NVO PROGRAM ZA ŽIVOTNU SREDINU – ENVIRONMENT PROGRAMME (ENV Pro)

ENVPRO

u okviru projekta

GREEN HOME act green

PRAĆENJE RIZIKA PO ŽIVOTNU SREDINU I UPRAVLJANJE NA ŠASKOM JEZERU

STUDIJA SLUČAJA

Praćenje rizika po životnu sredinu i upravljanje planiranim razvojem na području Šaskog jezera



Izvršilac: NVO Program za životnu sredinu – Environment Programme (ENV Pro)
Autor Studije: Mr Dejan Medojević
Naručilac: NVO Green Home
Projekat finansijski podržan od strane: Balkan Trust for Democracy

Podgorica, avgust 2026. godine

Sadržaj:

1. UVOD 4
1.1. Značaj područja i razvojni kontekst 4
1.2. Cilj Studije 5
1.3. Predmet i obuhvat Studije 6
2. METODOLOGIJA 7
2.1. Desk analiza i analiza planskog okvira 7
2.2. Terenska provjera 7
2.3. GIS i analiza satelitskih podataka 7
3. OPIS PODRUČJA ISTRAŽIVANJA 8
3.1. Geografski položaj 8
3.2. Osnovne prirodne karakteristike 9
3.2.1. Reljef 9
3.2.2. Hidrologija 10
3.2.3. Vegetacija 11
3.3. Prirodne i biodiverzitetske vrijednosti 11
3.4. Kulturne i pejzažne vrijednosti 12
4. DESK ANALIZA PLANSKE I INSTITUCIONALNE DOKUMENTACIJE 14
4.1. Dokumentacija zaštite Šaskog jezera 14
4.1.1. Ranije inicijative za zaštitu 14
4.1.2. Nacrt temeljne studije za uspostavljanje zaštićenog područja Delte Bojane 14
4.1.3. Prilog Studiji zaštite za Šasko jezero i okolinu iz 2016. godine 15
4.1.4. UNESCO rezervat biosfere „Sliv Skadarskog jezera“ 15
4.2. LSL „Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima – Briska Gora“ 16
4.3. LSL „Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora“ 20
4.4. Planirana solarna elektrana na Briskoj gori – dodatni razvojni kontekst 23
4.5. LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“ 26
4.5.1. Osnovni podaci i hronologija plana 26
4.5.2. Obuhvat i katastarske parcele 27
4.5.3. Postojeće stanje prostora u vrijeme izrade LSL 29
4.5.4. Osnovni koncept razvoja 30
4.5.5. Namjena površina i planirani kapaciteti 32
4.5.6. Urbanističke parcele 33
4.5.7. UP13 – hotel 35
4.5.8. Saobraćaj i infrastruktura 36
4.5.9. Vodosnabdijevanje i otpadne vode 37
4.5.10. Planirana veza sa Šaskim jezerom 39
4.5.11. Mjere zaštite životne sredine i pejzaža 39
4.5.12. Odnos prema Šasu/Svaču 39
4.5.13. Ključna pitanja koja proizilaze iz LSL 40
4.6. Odnos centralne LSL prema planskim dokumentima višeg reda 41
4.6.1. Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj 41
4.6.2. Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore 47
4.6.3. Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine 54
4.6.4. Uporedna matrica planskog okvira 60

4.7. Status zaštite i ekološke mreže ... 63
4.7.1. Emerald ... 64
4.7.2. IBA i KBA ... 64
4.7.3. Predložena zaštita Šaskog jezera ... 66
4.7.4. Predlog Natura 2000 mreže iz 2026. godine ... 67
4.8. Analiza vegetacionog pokrivača – NDVI 2017–2025 ... 70
4.8.1. Metodološki pristup ... 70
4.8.2. Stanje vegetacionog pokrivača 2017. i 2025. godine ... 71
4.8.3. Prostorna promjena vegetacionog signala 2017–2025 ... 73
4.8.4. Nalaz NDVI analize ... 74
4.9. Aktuelna institucionalna dokumentacija i razvojne aktivnosti ... 75
5. TERENSKA PROVJERA POSTOJEĆEG STANJA ... 78
5.1. Zatečeno stanje centralne lokacije ... 78
6. IDENTIFIKOVANI NALAZI ... 83
6.1. Objedinjeni ključni nalazi ... 83
6.2. Potencijalni rizici i pitanja upravljanja planiranim razvojem ... 85
6.3. Provjerljiva baza ključnih dokaza ... 87
7. ZAKLJUČCI ... 90
8. LITERATURA I IZVORI ... 93

1. UVOD

1.1. Značaj područja i razvojni kontekst

Područje Šaskog jezera predstavlja jednu od karakterističnih prirodnih i kulturnih cjelina zaleđa Ulcinja, u kojoj se na relativno malom prostoru prepliću vodeni i močvarni ekosistemi, šumske i žbunaste površine, poljoprivredni predjeli, kulturno-arheološko nasljeđe i prostor sa izraženim potencijalom za turističku valorizaciju. Jezero je smješteno između Briske gore i Šaskog brda i čini dio šireg hidrološkog sistema povezanog sa rijekom Bojanom i Skadarskim jezerom. Njegove hidrološke karakteristike obilježavaju sezonske promjene vodostaja i promjenjiv obuhvat priobalnih i plavljenih površina, što neposredno utiče na izgled i ekološke karakteristike okolnog prostora.

Prirodni karakter područja određen je raznovrsnim vegetacionim i stanišnim mozaikom. Pored same vodene površine jezera i priobalne močvarne vegetacije, u njegovom neposrednom i širem okruženju zastupljene su vlažne livade, tršćaci, šikare, kamenjari i šumske površine. Ovakva raznovrsnost staništa uslovila je prisustvo brojnih biljnih i životinjskih vrsta i dala području poseban značaj sa stanovišta očuvanja biodiverziteta. Šasko jezero je naročito prepoznatljivo kao stanište i boravište ptica, ali je njegov prirodni značaj povezan i sa drugim grupama organizama karakterističnim za jezerske, močvarne, travnjačke i šumske ekosisteme.

Prostor oko jezera istovremeno ima izražene pejzažne vrijednosti. Otvorena vodena površina, plavne i travnate zone uz jezero, padine Briske gore i Šaskog brda, kao i šumska i žbunasta vegetacija formiraju prepoznatljiv prirodni ambijent. Reljefni položaj pojedinih djelova okolnog prostora omogućava široke vizure prema jezeru i njegovom zaleđu, zbog čega je odnos budućih prostornih intervencija prema postojećem pejzažu jedan od važnih elemenata sagledavanja planiranog razvoja.

Poseban značaj širem području daje lokalitet ***Šas/Svač***, koji predstavlja jednu od najznačajnijih kulturno-arheoloških cjelina u zaleđu Ulcinja. Njegov istorijski, arhitektonski i arheološki značaj, zajedno sa neposrednim prostornim odnosom prema Šaskom jezeru, doprinosi specifičnom spoju prirodnih i kulturnih vrijednosti ovog prostora. Svač se u relevantnoj dokumentaciji prepoznaje kao lokalitet velike istorijske, arhitektonske i kulturne vrijednosti, sa dugim kontinuitetom naseljavanja.

Istovremeno sa prepoznavanjem njegovih prirodnih i kulturnih vrijednosti, područje Šaskog jezera i Briske Gore već duži period predstavlja prostor interesovanja za različite oblike turističkog razvoja. Prirodne karakteristike jezera, mogućnosti razvoja ekološkog i ruralnog turizma, kulturno nasljeđe Šasa/Svača i položaj u zaleđu Ulcinja predstavljali su osnovu za razmatranje različitih modela turističke valorizacije. U planskoj dokumentaciji tokom prethodnih decenija razvijano je više koncepata, od sportsko-rekreativnih i hotelskih sadržaja na prostoru Briske Gore do modela razvoja zasnovanih na ruralnom, ekološkom i ambijentalnom karakteru prostora Šasa i Šaskog jezera.

