediti.

3. Spa & wellness, zdravstveni turizam, mineralno ljekovito blato

Rezultati ispitivanja su pokazali da uzorci ljekovitog blata (peloida) sadrže visoku koncentraciju različitih minerala, organskih materija kao i određena antimikrobna svojstva. Anaerobni uslovi u mulju solanskih bazena stvorili su velike zalihe ljekovitog blata. Preliminarna istraživanja ukazala su na njegov visoki kvalitet, u prvom redu za liječenje artiritisa i bolesti kože, što predstavlja odličan potencijal za razvoj spa & wellnessa i zdravstvenog turizma. Već postoji dio jednog bazena koji je adaptiran u bazen sa ljekovitim blatom, gdje se u periodu jun – septembar mogu koristiti usluge kupanja u peloidu.

Proizvodi od soli kombinovane sa ljekovitim biljem, eteričnim uljima i drugi proizvodi prije svega iz sopstvenog asortimana koristili bi se u kozmetičkim, zdravstvenim i drugim tretmanima.

Predviđeni su objekti za spa & wellness i zdravstvene usluge (bazeni, parna kupatila, saune, slane sobe, sale za vježbanje, odjeljenja za kozmetičke i medicinske tretmane), spa & wellness hotel, odgovarajuće kvalitetno pejzažno uređeno okruženje sa prostorima za odmor, meditaciju, rekreatiju i sl.

4. Nautički turizam – privezište sa komercijalnim vezovima

Rubom Solane sa južne strane, u dužini od 4,5 km, nalazi se neuređeni kanal Porto Milena, koji drenira okolno zemljiste i viškove vode odvodi u more.

Važećim lokalnim i državnim planskim dokumentima (DSL) dio ovog kanala predviđa se za uređenje i izgradnju marine. Da bi se stvorili uslovi za nesmetan pristup plovila, neophodno je izvršiti određene intervencije koje bi poboljšale stanje u kanalu Porto Milena.

Najvažnije je obezbijediti stalnu izmjenu vode u akvatoriju privezišta. U cilju povećanja količina vode u kanalu Port Milena, neophodno je izgraditi sistem za djelimično prevođenje

voda rijeke Bojane u kanal Porto Milena. U tom smislu od istočnog dijela Solane, tačnije od već postojećih kanala do rijeke Bojane, potrebno je izgraditi kanal i na taj način obezbijediti da su vode kanala tokom cijele godine tekuće, što bi zasigurno doprinijelo velikom poboljšanju kvaliteta voda kanala odnosno budućeg privezišta. Potrebno je naglasiti da su objekti nautičkog turizma u kojima se miješa slatka i slana voda najpogodniji za duži boravak jahti što uključuje i zimovnike.

Kako se planirani kapaciteti privezišta predviđaju rubnim područjem Solane, njihova izgradnja bi doprinijela poboljšanju privrednog potencijala, a pri tom ne bi uticala na biodiverzitet područja Solane.

Za akvatorij budućeg privezišta planira se dio prostora sadašnjeg kanala Solane koji je neposredno uz kanal Porto Milena.

Privezište treba da bude građeno kao kombinacija plutajućih pontona za privez, dok se za obalni zid koriste betonski šipovi preko kojih se formira riva od drvenih talpi. Na taj način se obezbeđuje mobilnost i prilagodljivost prostora.

Privezište je objekat obalne infrastrukture uz turističke komplekse i sadržaje, sa pripadajućim vodenim i kopnenim prostorom uređen i opremljen za prihvat i siguran privez plovila, obavljanje jednostavnih lučkih operacija (ukrcaj i iskrcaj putnika i manjih količina tereta) i ima direktni pješački pristup do plovnog objekta.

Privezište je javni izgrađeni dio obale manjih kapaciteta.

Slika 13. Primjeri pontona za privezišta



Prostor je potrebno pejzažno urediti, a uz akvatoriju formirati kej koja bi išao od uprave Solane sve do krajnjeg dijela zone turističkih smještajnih kapaciteta.