U tom širem razvojnom okviru, centralni predmet ove Studije predstavlja Lokalna studija lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“. Ostali planski zahvati na području Briske Gore i Šaskog jezera razmatraju se kao dio prostornog i razvojnog konteksta neophodnog za razumijevanje položaja i značaja predmetne LSL. Polazeći od postojećih prirodnih, pejzažnih i kulturnih karakteristika prostora, kao i višegodišnjeg planskog interesa za njegovu turističku valorizaciju, Studija u narednim poglavljima detaljnije sagledava planirani razvoj, raspoloživu dokumentaciju i postojeće stanje prostora, bez unaprijed postavljene ocjene o prihvatljivosti pojedinih razvojnih rješenja.

1.2. Cilj Studije

Osnovni cilj Studije je da, kroz objedinjenu analizu raspoložive planske, institucionalne, prostorne i terenske dokumentacije, sagleda planirani razvoj na području Šaskog jezera, sa posebnim fokusom na Lokalnu studiju lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“.

U okviru tog cilja, Studija je usmjerena na sistematizovanje i analizu relevantne planske i druge javno dostupne institucionalne dokumentacije, kao i na sagledavanje položaja predmetne LSL u odnosu na širi planski i razvojni kontekst područja Šaskog jezera. Posebna pažnja posvećena je sadržaju i prostornom obuhvatu LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“, njenim osnovnim razvojnim rješenjima, planiranim kapacitetima i odnosu prema prirodnim, pejzažnim i kulturnim vrijednostima prostora.

Analitički dio Studije dopunjen je terenskom provjerom postojećeg stanja, GIS i prostornim analizama, kao i analizom satelitskih podataka radi sagledavanja karakteristika i promjena vegetacionog pokrivača. Kombinovanjem ovih metoda omogućava se poređenje planiranih zahvata sa stvarnim stanjem prostora i njegovim osnovnim prirodnim karakteristikama.

Na osnovu tako objedinjene baze podataka, Studija ima za cilj da identifikuje potencijalne rizike po životnu sredinu koji mogu biti povezani sa eventualnom budućom realizacijom planiranog razvoja, kao i relevantna pitanja i izazove u upravljanju prostorom. Istovremeno se razmatra dostupnost institucionalne i projektne dokumentacije potrebne za praćenje planiranih aktivnosti, bez izvođenja zaključaka o postupcima ili dokumentima čije postojanje i sadržaj nije bilo moguće potvrditi.

Krajnji cilj je formiranje provjerljive baze dokaza (*verified evidence base*), u kojoj su ključni nalazi povezani sa konkretnim izvorima – planskom i institucionalnom dokumentacijom, GIS i satelitskim analizama ili terenskim zapažanjima. Na taj način Studija treba da obezbijedi jasnu i dokumentovanu osnovu za procjenu potencijalnih rizika, praćenje budućih razvojnih aktivnosti i formulisanje zaključaka i preporuka zasnovanih na provjerljivim podacima.

1.3. Predmet i obuhvat Studije

Centralni predmet istraživanja predstavlja Lokalna studija lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“, površine približno 8,31 ha. Analiza je usmjerena na planska rješenja ove LSL, njen položaj u odnosu na noviji planski okvir, prirodne i kulturne vrijednosti područja i raspoloživu institucionalnu dokumentaciju koja se odnosi na aktuelne razvojne aktivnosti.

Kao širi planski i prostorni kontekst razmatraju se i LSL „Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima na lokalitetu Briska Gora“ i LSL „Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora“. Ove dvije LSL analiziraju se u manjem obimu, prvenstveno radi sagledavanja razvoja planskog koncepta šireg područja, prostornog odnosa planiranih zahvata i njihovog odnosa prema prirodnim vrijednostima i ekološkim mrežama.

U trenutku izrade Studije na centralnoj lokaciji nijesu evidentirani građevinski radovi niti je planirani turistički kompleks fizički realizovan. Studija se stoga prvenstveno odnosi na planirani razvoj, njegove prostorne karakteristike i potencijalne buduće rizike, a ne na uticaje već realizovanog projekta.

Obim analize određen je i raspoloživošću institucionalne i projektne dokumentacije. U dostupnoj dokumentaciji nalazi se akt Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine od 2. februara 2026. godine, iz kojeg proizilazi da su za izradu tehničke dokumentacije za hotel na UP13 prethodno izdati urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-14167/7 od 13. januara 2026. godine. Dostupan je i akt nadležnog sekretarijata Opštine Ulcinj broj 06-335/25-508/2 od 27. januara 2026. godine, kojim su dati saobraćajni uslovi za predmetni hotel. Sam dokument sa kompletnim sadržajem izdatih urbanističko-tehničkih uslova nije bio na raspolaganju za ovu analizu.

Takođe je dostupan zahtjev Eagle Hills Montenegro d.o.o. od 21. aprila 2026. godine za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, koji se odnosi na širi broj katastarskih i urbanističkih parcela u okviru LSL. Iz zahtjeva proizilazi da je idejno rješenje dostavljeno nadležnom organu u digitalnoj formi, ali samo idejno rješenje nije bilo dostupno za potrebe ove Studije. Zbog toga se u ovoj fazi ne analiziraju arhitektonsko rješenje, broj i raspored objekata, njihovi gabariti niti drugi projektni elementi koji nijesu sadržani u raspoloživoj dokumentaciji.

Studiji takođe nijesu bili na raspolaganju dokumenti na osnovu kojih bi se moglo pouzdano utvrđivati postojanje ili sadržaj eventualne procjene uticaja na životnu sredinu, drugih saglasnosti i dozvola povezanih sa aktuelnom razvojnom inicijativom.

Za tekstualnu analizu Prostornog plana Crne Gore do 2040. godine korišćen je Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine (PPCG 2040), planski dio iz juna 2025. godine. Za GIS preklapanje korišćeni su raspoloživi grafički prilozi PPCG 2040, pogodni za georeferenciranje i prostornu analizu.

2. METODOLOGIJA

Studija je izrađena kombinovanjem desk analize, terenske provjere, GIS i satelitske analize, uz povezivanje svakog značajnijeg nalaza sa konkretnim izvorom podataka.

2.1. Desk analiza i analiza planskog okvira

Desk analiza obuhvatila je lokalne studije lokacije, planske dokumente višeg reda, stručnu dokumentaciju zaštite prirode, podatke o ekološkim mrežama, kao i dostupnu institucionalnu dokumentaciju – urbanističko-tehničke uslove, zahtjeve investitora, saglasnosti, rješenja i druge javno dostupne podatke.

Planski dokumenti analizirani su sa aspekta namjene prostora, turističkih funkcija i kapaciteta, režima zaštite, prirodnih i šumskih površina, kulturne baštine, infrastrukturnih uslova i odnosa prema Šaskom jezeru i centralnoj LSL. Posebna pažnja posvećena je utvrđivanju kontinuiteta, razlika i uslova između različitih planskih nivoa relevantnih za budući razvoj predmetne lokacije.

2.2. Terenska provjera

Terenska provjera obuhvatila je obilazak lokacije, vizuelnu procjenu postojećeg stanja i izradu fotodokumentacije. Evidentirano je odsustvo građevinskih intervencija, osnovni karakter vegetacionog pokrivača i trenutno stanje prostora.

2.3. GIS i analiza satelitskih podataka

GIS analiza korišćena je za kartografski prikaz područja i prostorno poređenje centralne LSL sa:

- ostalim analiziranim LSL;
- Šaskim jezerom i lokalitetom Šas/Svač;
- relevantnim kartama PUP-a Opštine Ulcinj;
- PPPN-om za Obalno područje;
- PPCG 2040;
- Emerald i Natura 2000 područjima.

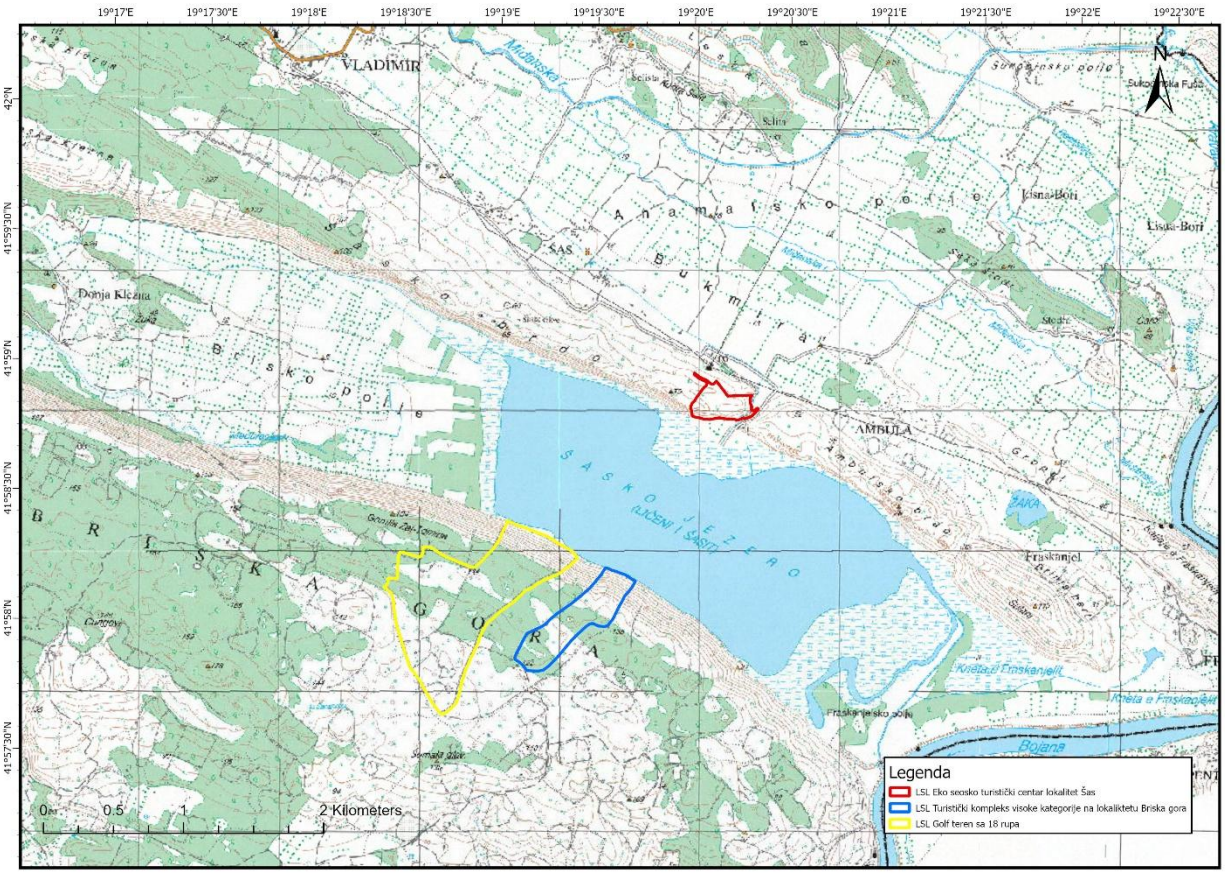
GIS je korišćen i za sagledavanje reljefa, pristupa i prostornog položaja centralne lokacije.

Promjene vegetacionog pokrivača analizirane su primjenom Sentinel-2 podataka i NDVI indeksa za 2017. i 2025. godinu, kroz poređenje prosječnih vrijednosti i prostornog rasporeda zona stabilnosti, povećanja i smanjenja vegetacionog signala.

3. OPIS PODRUČJA ISTRAŽIVANJA

3.1. Geografski položaj

Područje istraživanja nalazi se u jugoistočnom dijelu opštine Ulcinj i obuhvata Šasko jezero sa njegovim neposrednim zaleđem, lokalitet Šas/Svač i prostor Briske gore. U širem prostornom smislu, riječ je o dijelu ulcinjskog zaleđa koji je preko Šaskog jezera i njegovih hidroloških veza neposredno povezan sa sistemom rijeke Bojane i Skadarskog jezera.



Slika 1. *Geografski položaj analiziranih LSL*

Šasko jezero je smješteno u udolini pravca pružanja sjeverozapad–jugoistok, između Briske gore na jugozapadu i Šaskog brda na sjeveroistoku. Kotlina jezera predstavlja niži dio Briskog polja, koje se blago spušta prema jugoistoku i dolini Bojane. Jezero se nalazi na desnoj strani rijeke Bojane, oko 16 km od njenog ušća u Jadransko more. Prema morfometrijskim

podacima, njegova površina pri nižem i srednjem vodostaju iznosi oko 3,64 km², dužina približno 3,2 km, širina do 1,5 km, dok pri visokim vodama površina može dostići oko 5,4 km².[1]

Prostorni položaj jezera određen je izrazitim odnosom vodene površine, okolnih ravničarskih i plavnih terena i niskih brdskih formi koje ga uokviruju. Briska gora predstavlja njegov jugozapadni reljefni okvir, dok se sa sjeverne strane uzdiže Šasko brdo. Na taj način jezero sa neposrednim okruženjem formira prepoznatljivu prostornu cjelinu u kojoj se smjenjuju vodene, močvarne, ravničarske i brdske površine.

Sa sjeverne strane jezera nalazi se lokalitet Šas/Svač, smješten na uzvišenju neposredno iznad jezerske obale. Položaj Starog grada Svača na brežuljku visine oko 85 m uspostavlja izraženu prostornu i vizuelnu vezu sa Šaskim jezerom i njegovim širim predjelom.[2] Ovakav odnos prirodnog i kulturnog prostora predstavlja jednu od osnovnih karakteristika područja istraživanja.

Briska gora ima poseban značaj za ovu Studiju i zbog toga što se na njenom području nalaze dva od tri analizirana planska obuhvata, dok se centralni predmet istraživanja – LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“ – nalazi na sjevernoj strani jezera, u neposrednom prostornom odnosu sa Šasom/Svačem i jezerskim predjelom. Zbog toga se područje istraživanja ne posmatra samo kao prostor pojedinačne planske lokacije, već kao šira cjelina Šaskog jezera, Šasa i Briske gore, unutar koje se analiziraju međusobni odnosi prirodnih, kulturnih i planiranih razvojnih sadržaja.

3.2. Osnovne prirodne karakteristike

3.2.1. Reljef

Reljef šireg područja Šaskog jezera karakteriše kontakt niskih poljskih površina i ogranka Rumije. Između Briske (Brivske) gore i ogranaka Šaskog brda nalazi se Brisko polje, površine oko 10 km², čiji istočni, najniži dio zauzima Šasko jezero. Šasko brdo predstavlja antiklinalno uzvišenje koje odvaja Brisko polje od Vladimirskog i Anamalskog polja. Ove udoline imaju dominantan pravac pružanja sjeverozapad–jugoistok, dok su padine ogranaka Rumije mjestimično prekrivene naslagama sipara, sastavljenim od sitnijeg i krupnijeg materijala.[3]

Centralni obuhvat LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“ nalazi se na uzvišenom terenu neposredno iznad Šaskog jezera. Prema podacima iz LSL, lokacija se na pojedinim djelovima izdiže približno 54 m iznad nivoa jezera. Teren je uz obodne djelove izraženije nagnut, dok su u centralnom dijelu nagibi blaži. Prema jezeru se teren mjestimično

[1] Branko Radojičić, *Vode Crne Gore*, Filozofski fakultet u Nikšiću – Institut za geografiju, Nikšić, 2005, str. 250–252.