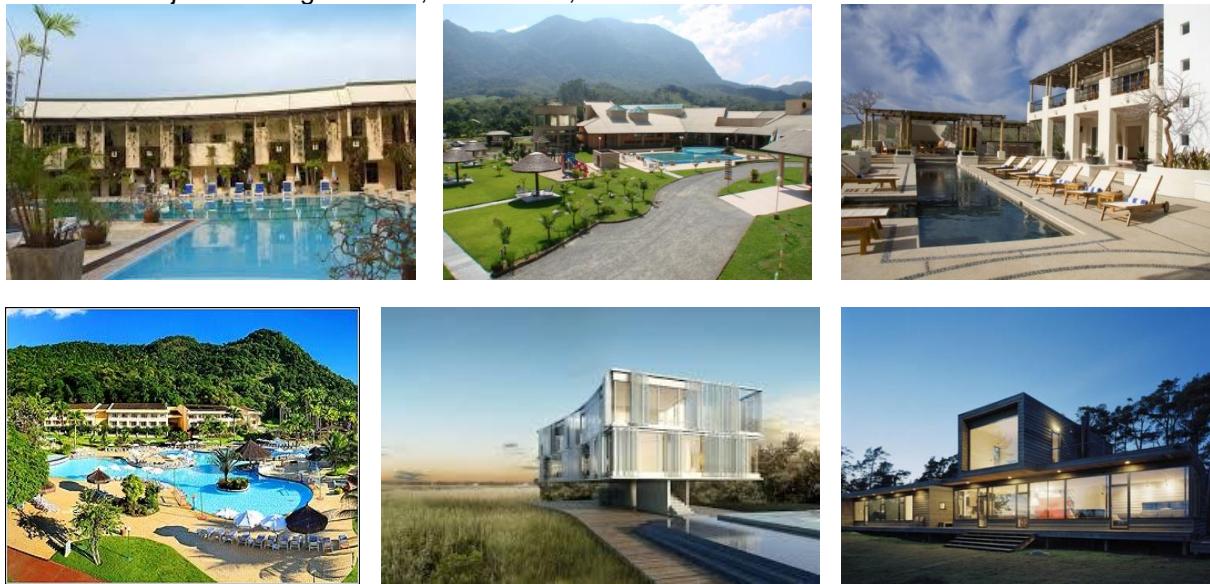
5. Turistički smještajni kapaciteti

U južnom dijelu Solane, u neposrednom okruženju kanala Porto Milena, planiran je razvoj turističkih smještajnih kapaciteta na ekološkim principima. U pojasu prosječne širine oko 400 m, bi se izgradili potrebni kapaciteti (hoteli, vile, bungalovi), uz uslov pridržavanja svih principa *Eco lodge*, kako se ne bi narušla prirodna ravnoteža.

Područje na kome bi mogli da se grade turistički smještajni kapaciteti imalo bi 3 podzone:

1. Eco lodge resort i hoteli
2. Vile i riverfront vile
3. Sojenice i plutajući bungalovi - Water bungalows.

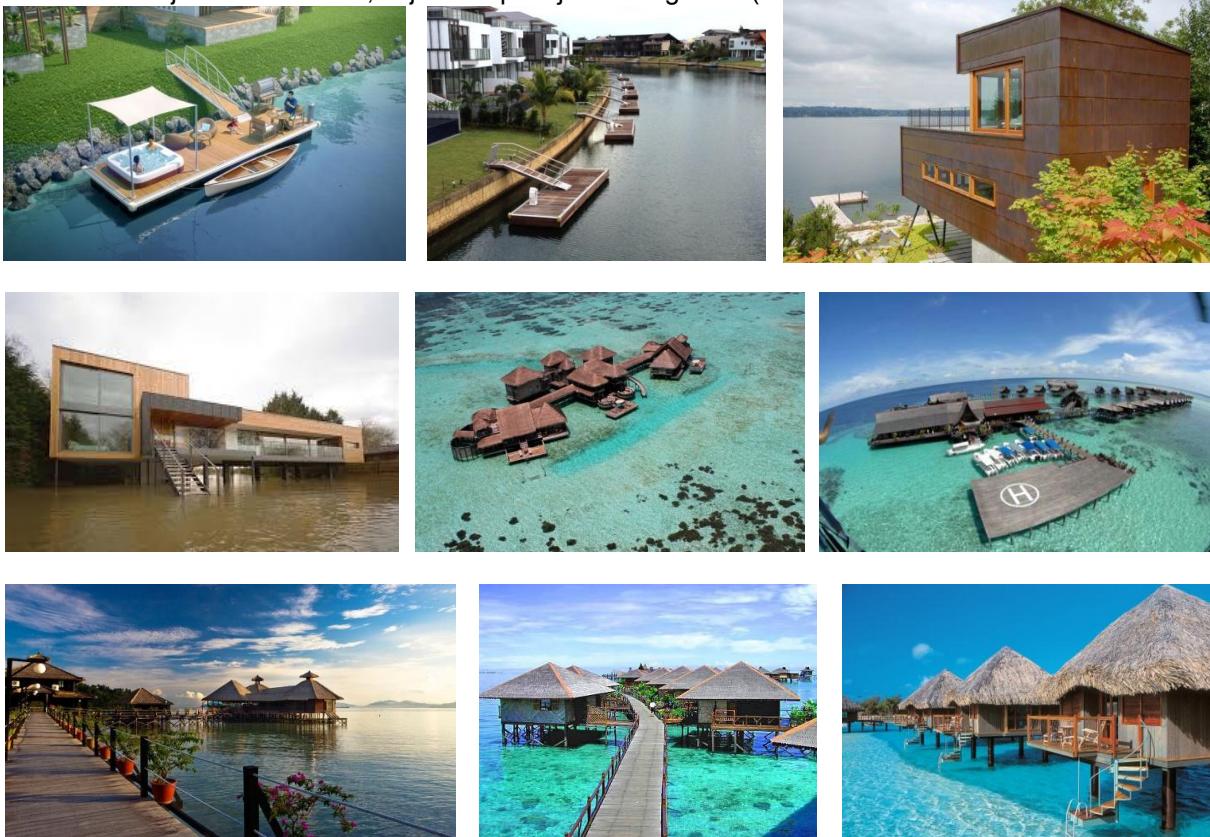
Slika 14. Primjeri eco lodge resorta, eco resorta, vila