[2] Isto

[3] Branko Radojičić, *Geografija Crne Gore – prirodna osnova*, ITP „Unireks“, Nikšić, str. 43.

završava kamenom liticom, a kamenjari i sama konfiguracija terena predstavljaju karakteristične prirodne elemente lokacije.[4]

Ovakva konfiguracija reljefa uspostavlja izražen visinski odnos centralne lokacije prema jezeru i predstavlja važnu fizičku karakteristiku prostora za dalje sagledavanje planiranog razvoja i njegovog odnosa prema predjelu.

3.2.2. Hidrologija

Šasko jezero pripada slivu rijeke Bojane i karakteriše ga složen hidrološki režim, uslovljen površinskim i podzemnim doticanjem, kao i neposrednom vezom sa Bojanom. Najznačajnija površinska pritoka je *Međuriječka rijeka (Međuriječ*), koja prima vodu od Slakovića vrela, izvora Gura i potoka Pelinkovića i uliva se u Šasko jezero. Ukupna dužina njene mreže vodotoka iznosi 21,9 km. Međuriječka rijeka ima bujični karakter, a u donjem dijelu toka tokom ljetnjih mjeseci njen proticaj se znatno smanjuje i vodotok može presušiti.[5]

Pored Međuriječke rijeke, jezero se prihranjuje izvorima u neposrednom okruženju, posebno uz podnožje Briske gore. Među njima se izdvaja kraško vrelo *Begovo oko* na jugozapadnom obodu jezera. Šasko jezero nema prirodnu površinsku otoku prema Bojani, već je sa njom povezano prokopanim kanalom Sv. Đorđe, dužine oko 700 m. Hidrološka veza je dvosmjerna: pri visokom vodostaju Bojane voda prodire u jezerski basen, dok se nakon opadanja nivoa rijeke voda iz jezera vraća prema Bojani.[6]

Vodostaj Šaskog jezera tokom godine značajno oscilira. Prema podacima koje navodi Radojičić, površina jezera pri nižim i srednjim vodostajima iznosi oko 3,64 km², dok se u periodima visokih voda može povećati do približno 5,4 km². Tada dolazi do plavljenja dijela okolnih ravničarskih površina. Ove sezonske promjene predstavljaju jednu od osnovnih hidroloških osobenosti jezera i neposredno utiču na karakter njegovog priobalnog prostora.

Periodično plavljenje i povlačenje vode formira širok prelazni pojas između stalne vodene površine i kopna. Za vrijeme visokog vodostaja djelovi ravničarskog prostora oko jezera nalaze se pod vodom, dok se tokom sušnijeg perioda na tim površinama razvijaju vlažne i higrofilne livade. Zbog toga Šasko jezero sa svojim priobaljem i okolnim povremeno plavljenim površinama predstavlja jedinstvenu jezersko-močvarnu cjelinu, čiji se prostorni obuhvat mijenja u skladu sa sezonskom dinamikom voda.

[4] *Lokalna studija lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“*, Opština Ulcinj, 2012.
[5] Radojičić, *Vode Crne Gore*, str. 123
[6] Radojičić, *Vode Crne Gore*, str. 252-253.

3.2.3. Vegetacija

Vegetacioni pokrivač područja Šaskog jezera ima izražen prirodni i mozaičan karakter, uslovljen razlikama između vlažnog priobalnog pojasa i suvljih, uzvišenih terena u njegovom zaleđu. Uz samu vodenu površinu i obod jezera razvijene su zajednice vodene i močvarne vegetacije, tršćaci i vlažne livade, dok se na višim terenima javljaju šikare, kamenjari i šumske zajednice.[7]

U priobalnom prostoru zastupljene su higrofilne vrste i sastojine vrbe, topole, poljskog jasena i skadarskog lužnjaka, dok se na Briskoj gori, Šaskom brdu i okolnim kraškim terenima razvijaju submediteranske šikare i šume sa bjelograbićem, meduncem, crnikom i drugim vrstama karakterističnim za toplije kraške predjele. Postepeni prelaz od vodene i močvarne vegetacije prema šumskim, žbunastim i kamenjarskim zajednicama jedna je od osnovnih prirodnih karakteristika šireg područja.

U okviru centralne lokacije LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“, planska dokumentacija postojeće stanje opisuje prvenstveno kroz niske šume, šikare i vegetaciju kamenjara, što odgovara položaju lokacije na uzvišenom kraškom terenu iznad jezera. Ovakav karakter vegetacionog pokrivača predstavlja važan element postojećeg stanja prostora, dok će njegova savremena prostorna zastupljenost i promjene biti dodatno sagledane kroz terensku provjeru i analizu satelitskih podataka.

3.3. Prirodne i biodiverzitetske vrijednosti

Prirodne vrijednosti Šaskog jezera proizilaze prije svega iz raznovrsnosti i međusobne povezanosti jezerskih, močvarnih, travnjačkih, žbunastih i šumskih staništa. Takav mozaik omogućava prisustvo različitih grupa biljnih i životinjskih vrsta i predstavlja osnovu ukupne ekološke vrijednosti jezera i njegovog neposrednog okruženja.

Posebno je izražen ornitološki značaj Šaskog jezera. Područje je predmet višegodišnjih istraživanja ptica, a sama vodena površina, tršćaci, priobalni pojas i okolne vlažne površine imaju značaj za različite faze njihovog životnog ciklusa i sezonskih migracija. Postojeća stručna dokumentacija zbog toga ptice izdvaja kao jednu od najznačajnijih komponenti biodiverziteta Šaskog jezera.[8]

[7] *Prilog Studiji zaštite za Šasko jezero i okolinu*, Podgorica, oktobar 2016, poglavlje „Flora i vegetacija“.

[8] *Prilog Studiji zaštite za Šasko jezero i okolinu*, Podgorica, oktobar 2016, poglavlja „Flora i vegetacija“, „Fauna riba“, „Fauna vodozemaca, gmizavaca i sisara“ i „Ptice“.

Ekološka vrijednost prostora nije ograničena samo na ornitofaunu. Istraživanja potvrđuju prisustvo raznovrsne ihtiofaune, uključujući vrste karakteristične za sliv Skadarskog jezera i endemične elemente jadransko-jonskog sliva. Na obodu jezera i u njegovom kopnenom zaleđu evidentirane su i zaštićene vrste vodozemaca i gmizavaca, uključujući vrste vezane za vlažna, šumska i žbunasta staništa.

Sa stanovišta ove Studije nije potrebno detaljno ponavljati inventare vrsta iz postojeće stručne dokumentacije. Za sagledavanje planiranog razvoja značajnija je činjenica da centralna lokacija leži neposredno uz prostor u kojem se susrijeću vodena i močvarna staništa Šaskog jezera i šumsko-žbunaste zajednice njegovog uzvišenog zaleđa. Zbog toga prirodne i biodiverzitetske vrijednosti predstavljaju jedan od osnovnih elemenata prostornog konteksta u kojem se planirani turistički razvoj dalje analizira.

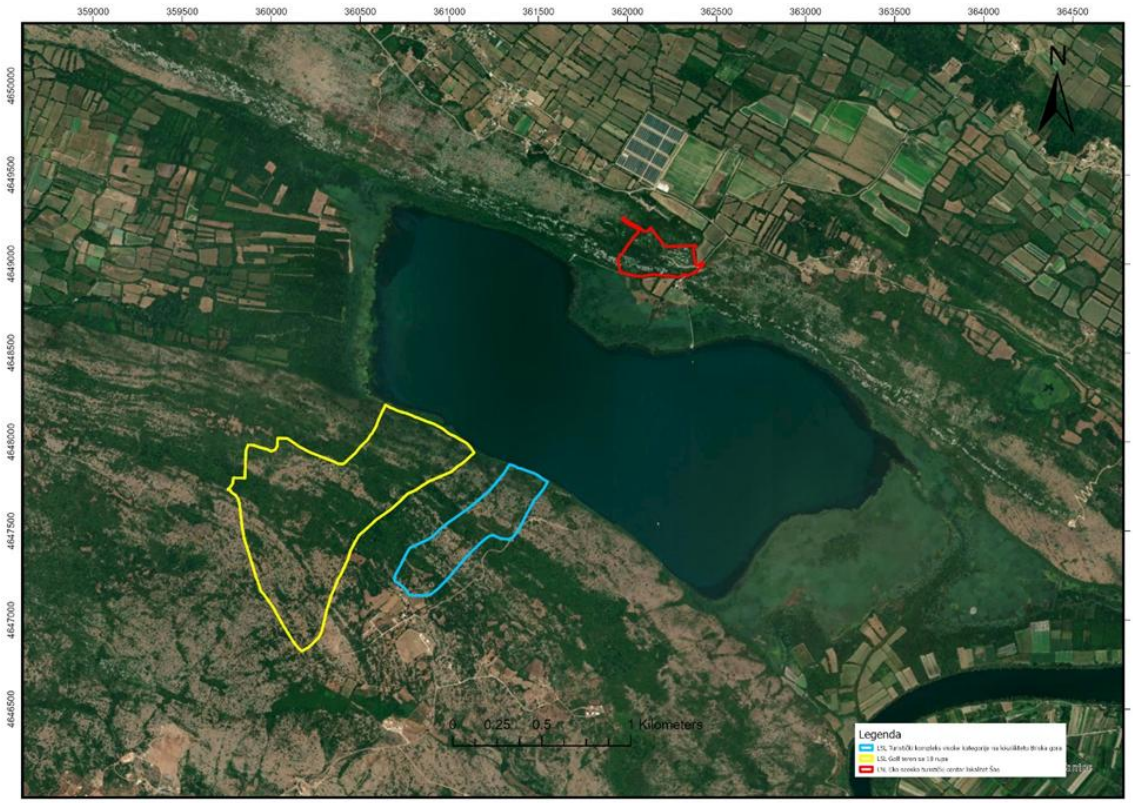
3.4. Kulturne i pejzažne vrijednosti

Područje Šaskog jezera odlikuje se izraženim prožimanjem prirodnih i kulturnih vrijednosti. Posebno mjesto u ovom prostoru zauzima *Utvrđeni grad Svač (Šas),* smješten na uzvišenju iznad sjeverne obale jezera. Radojičić navodi da se stari grad nalazi na brežuljku visine oko 85 m, sa kojeg dominira prostorom jezera i njegovog neposrednog zaleđa. U PUP-u Opštine Ulcinj Utvrđeni grad Svač (Šas) tretira se kao kulturno dobro sa zaštićenom okolinom i, zajedno sa njom, identifikuje kao kulturno-istorijska cjelina. PUP istovremeno navodi da postupak kategorizacije kulturnih dobara u vrijeme njegove izrade nije bio završen.

Položaj Svača iznad jezera daje ovom prostoru izraženu ambijentalnu i vizuelnu vrijednost. Ostaci utvrđenja, crkava i drugih istorijskih struktura ne mogu se posmatrati odvojeno od jezerskog predjela u kojem su nastali. Upravo odnos kulturnog dobra, uzvišenog kraškog terena i otvorene vodene površine predstavlja jednu od najprepoznatljivijih karakteristika prostora Šasa i Šaskog jezera.

Centralni obuhvat *LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“* nalazi se istočno–jugoistočno od Starog grada Svača, na uzvišenom i dominantno vegetacijom obraslom terenu iznad sjeverne obale jezera. Prostorni položaj LSL ne obuhvata sam kompleks Starog grada, ali se nalazi u njegovoj neposrednoj okolini i u prostoru koji sa Svačem i jezerom ostvaruje snažnu vizuelnu i pejzažnu vezu. PUP takođe tretira centralnu LSL i Stari grad Svač kao zasebne planske cjeline, koje su prostorno neposredno povezane.

Pejzažni karakter šireg područja određuje kombinacija otvorene vodene površine Šaskog jezera, močvarnog i vegetacijom obraslog priobalja, poljoprivrednih površina i kraških uzvišenja Briske gore i Šaskog brda. Centralna lokacija, zbog položaja na uzvišenju iznad jezera i visinske razlike koja na pojedinim djelovima dostiže približno 54 m, predstavlja vizuelno izložen prostor. Zbog toga eventualne buduće intervencije na ovoj lokaciji mogu imati širi vizuelni domet u odnosu na samu površinu koju fizički zauzimaju.



Slika 2. *Položaj analiziranih LSL u odnosu na Šasko jezero*

Na prezentacionom sajtu projekta „Šas Heights“[9] javno su dostupne vizualizacije koje prikazuju hotel, vile i druge rezidencijalne sadržaje raspoređene na uzvišenom terenu i neposredno uz izraženu krašku padinu iznad Šaskog jezera. Prikazani obim izgradnje ukazuje da bi odnos budućih objekata prema reljefu, postojećoj vegetaciji i vizurama prema jezeru mogao predstavljati značajan element pejzažnog uticaja. Ipak, ove vizualizacije imaju prezentacioni karakter i ne mogu se smatrati zamjenom za zvanično idejno rješenje, koje nije bilo dostupno za analizu, pa na njihovoj osnovi nije moguće pouzdano utvrditi konačne gabarite, položaj objekata niti kvantifikovati vizuelni uticaj.

Očuvanje vizura predstavlja važan element ukupne vrijednosti ovog prostora. Za okolinu Svača planskim smjernicama se posebno naglašava potreba da buduća gradnja ne narušava vizure prema kulturnom dobru. U tom smislu, Šasko jezero, Svač i uzvišeni prostor centralne LSL čine povezanu pejzažnu cjelinu u kojoj su prirodni ambijent, kulturno nasljeđe i vizuelni odnosi međusobno uslovljeni.

[9] https://sasheights.com/

4. DESK ANALIZA PLANSKE I INSTITUCIONALNE DOKUMENTACIJE

4.1. Dokumentacija zaštite Šaskog jezera

Zaštita Šaskog jezera razmatrana je kroz više stručnih i planskih dokumenata tokom dužeg vremenskog perioda. Zajedničko im je prepoznavanje jezera i njegovog neposrednog okruženja kao prostora značajnih prirodnih, pejzažnih i biodiverzitetskih vrijednosti, ali je važno razlikovati stručne inicijative i predloge zaštite od formalno uspostavljenog statusa zaštićenog područja.

4.1.1. Ranije inicijative za zaštitu

Potreba za snažnijom zaštitom Šaskog jezera prepoznata je i prije izrade savremenijih planskih dokumenata. Radojičić je još 2005. godine ukazivao na opravdanost povezivanja Šaskog jezera sa prostorom Nacionalnog parka Skadarsko jezero, polazeći od prirodnih, arheoloških, kulturno-istorijskih i turističkih vrijednosti šireg područja.[10]

U narednim godinama ovaj prostor je razmatran kroz različite modele zaštite. Izvještaj Emerald projekta iz 2007. godine uključio je Šasko jezero u Emerald mrežu, dok se u Prostornom planu Crne Gore iz 2008. godine razmatrala mogućnost njegovog uključivanja, zajedno sa rijekom Bojanom, u Nacionalni park Skadarsko jezero. U stručnoj dokumentaciji tog perioda Šasko jezero je prepoznato kao područje koje ispunjava kriterijume za močvaru od međunarodnog značaja prema Ramsarskoj konvenciji, ali nije uvršteno na Listu močvara od međunarodnog značaja (Ramsar listu). Prema aktuelnim podacima Ramsarske konvencije, Šasko jezero ni danas nema status Ramsar područja..

4.1.2. Nacrt temeljne studije za uspostavljanje zaštićenog područja Delte Bojane

Značajan dokument u razvoju koncepta zaštite predstavlja *„Nacrt temeljne studije za uspostavljanje zaštićenog područja Delte Bojane“*[11], izrađen 2008. godine. Dokument obuhvata širi prostor Delte Bojane, uključujući Šasko jezero, rijeku Bojanu, Brisku goru i Šasko brdo, i razmatra mogućnost uspostavljanja regionalnog parka kao jedinstvenog sistema zaštite.