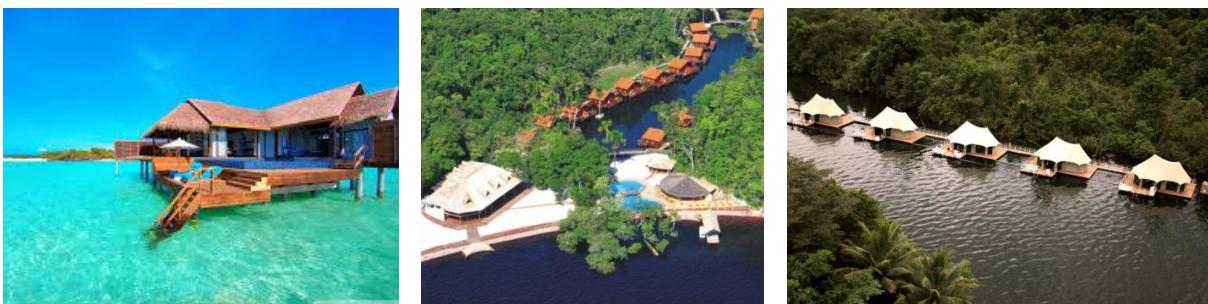


U ovim zonama su objekti vrlo niske spratnosti, uklopljeni u zelenilo, a indeksi zauzetosti i izgrađenosti su mali. Predviđena gustina korišćenja je niska i iznosi 40 ležaja/ha. Okolina objekata predviđena je za pejzažno uređenje sa zelenilom, prostorima za odmor, rekreaciju i sport.

Naročito atraktivne za turiste bi bile vile, riverfront vile i naselje sojenica ili plutajućih bungalova (water bungalows) kao svojevrsna reminiscencija na tradicionalne kalimere.

Slika 15. Primjeri riverfront vila, sojenica i plutajućih bungalova (water bungalows)





6. Rekreacija i sport

U ovoj zoni bi se nalazili tereni i objekti za odmor, rekreaciju i sport: fudbal, tenis, male sportove, međusobno odvojene staze za pješačenje, vožnju bicikala, jahanje, ergela sa hipodromom, i druge sportske i rejreativne aktivnosti niskog intenziteta – koje imaju mali ili neznatan uticaj na živu sredinu. Tereni i objekti bi bili uklopljeni u pejzažno uređene prostore u skladu sa funkcijama pojedinih sportskih i rekreativnih aktivnosti, formirane u slobodnom i ekološkom stilu, sa što više prirodnih materijala za staze i opremu.

Staze za šetnju – u kompleksu Solane već postoji „Edukativna staza“ dužine 3,9 km i za njeno razgledanje neophodno je najmanje tri sata. Staza počinje od Suvenirnice, posjetom Muzeju Solane (razgledanje postavke i kratkog filma o Ulcinjskoj solani). Staza prolazi pored bazena kristalizacije gdje je jedan pokazni bazen adaptiran tako da bi posjetioci mogu da vide na koji se način tradicionalno „bere so“. Na 1,7 km od Muzeja nalazi se prva osmatračnica iz koje je tokom ljetnjih mjeseci moguće posmatranje gniježđenja nekoliko vrsta ptica: čigri, vlastelica i dr. Tokom zime, većinu zimovalica moguće je vidjeti iz ove osmatračnice. Put dalje ide pored bazena „Jezera I“ do osmatračkog tornja iz kojeg se pruža pogled na većinu solanskih bazena. Pored staza u okviru ove zone poželjno je izgraditi i obilježiti staze za šetnju posjetilaca na cijelom prostoru Solane uz uređivanje lokacija za zaustavljanje – odmor (klupe, nadstrešnice, korpe za otpatke i dr.) i posmatranje okruženja i ptica (osmatračnice).

Slika 16. Postojeća „Edukativna staza“ u Solani



Staze za trčanje, power walking - poput staza za šetnju, za rekreativce koji trče je potrebno obilježiti i staze za trčanje u prirodi, a posebnu pažnju usmjeriti na bezbjednost staza i njihovu atraktivnost.

Biciklističke staze – biciklom je moguće obići i postojeću „edukativnu stazu“. Vožnja bicikla kao pokret je u ekspanziji, a prostor Solane ima odlične uslove za bavljenje ovom aktivnošću u jedinstvenom prirodnom i stvorenom okruženju.

Jahanje - prostranstvo Solane predstavlja izuzetnu lokaciju za ljubitelje jahanja pa se preporučuje osnivanje konjičkog kluba sa ergelom.

7. Marikultura

S obzirom da se planira modernizacija proizvodnih kapaciteta Solane i korišćenje manjeg broja bazena za berbu soli, preporučuje se prenamjena istih u uzgajališta školjki i rakova. Na ovaj način će se obezbijediti, da bazeni koji nijesu u upotrebi budu u toku cijele godine popunjeni vodom jer će se u njima u prirodnom staništu uzgajati školjke i rakovi. U uslovima ekstenzivnog uzgoja, oni će živjeti u prirodnom okruženju i hraniti se prirodnim hranom, a eventualna dodatna ishrana bila bi svedena na minimum. Pri ovakvom uzgoju je udio invazivnih i ekološki neprihvatljivih metoda najmanji.

Školjke i rakove iz ovog ekološkog uzgoja odlikuje manje masno meso, ali isto tako i manja veličina/težina od onih iz konvencionalnog i intenzivnog uzgoja. Razvoj turizma bi obezbijedio plasman proizvedenih količina u sopstvenim ugostiteljskim objektima i prodaju eventualnih viškova u neposrednom okruženju. Osim ulaganja u mlađ i hranu za eventualno minimalno prihranjivanje, gotovo da nijesu potrebna druga početna ulaganja.

8. Poljoprivedna proizvodnja

Na dijelu kompleksa Solane, moguće je, za kako za sopstvene potrebe, tako i za tržište, organizovati poljoprivrednu proizvodnju na površini od oko 55 ha, a koja bi se nakon neophodne sertifikacije zasnivala na principima organske proizvodnje. Proizvodilo bi se prije svega povrće i voće, kako na otvorenom, tako i u plastenicima (staklenicima), čime bi se zahvaljujući povoljnoj klimi i navodnjavanju ostvarivali veći prinosi.

9. Rezervat za ptice i wetland

Više od polovine područja Solane (oko 56 %) osim potrebnih intervencija vezanih za održavanje, sanaciju i zaštitu prostora, predviđeno je za izgradnju objekata (osmatračnica) za posmatranje ptica („bird watching“). U ovoj zoni ne treba vršiti druge intervencije i u budućnosti ona treba da ostane u sadašnjem stanju.

Slika 17. Primjeri osmatračnica i kula - osmatračnica



Slika 18. Komfor na osmatračnicama



Ova zona je u osnovi predviđena za gniježđenje, zimovanje, odmor i prehranu ptica i ostalog živog svijeta, posmatranje ptica („bird watching“) i aktivnosti naučnika i istraživača. Ulazak u ovu zonu bi bio strogo kontrolisan i u skladu sa nosećim kapacitetom (*carrying capacity*) same zone.

Ulcinj zauzima značajno mjesto na evropskoj mapi ljubitelja ptica i ornitologa. Na ovom prostoru se može uživati u posmatranju oko 240 vrsta ptica, što je polovina vrsta registrovanih u Evropi, među kojima i veoma rijetkih: pelikana, kormorana, dugonogih sprudnika, flamingosa i drugih.

U regionu pa i šire postoje staništa gdje je broj registrovanih vrsta znatno veći, ali ono što Solanu odvaja od svih ostalih je kvalitet vrsta i njihova brojnost. Brojno stanje gotovo 15 vrsta koje solanske bazene koriste za gniježđenje, zimovanje ili stanicu za odmor prilikom jesenje ili proljećne seobe prelazi prag od 1% ukupne svjetske populacije.

Na 15 km² površine Solane nalazi se 3 % ukupne svjetske populacije: pelikana (*Pelecanus crispus*), muljače (*Limosa limosa*) i crvenonoge sprutke (*Tringa erythropus*). Na Solani se gnijezdi 55 vrsta ptica, što je skoro polovina od ukupnog broja gnjezdéćih parova vodenih ptica u cijelom regionu.

Rezultati zimskog cenzusa ptica koji se na Solani provodi od 1999. godine, ukazuju na prisustvo oko 20000 ptica svake godine, bez obzira da li su bazeni ispunjeni vodom ili ne. Van sezone proizvodnje soli, voda nije poželjna u bazenima zbog erozije nasipa, uslijed djelovanja talasa i ona se ispumpava iz Solane. Pojedinih sušnih zima to koncentriše ptice na samo nekoliko bazena i prizori su izuzetni.

Proljeće na Solani donosi izuzetne doživljaje jer Solana je tokom proljeća prolazna stanica za više od 40000 selica dnevno. Rana seoba dovodi velika i gusta jata pataka martovki (*Anas querquedula*) dolazi u najvećem broju, čak i do 1200 jedinki na sat. Njena srodnica i takođe selica, krdža (*Anas crecca*), pridružuje se jatima šiljkana (*Anas acuta*) i zviždarke (*Anas penelope*) koje su na Solani provele zimu. Takode dolaze na hiljade šljukarica. Njihova jata su manja, ali to ne umanjuje interes za njihovu zaštitu, jer je većina njih sa nepovoljnim statusom zaštite i brojnost im opada brže nego drugim grupama ptica, prvenstveno zbog gubitka staništa.

Na desetine hiljada lasta koriste Solanu kao odmorište tokom povratka iz Afrike. Drveće tamariksa je malo za ove živahne ptice, pa one slijeću i odmaraju na nasipima. Desi se da se cijeli nasip zacrni od seoske laste (*Hirundo rustica*) i gradske laste (*Delichon urbica*). Travarka (*Saxicola rubetra*), žuta pliska (*Motacila flava*), muharica (*Muscicapa striata*) i livadska trepteljka (*Anthus pratensis*) dolaze u jatima od 10000 jedinki dnevno.