Za Šasko jezero dokument posebno ističe značaj staništa rijetkih i ugroženih vrsta, naročito ptica i riba, kao i njegovu uključenost u Emerald mrežu. Istovremeno, dokument razmatra različite

[10] Branko Radojičić, *Vode Crne Gore*, Filozofski fakultet u Nikšiću – Institut za geografiju, Nikšić, 2005, str. 255.

[11] Stephan Dömpke, u saradnji sa Elenom Ferretti i Dankom Petrović, *Nacrt temeljne studije za uspostavljanje zaštićenog područja Delte Bojane*, BRL Inženjering, Berlin, oktobar 2008.

moguće modele upravljanja i zaštite šireg područja, uključujući regionalni park, nacionalni park i druge kategorije zaštite.

Za potrebe ove Studije ovaj dokument ima značaj prije svega kao dokaz kontinuiteta stručnog prepoznavanja vrijednosti i potrebe zaštite Šaskog jezera. Međutim, kako je riječ o nacrtu temeljne studije, on se ne može tumačiti kao akt kojim je formalno uspostavljeno zaštićeno područje.

4.1.3. Prilog Studiji zaštite za Šasko jezero i okolinu iz 2016. godine

Detaljniju stručnu osnovu predstavlja „Prilog Studiji zaštite za Šasko jezero i okolinu“, izrađen u Podgorici u oktobru 2016. godine u okviru projekta podrške lokalnim zajednicama u razvoju turističkih praksi zasnovanih na prirodi, koji je realizovao Green Home. Dokument je izrađen uz učešće stručnjaka za floru i vegetaciju, mahovine, gljive, beskičmenjake, vodozemce, gmizavce, sisare, ribe, fitoplankton, ptice i zoobentos.

Ovaj dokument pruža najdetaljniji raspoloživi stručni pregled prirodnih vrijednosti Šaskog jezera i njegove okoline. Posebno potvrđuje značaj jezera kao područja za ptice i navodi njegov status IBA područja, Emerald područja i KBA područja, kao i tadašnji potencijal za uključivanje u Natura 2000 mrežu.

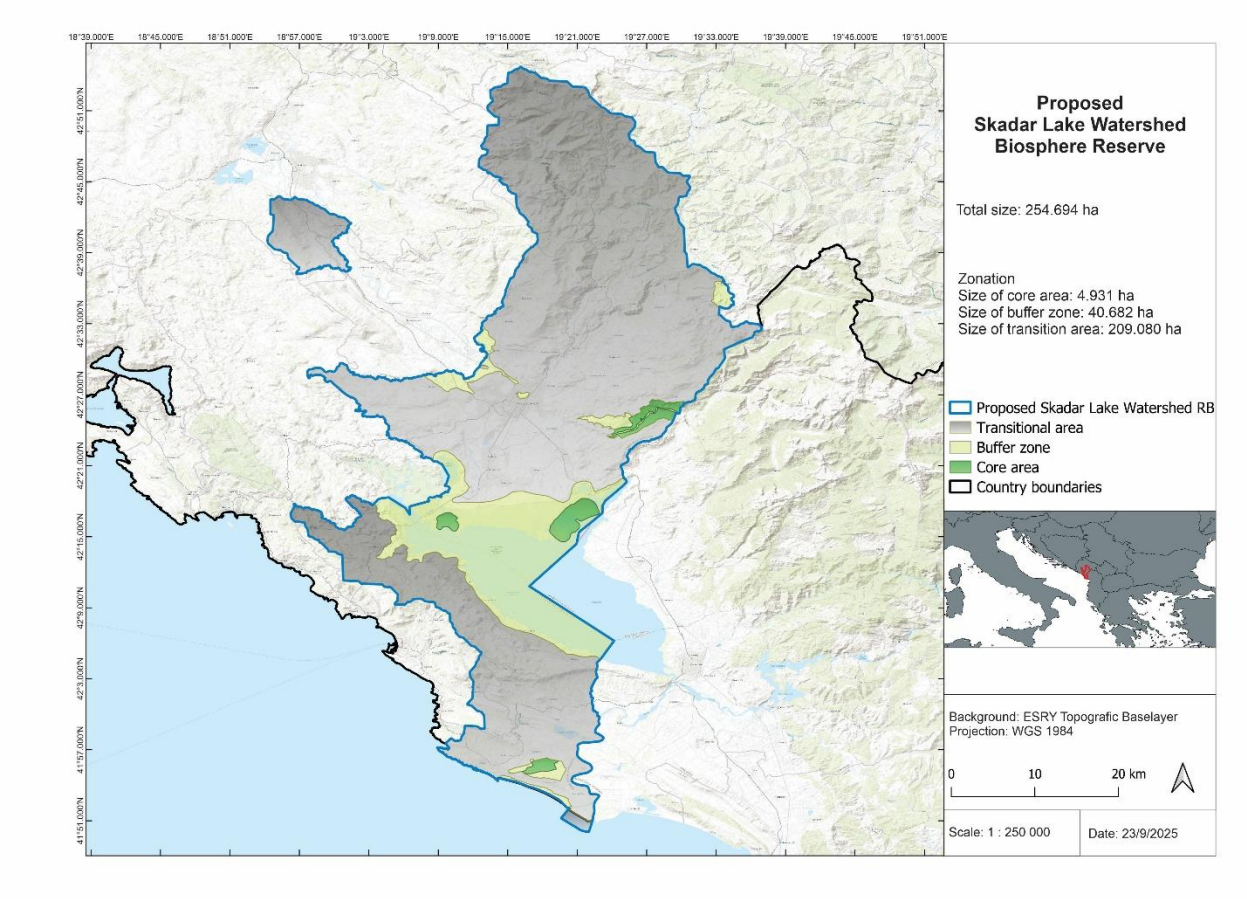
Za ovu Studiju vrijednost dokumenta iz 2016. godine ogleda se prvenstveno u tome što omogućava pouzdano identifikovanje prirodnih karakteristika i osjetljivih komponenti prostora koje treba uzeti u obzir pri razmatranju planiranog razvoja. Njegovi nalazi predstavljaju stručnu osnovu za kasniju procjenu potencijalnih rizika, ali sam dokument ne predstavlja akt kojim je Šasko jezero formalno proglašeno zaštićenim područjem.

U daljem toku Studije status Šaskog jezera biće razmatran odvojeno kroz relevantne planske dokumente, ekološke mreže i novije predloge zaštite, kako bi se jasno razgraničili stručni predlozi, međunarodno prepoznati ekološki statusi i formalni nacionalni režimi zaštite.

4.1.4. UNESCO rezervat biosfere „Sliv Skadarskog jezera“

U junu 2026. godine Sliv Skadarskog jezera proglašen je UNESCO rezervatom biosfere u okviru programa Čovjek i biosfera (MAB). Time je širi prostor sliva, uključujući područje Šaskog jezera, uključen u međunarodno priznati okvir koji povezuje očuvanje biodiverziteta sa održivim društvenim i ekonomskim razvojem.

Prema zonaciji rezervata biosfere, cjelokupno područje obuhvaćeno ovom Studijom – Šasko jezero, centralna LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“ i analizirani planski obuhvati na Briskoj gori – nalazi se u tranzicionoj zoni rezervata biosfere.



Slika 3. *Položaj područja istraživanja u okviru UNESCO rezervata biosfere „Sliv Skadarskog jezera“*

Tranziciona zona ne predstavlja režim stroge zaštite kakav postoji u jezgru rezervata. Prema konceptu UNESCO MAB programa, to je prostor u kojem žive i djeluju lokalne zajednice i u kojem se podstiču ekonomske i društvene aktivnosti koje su ekološki i socio-kulturno održive. Zbog toga status rezervata biosfere sam po sebi ne isključuje razvojne aktivnosti na području Šaskog jezera, ali njihov budući razvoj stavlja u širi međunarodni okvir održivog korišćenja prostora, očuvanja prirodnih vrijednosti i usklađivanja razvoja sa ekološkim funkcijama područja.