U jesen, većina se naših gnjezdarica sprema na put ka jugu, a umorne ptice iz Sibira i sa sjevera Evrope uživaće tokom zime u mediteranskoj kišnoj zimi sa malo mrazova, ali i preživljavati orkanske i hladne vjetrove sa okolnih planina.

10. Kanal Bojana – Porto Milena (dio)

Pojedini postojeći solanski bazeni i kanali u južnom dijelu Solane predviđeni su da postanu jedan dio kanala širine oko 50 m, koji će povezati rijeku Bojanu i kanal Porto Milenu. Dio istočnog kraja ovog kanala bio bi izgrađen na zemljištu Solane, a dio na zemljištu drugih vlasnika.

Pored toga što bi obezbjeđivao dovoljne količine svježe slatke vode kanal bi se koristio i za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi (veslanje, sportski ribolov i dr.), ali i za podizanje jednog broja kalimera kao svojevrsnog simbola Porto Milene i Ulcinja.

Svakako da bi kanal imao vrlo značajnu funkciju za saobraćaj nautičkih, turističkih i izletničkih plovila, ali i pri visokim i vrlo visokim vodostajima rijeke Bojane. Zbog ovih funkcija neophodno je da dubina kanala bude takva da njime mogu da plove i plovila (jahte i drugi brodovi) sa dubljim gazom i da pri hidrološkim maksimumima može da prihvati veće količine vode iz rijeke Bojane.

Tabela 4. Ulcinjska solana - zoning i pokazatelji

Zona Podzona Namjena zone	Djelatnosti (aktivnosti) u zoni	Vrste površina i objekata	Površina (ha)	% od ukupne površine	Orientacioni urbanistički parametri				Orientacioni kapaciteti				Orientaciona UKUPNA vrijednost investicije (EUR)		
					Tip objekata	maksimalni indeks zauzetosti	maksimalni indeks izgradenosti	maksimalna sprotnost pod objektima (m ²)	BRGP (m ²)	ležaja	vezova (plovila 0 do 12 m duljine)	ležaja (jahte i sl.)			
1	Solana - bazeni	berba soli	bazeni, nasipi, kanali, ustave, objekti (pumpe), transporter, industrijska željeznica, putevi, ostala infrastruktura	287,86	19,52			P	1000	1000			100	200000000	
2	Solana - uprava i proizvodnja	proizvodnja soli, proizvoda na bazi soli, skladištenje, uprava, zelene i slobodne površine i dr.	skladištenje neprerađene soli i gotovih proizvoda na bazi soli, skladištenje ostalih proizvoda, uprava, prodavnica, suvenirnica, laboratorija i istraživanje, muzej soli, posjetioci centar, istraživačka stanica, ugostiteljstvo i sl., nasipi, kanali, ustave, industrijska željeznica, putevi, ostala infrastruktura, pejzažno uređenje, garaža za posjetioca	11,52	0,78	0,20	0,50	P+2	23034	57586			100	55000000	
3	Spa & wellness	kozmetičko-medicinski tretmani, terapija ljekovitim blatom (peloidom), bazeni, sauna, hamami, sale za rekreaciju, zelene i slobodne površine i sl.	objekti spa & wellnessa, spa hotel, tereni za rekreaciju i sport, nasipi, kanali, ustave, putevi, ostala infrastruktura, pejzažno uređenje	16,19	1,10	spa & wellness spा hotel	0,10	0,20	P+1	16193	32385	300		270	22000000
4	Marina	objekti marine, privezi, snabdijevanje, vodom strujom, gorivom, ugostiteljski objekti, zelene i slobodne površine i dr.	marina (objekti marine i ugostiteljski objekti za pružanje usluga hrane i pića), marina hotel, tereni za rekreaciju i sport, nasipi, kanali, ustave, putevi, pontoni, privezi, ostala infrastruktura, pejzažno uređenje	2,74	0,19	marina hotel	0,20	0,60	P+2	5471	16414	300		270	48400000
				2,02	0,14	akvatorij							150	900	5500000

Tabela 4. Ulcinjska solana - zoning i pokazatelji

Zona	Podzona	Namjena zone	Djelatnosti (aktivnosti) u zoni	Vrste površina i objekata	Površina (ha)	% od ukupne površine	Orientacioni urbanistički parametri			Orientacioni kapaciteti			Orientaciona UKUPNA vrijednost investicije (EUR)					
							Tip objekata	maksimalni indeks zauzetosti	maksimalni indeks izgrađenosti	maksimalna sprotnost pod objektima (m ²)	BRGP (m ²)	ležaja	vezova (plovila 6 do 12 m dužine)	ležaja (jachte i sl.)	Orientacioni broj zapošljenih (stalnih + sezonских)			
5	5a	Turizam, ugostiteljstvo, sport i rekreacija	objekti visokih kategorija za smještaj turista 4★ i 5★, ugostiteljski objekti, sportski i rekreacioni tereni (tenis, mali sportovi, odbojka u pijesku i dr.), zelene i slobodne površine	objekti (hoteli, eco lodge resort, vile, ugostiteljski objekti za pružanje usluga hrane i pića), sportski i rekreacioni tereni, nasipi, kanali, ustave, putevi, pontoni, ostala infrastruktura, pejzažno uređenje	36,99	2,51	eco logje resort	0,17	0,34	P+1	62877	125754	2515		1509	414989777		
	5b				24,70	1,67	hoteli vile	0,15	0,30	P+1	37043	74085	1482		252	244481454		
	5c				8,43	0,57	water bungaloows - scjenice	0,20	0,20	P	16870	16870	337		148	25949000		
6	Rekreacija i sport	objekti i površine za rekreaciju i sportniskog intenziteta			62,24	4,22	ugostiteljski objekti			P	10000	10000			60	12000000		
7	Marikultura	uzgoj školjki, rive, rakova i sl.	objekti (pumpe, ostave i sl.), bazeni, nasipi, kanali, ustave, putevi, pontoni, kavez za uzgoj, ostala infrastruktura		103,04	6,99	ostave, nažori			P	200	200			20	15750000		
8	Poljoprivreda	proizvodnja zdrave hrane (povrća i voća) na otvorenom i u staklenicima - plastenicima	objekti (pumpe, ostave, staklenici, plastenici i sl.), nasipi, kanali, ustave, putevi, ostala infrastruktura		55,76	3,78	plastenici-staklenici			P	200	200			40	25200000		
9	Rezervat za ptice i wetland	prostor bez bitnijih intervencija, očuvan predio i staništa - posmatranje ptica, kontrolisani pristup posjetilaca, istraživači rad	objekti (pumpe, osmatračnice i sl.), nasipi, kanali, ustave, putevi, ostala infrastruktura		827,04	56,08				P	300	300			20	10500000		
10	Kanal Bojana - Porto Milena (dio)	sportovi na vodi, pecanje, kalimere, zelene i slobodne površine i sl.	objekti (kalimere), nasipi, kanali, ustave, putevi, pontoni, ostala infrastruktura, pejzažno uređenje		36,23	2,46	kalimere			P	300	300				105000000		
UKUPNO							1474,75	100,00				173488	335095	4934	150	900	3077	1180720231

Izvor: MA Consulting analize

6. EKONOMSKI I DRUGI EFEKTI ULAGANJA U PROŠIRENJE DJELATNOSTI U ULCINJSKOJ SOLANI

Osnova prezentovanih procjena je dobijanje referentnih početnih ekonomskih parametara na bazi kojih će se odrediti generalna vrijednost buduće investicije na nivou prvih procjena koje će se dalje kroz studijsku, plansku i projektnu dokumentaciju preciznije odrediti i korigovati. Moguća odstupanja od ovdje prikazanih vrijednosti do ±20%.

Procijenjena finansijskih rezultata

Procjena prihoda i rashoda na bazi korišćenja smještajnih kapaciteta sa pratećim sadržajima (spa & wellness, privezište, bird watching, restorani, sportski tereni i drugo) zasniva se na

procjeni broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine, a na bazi planiranih smještajnih kapaciteta, cijenama smještaja u različitim tipovima i kategorijama, vanpansionske potrošnje i prosječnim troškovima u ovoj djelatnosti.

Luksuzni eko-kompleks sa pratećim sadržajima, smješten u jedinstvenom ambijentu Ulcinjske solane i okruženja, pružaće vrlo specifičnu ponudu na našem tržištu i time privlačiti ciljane kategorije turista.

Ova projekcija polazi od pretpostavke da će zahvaljujući kvalitetom marketingu turistički kompleks biti otvoren tokom čitave godine, da će ostvariti skoro 100% popunjenošt u glavnoj sezoni, 35-50 % u predsezoni i podsezoni i u ostalom periodu, odnosno preko 50 % prosječne godišnje popunjenošti.

Kada su u pitanju cijene smještaja i usluga u pratećim sadržajima, koji su planirani, a na kojima se zasniva preliminarni finansijski plan, pretpostavljeno je da će cijene dostići nivo razvijenih destinacija.

Direktni (finansijski) prihodi

Direktni finansijski prihodi se odnose na prihode države i lokalne samouprave.

Direktni prihodi su:

- A. Jednokratni prihodi:
 1. prihodi od naknada za građevinsko zemljište
- B. Prihodi koji se ostvaruju svake godine:
 1. prihodi od poreza na dodatu vrijednost
 2. prihodi od poreza na neto dobit
 3. prihodi od poreza na lična primanja
 4. prihodi od poreza na nepokretnost

Direktne prihode svakako će imati i niz preduzeća i preduzetnika kroz prodaju proizvoda i usluga prije svega turističkom i ugostiteljskom sektoru Solane.

Prihodi od naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Prema *Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata*, Član 66, Investitor je djelimično oslobođen plaćanja naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Prihode od naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta biće moguće preciznije odrediti tek na osnovu revidovanih idejnih ili glavnih projekata, odnosno prihvaćenih projekata izrađenih u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom i u tom trenutku važeće odluke opštine Ulcinj o naknadi za opremanje građevinskog zemljišta.

Vrijednost ove naknade u ovom trenutku mogla bi se kretati i do 30.000.000 €.