4.2. LSL „Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima – Briska Gora“

Lokalna studija lokacije *„Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima na lokalitetu Briska Gora 2“* donesena je 2011. godine i obuhvata prostor površine 75,27 ha, na području Briske Gore, južno od Šaskog jezera. Planskim rješenjem ovaj prostor je namijenjen razvoju većeg turističko-sportskog kompleksa, čime je uspostavljen jedan od prvih detaljnije razrađenih koncepata turističke valorizacije šireg prostora Šaskog jezera i Briske Gore.

Osnovu planskog koncepta čini golf teren sa 18 rupa, uz turističke objekte visoke kategorije, apartmane, turističke rezidencije i druge komplementarne sadržaje. Koncept je zasnovan na povezivanju turističke funkcije sa sportom i rekreacijom i njihovom uklapanju u prirodno okruženje. Prema planskom bilansu, ukupna očekivana površina slobodnih i ozelenjenih površina iznosi približno 69,38 ha, pri čemu su u ovu vrijednost uključeni golf teren, druge zelene površine, kao i dio staza, platoa i elemenata parternog uređenja. Planirani kapacitet prostora iznosi približno 2.330 korisnika.



Slika 4. *LSL „Golf teren sa 18 rupa“*[12]

Položaj kompleksa u neposrednom zaleđu Šaskog jezera čini upravljanje vodama i hidrotehničku infrastrukturu posebno značajnim dijelom planskog rješenja. LSL predviđa dva uređaja za prečišćavanje otpadnih voda. Sa jednog uređaja planirano je usmjeravanje prečišćene vode u vještačko jezero unutar golf kompleksa, dok je sa drugog uređaja predviđeno ispuštanje prečišćene vode u Šasko jezero. Atmosferska i prečišćena fekalna voda akumulirana u okviru kompleksa predviđene su i za navodnjavanje golf terena, za koje je u najsuvljim i najtoplijim uslovima procijenjena potreba od približno 2.500 m³ vode dnevno.

[12] *Izvor: LSL „Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima na lokalitetu Briska Gora 2“, 2011.*

Istovremeno, sama LSL prepoznaje osjetljivost jezerskog ekosistema. U mjerama zaštite predviđeni su održavanje hidrološke veze Šaskog jezera sa Bojanom, obezbjeđenje kontinuiteta migracije riba, monitoring životne sredine, kao i zaštita prostora jezera od aktivnosti koje bi mogle narušiti njegove prirodne vrijednosti. Na taj način je već u izvornom planskom rješenju uspostavljena potreba usklađivanja turističko-sportskog razvoja Briske Gore sa zaštitom Šaskog jezera.

Odnos prema kasnijem planskom okviru

Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj, donesen 2017. godine, zadržava Brisku Goru i Šasko područje kao prostor razvoja turizma, sporta i rekreacije, ali postojeće rješenje LSL stavlja u izmijenjen planski okvir. GIS preklop rekonstruisanog obuhvata LSL sa grafičkim prilogom PUP-a – Plan namjene površina pokazuje da predmetni prostor nije u cjelini obuhvaćen jednom kategorijom namjene. Značajan dio nalazi se u kategoriji N – površine naselja, dok drugi djelovi, uključujući značajne površine prema sjeveru i u pravcu Šaskog jezera, pripadaju kategoriji Š – šumske površine. Budući da je granica LSL rekonstruisana na osnovu raspoloživih grafičkih priloga, ovaj nalaz ima kvalitativni karakter i ne koristi se za precizno izračunavanje površina ili procentualnih udjela pojedinačnih namjena.

PUP u okviru planske zone Briska gora i Šasko područje i dalje prepoznaje mogućnost razvoja turizma, sporta i rekreacije, ali za Sportsko-rekreacioni kompleks Briska gora, površine 66,63 ha, izričito predviđa reviziju važeće LSL, usklađivanje sa parametrima PUP-a i preispitivanje planskog rješenja sa aspekta zaštite kulturne baštine. Time osnovna razvojna funkcija prostora nije napuštena, ali detaljno plansko rješenje iz 2011. godine nije bezuslovno preuzeto u noviji planski okvir.

Najizraženija konkretna razlika između LSL i PUP-a odnosi se na upravljanje otpadnim vodama. Dok LSL predviđa ispuštanje prečišćene vode iz jednog uređaja u Šasko jezero, Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj među osnovnim mjerama zaštite jezera propisuje zabranu svakog izlivanja otpadnih voda u Šasko jezero. U ovom segmentu postoji jasna planska neusklađenost, zbog čega rješenje iz LSL iz 2011. godine ne bi moglo biti zadržano u izvornom obliku prilikom eventualne buduće revizije ili realizacije plana.

Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, donesen 2018. godine, daje drugačiju sliku odnosa prema osnovnoj namjeni prostora. Na grafičkom prilogu 14 – Plan namjene površina, na prostoru koji odgovara predmetnoj LSL eksplicitno je prikazana „Površina za golf teren (prema planskoj dokumentaciji)", dok se na istoj lokaciji nalazi i oznaka D4 – turističke zone u ruralnim područjima. Legenda grafičkog priloga posebno razlikuje površine za golf terene prema postojećoj planskoj dokumentaciji od drugih potencijalnih lokacija za razvoj golfa. Sam planski dokument datiran je u julu 2018. godine.

U tom smislu, PPPN planski prepoznaje Brisku Goru kao lokaciju za golf i potvrđuje da golf i sportsko-rekreativna funkcija ostaju dio planskog koncepta ovog prostora. To, međutim, ne predstavlja automatsku potvrdu konkretnog obuhvata, kapaciteta, položaja niti drugih detaljnih

rješenja iz LSL iz 2011. godine.Oznaka D4 istovremeno određuje širi ruralno-turistički kontekst prostora. Međutim, ova planska potvrda ne znači automatsko preuzimanje svih rješenja iz LSL iz 2011. godine. PPPN OP zahtijeva da se pri detaljnijoj planskoj razradi provjere položaj i obuhvat golf kompleksa u odnosu na zaštitu prirode i predjela, kulturnu baštinu, vode, šume, poljoprivredno zemljište, infrastrukturu i druge prostorne faktore.

Na strateškom nivou, *Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine* (PPCG 2040), donesen 2025. godine, takođe ne isključuje razvoj golf i sportsko-rekreativnog turizma. Za potrebe analize u ovoj Studiji korišćen je Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine, planski dio iz juna 2025. godine, kao i raspoloživi grafički prilozi PPCG 2040 korišćeni za georeferenciranje i prostorni preklop.

Za razliku od Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafički prilog PPCG – Plan namjene površina ne izdvaja predmetnu lokaciju kao posebnu površinu namijenjenu golf terenu. GIS preklop rekonstruisanog obuhvata LSL pokazuje da on zahvata više opštih kategorija namjene prostora, pri čemu su značajni djelovi vezani za šumske i druge prirodne površine. Zbog aproksimativno rekonstruisane granice LSL nije opravdano izvoditi precizne površine ili procentualne udjele pojedinačnih kategorija.

Sa funkcionalnog stanovišta, PPCG eksplicitno prepoznaje golf kao sekundarni turistički proizvod Primorskog regiona, dok se za podzonu Ulcinj Šasko jezero i ruralno zaleđe prepoznaju kao potencijali za razvoj sportskog, ekološkog i ruralnog turizma. Međutim, strateška podrška ovoj vrsti turizma ne predstavlja potvrdu konkretnog prostornog rješenja iz LSL. Odnos planiranog golf kompleksa prema šumskim i drugim prirodnim površinama ostaje pitanje koje zahtijeva preispitivanje na detaljnijem planskom nivou, posebno imajući u vidu zahtjeve PPCG-a za očuvanjem šumskog zemljišta i prirodnih vrijednosti prostora.