Prihodi koji se ostvaruju svake godine

Prihod od poreza na dodatu vrijednost (PDV) turističkog kompleksa Solane

Pretpostavka je da će u prvoj godini funkcionisanja turističkog dijela kompleksa Solane biti u funkciji 25 % smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja.

Porez na dodatu vrijednost na prihode od izdavanja turističkih sadržaja u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 7%) procjenjuje se na oko 1.500.000 €.

Porez na dodatu vrijednost na prihode ugostiteljskih i drugih pratećih sadržaja u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 19%) se procjenjuju na oko 500.000 €

UKUPNO PDV turističkog kompleksa Solane (I godina):	oko 2.000.000 €
---	-----------------

Prihodi od poreza na neto dobit

Prihod od poreza na neto dobit procjenjuje se na oko 225.000 €.

Prihodi od poreza i prikeza na lična primanja

Izgradnjom planiranih sadržaja broj stalno zapošljenih bi se kretao oko 1846 stalnih i oko 1231 sezonskih radnika, što će doprinijeti ostvarenju godišnjeg prihoda od poreza i prikeza na zarade u iznosu od oko 1.210.000 €.

Ostali prihodi

Pored usluga luksuznog smještaja, sportsko rekreativnih sadržaja, spa & wellness centra, sportova, pješačenja, vožnje bicikla, posmatranja ptica, posjete Muzeju Solane, moguće je ostvariti prihode i kroz organizovanje izleta u kojima bi turisti upoznali etno-naslijeđe Ulcinja i Crne Gore, maslinarstvo, obilaske nacionalnih parkova, kulturnih i vjerskih objekata u okruženju, karnevale, fešte ribe i vina, ljeti rafting Tarom, a zimi skijanje i dr.

Tabela 5. Rekapitulacija procjene prihoda od planiranog proširenja djelatnosti

Direktni prihodi	Iznos
Jednokratni prihodi:	
Prihodi od naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta	30.000.000
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:	
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	2.000.000
Prihodi od poreza na neto dobit	225.000
Prihodi od poreza i prikeza na lična primanja	1.210.000
UKUPNI PRIHODI:	33.435.000

Izvor: MA Consulting analize

Zaključna razmatranja

Na osnovu ove analize može se reći da je lokacija Solane pogodna za izgradnju Eco turističkog kompleksa visoke kategorije sa pratećim sadržajima.

Realizacijom planiranog rješenja Crna Gora i opština Ulcinj, prvenstveno, bili bi bogatiji za nešto drugačiji vid turističke ponude.

Analizom predloženog rješenja može se reći da je projekat ekonomski prihvatljiv za realizaciju. U sagledavanju prihvatljivosti treba uzeti u obzir i društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi kako opštine Ulcinj, tako i države, kroz stvaranje novih radnih mesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih i uslužnih djelatnosti.

Realizacija ovog projekta zahtjevaće upošljavanje stalnih i sezonskih radnika prilikom izgradnje i rekonstrukcije objekata u kompleksu Solane. Najveći dio građevinskog materijala, drugih roba, kao i usluga za ove potrebe će se nabavljati iz lokalnih izvora.

Najveći dio roba, usluga i potrebnih radnika za funkcionisanje kompleksa će se obezbjeđivati iz lokalnih izvora.

Osim toga, društveni doprinos investicije moguće je iskazati kroz koristi za lokalnu samoupravu i državu, kako povećanjem prihoda, tako i promocijom Ulcinja i Crne Gore kao turističke destinacije.

7. ZAKLJUČAK

Predloženi koncept proširenja djelatnosti u kompleksu Ulcinjske solane zadržava sve dosadašnje aktivnosti u održivom obimu, a dopunjuje ih novima, kompatibilnima, ekonomski isplativim i održivim.

Predloženo proširenje djelatnosti može i donijeti niz direktnih finansijskih benefita, kako opštini Ulcinj, tako i državi kroz različite naknade, poreze, prikeze i takse, ali i kroz uključivanje drugih privrednih sektora na lokalnom i državnom nivou: poljoprivreda, proizvodnja hrane, trgovina i usluge.

Planirano proširenje djelatnosti u kompleksu Ulcinjske solane naročito u sektoru turizma i usluga je posebno važno, jer su radno intenzivni, što znači da omogućuju značajno zapošljavanje različitih struka. Radno će biti angažovani stalno zapošljeni, a u sezoni privremeno i povremeno zapošljeni. Pored ovog zapošljavanja privredne aktivnosti kompleksa Solane će generisati i novo zapošljavanje, prije svega na lokalnom nivou u poljoprivredi, proizvodnji hrane, trgovini i uslugama. Dobiti, kako finansijskih, tako i društvenih, će biti i prilikom izgradnje, rekonstrukcije i uređenja prostora Solane za planirane nove djelatnosti.

Dobit uže i šire zajednice je svakako i zaštita, održavanje, unaprjeđenje i održivo korišćenje područja Solane u kojem postoje nacionalno i međunarodno značajna i vrlo vrijedna staništa živog svijeta. Lokalna i šira društvena zajednica od ovog područja može imati i niz koristi od ekološke edukacije stanovništva, posjetilaca i turista, i od naučnih i stručnih istraživanja na ovom prostoru.

Zaštita, održavanje, unaprjeđenje i održivo korišćenje ovakvog područja zahtjeva i određena finansijska sredstva. Sadašnja monostrukturna privredna djelatnost (proizvodnja soli) u aktuelnim tržišnim uslovima ne obezbjeđuje profitabilnost poslovanja, pa time ni potrebna sredstva za ovu svrhu. Jedan od načina obezbjeđenja neophodnih finansijskih sredstava za ove potrebe je i proširenje privrednih aktivnosti u kompleksu Solane, koje bi donosile prihod iz koga bi se jednim dijelom i finansirala zaštita, održavanje, unaprjeđenje i održivo korišćenje dijela kompleksa Ulcinjske solane koje je opredijeljeno za rezervat ptica.

Prezentovana strategija sa planerskog i ekonomskog aspekta ukazuje na mogućnost integrisanog i održivog funkcionisanja različitih, ali i kompatibilnih djelatnosti na prostoru Ulcinjske solane.

Literatura i izvori:

1. Prostorni plan Crne Gore 2020, Montenegroinženering", Podgorica, IAUS Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije, Beograd, Urbanistički inštitut Republike Slovenije, Ljubljana, 2008.
2. Državna studija lokacije - Rt Đeran, Port Milena (Sektor 65), CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica, 2010.
3. PUP opštine Ulcinj – nacrt, ARUP, CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam, Savills, Podgorica, 2014.
4. Elaborat: Solana "Bajo Sekulić" AD Ulcinj, Analiza postojećeg stanja i mogućnosti rentabilnog poslovanja, 2015.
5. Publikacija: „Solana Bajo Sekulić – Ulcinj, Mogućnosti održivog razvoja“ (Skraćena verzija), 2012.
6. Pravilnik o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, "Sl. list Crne Gore", br. 63/1, 47/12 i 8/15
7. Lješković Mitrović, S., Stamatović, S., Tadić, S., Adžić, N., Eco Lodge koncept u Crnoj Gori, Univerzitet Crne Gore, Arhitektonski fakultet, Podgorica, Ministarstvo za ekonomski razvoj, Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, Njemačka tehnička saradnja –GTZ, Podgorica, 2007.
8. Rutes, A. W., Penner, H. R., Adams, L., Hotel Design, Planning and Development, Architectural Press, Oxford, 2007.
9. Lawson, F., Hotels & Resorts, Planning, Design and Refurbishment, Architectural Press, Oxford, 2006.
10. Hotel Build Cost Guide, Maximising Value, Leisure + Culture, AECOM
11. Hotel Investments Handbook – Chapters 8-15, HVS
12. Hotel Developments Costs 2009, Guideline for new hotel projects in Central and Eastern Europe, Audit – Tax - Advisory, Real estate, leisure and tourism practice CEE, Advisory, KPMG
13. Green Economy and Trade, Chapter 7 – Tourism, Trends, Challenges and Opportunities, United Nations Environment Programme, 2013.
14. Izvodi iz digitalnih planova K.o.: Ulcinj, Ulcinjsko polje, Donji Štoj, Gornji Štoj, Kolomza, Pistula, Zoganje, Darza, Reč, Sveti Đorđe, Uprava za nekretnine, Podgorica
15. Katastarski podaci za K.o.Ulcinjsko polje, Zoganje, Uprava za nekretnine, Podgorica, mart, 2015.
16. TK25, listovi: 170-1-2 Ulcinj, 170-2-1 Šasko jezero, 170-2-2 Fraskanjel, Uprava za nekretnine, 2009.
17. ODK 5000, listovi: 6K1-17 Ulcinj-17, 6K1-18 Ulcinj-18, 6K1-19 Ulcinj-19, 6K1-20 Ulcinj-20, 6K1-27 Ulcinj-27, 6K1-28 Ulcinj-28, 6K1-29 Ulcinj-29, 6K1-30 Ulcinj-30, Republička geodetska uprava SR Crne Gore, 1980.
18. Satelitski snimci, Google Earth
19. Satelitski snimci, Google Earth Pro
20. www.nekretnine.co.me/me/katastarski_podaci.asp
21. www.solana-ulcinj.me
22. <http://www.euronatur.org/Bojana.bojana0.0.html>
23. <http://www.euronatur.org/Euronatur - European Nature Heri.english.0.html>
24. <http://www.birdwatchingmn.org>
25. http://www.euronatur.org/Publications_411.0.html
26. http://www.euronatur.org/uploads/media/Chapt_1-3_Rapid_assessment_of_the_Ecological_Value_of_the_Bojana-Buna_Delta_01.pdf
27. http://www.webcqteam.com/tekstovi/vodic_za%20obalne_mocvare_cg.pdf
28. <http://www.cvitsoli.hr/index.php/kolumna/19-ogledni-primjer-dobivanja-toplinske-energije-nastale-sagorjevanjem-drvene-biomase-u-prehrambenoj-industriji>
29. <http://www.agrokub.com/eko-proizvodnja/eko-sol-iz-stonske-solane-izvorni-hr-brand/15858/>