Posmatrano u odnosu na kasniji planski okvir, LSL „Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima na lokalitetu Briska Gora 2“ ne može se smatrati u potpunosti usklađenom sa novijim planskim rješenjima. Iako je osnovna turističko-sportska funkcija prostora zadržana, a Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore čak eksplicitno potvrđuje površinu golf terena na predmetnoj lokaciji, pojedini elementi izvornog rješenja LSL zahtijevaju značajno preispitivanje i usklađivanje.

Najjasnija neusklađenost odnosi se na ispuštanje prečišćenih otpadnih voda u Šasko jezero, koje LSL dopušta, dok ga kasniji Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj izričito zabranjuje. PUP dodatno zahtijeva reviziju važeće LSL i njeno usklađivanje sa novim planskim parametrima, dok GIS preklopi sa PUP-om i PPCG-om ukazuju da dio planiranog zahvata ulazi u prostore koji su u novijim dokumentima evidentirani kao šumske i druge prirodne površine. Zbog toga se osnovna funkcija golf i sportsko-rekreativnog turizma može smatrati planski prepoznatom, ali se detaljno rješenje LSL iz 2011. godine ne može posmatrati kao u cjelini potvrđeno kasnijim planskim dokumentima. Njegova eventualna buduća realizacija zahtijevala bi prethodno usklađivanje sa novijim planskim uslovima, posebno u pogledu zaštite Šaskog jezera, upravljanja

otpadnim vodama, odnosa prema šumskim i prirodnim površinama i drugih relevantnih režima zaštite.

4.3. LSL „Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora“

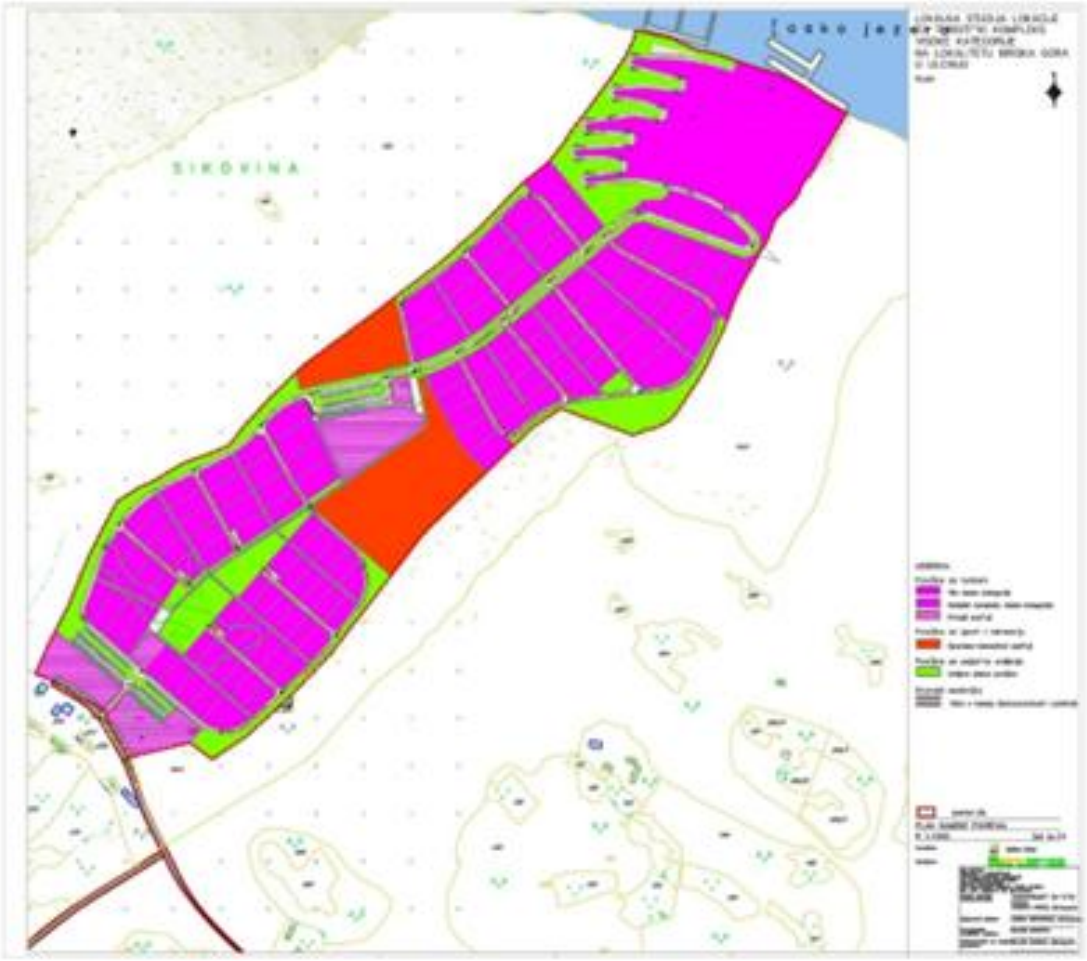
Lokalna studija lokacije *„Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora u Ulcinju“* donesena je Odlukom Skupštine opštine Ulcinj br. 02-6589/4 od 29.12.2011. godine, dok je planski dokument izrađen u decembru 2011. godine. Planom je obuhvaćen prostor površine 22,67 ha, odnosno 226.707,44 m², koji obuhvata katastarske parcele 184, 185, 186, 187 i 188/1 KO Briska Gora.

Planski koncept zasnovan je na formiranju turističkog kompleksa visoke kategorije sa hotelom, vilama i pratećim sadržajima. Vile su organizovane u tri tipa i više grupacija, dok su uz osnovne smještajne sadržaje predviđeni sadržaji sporta i rekreacije, trgovine i usluga, uključujući restorane, kafe, teretanu, spa i wellness i druge funkcije potrebne za funkcionisanje turističkog kompleksa. Dio vila orijentisan je prema pozicijama sa kojih se otvaraju vizure prema Šaskom jezeru.

Prema planskom bilansu, ukupna očekivana površina slobodnih i ozelenjenih površina iznosi 123.035,82 m². Planirani kapacitet cijelog kompleksa iznosi 674 korisnika. U hidrotehničkom proračunu korišćen je nešto drugačiji zbir od 670 korisnika, od čega je 340 predviđeno u vilama, a 330 u hotelu. Radi preciznosti, u ovoj Studiji kao ukupni planski kapacitet koristi se vrijednost od 674 korisnika iz opšteg bilansa plana, uz evidentiranje navedene interne razlike u tehničkom proračunu.

Plan detaljno razdvaja površine namijenjene vilama tipa A, B i C, hotelu, pratećim sadržajima, sportu i rekreaciji, uređenim zelenim i saobraćajnim površinama. Ukupna maksimalna BRP svih planiranih sadržaja prema zbirnom bilansu iznosi 46.245,60 m², dok je maksimalna površina pod objektima 49.510,00 m², uz napomenu da tabelarni zbir obuhvata različite kategorije namjena i njihove posebne urbanističke parametre.

U vrijeme izrade LSL predmetni prostor je u planskoj dokumentaciji opisan kao neizgrađen, a postojeći vegetacioni pokrivač klasifikovan je kao devastirana vegetacija u vidu šuma i šikara. U bilansu postojećeg stanja čitav obuhvat od 226.707,44 m² evidentiran je u toj kategoriji. Ovaj opis predstavlja stanje i ocjenu iz planskog dokumenta iz 2011. godine i ne treba ga poistovjećivati sa savremenom ocjenom stanja vegetacije.



Slika 5. *Plan namjene površina LSL „Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora u Ulcinju“*[13]

Sama LSL istovremeno postavlja očuvanje i unapređenje zelenila kao važan element planskog koncepta. Programskim ciljevima predviđeno je uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja, dok se uređenje prostora vezuje za povećanje ambijentalnih i pejzažnih vrijednosti i odnos sa okolnim predjelom. Položaj kompleksa neposredno južno od Šaskog jezera dodatno povećava značaj njegovog odnosa prema prirodnom i pejzažnom prostoru.

[13] *Izvor: LSL „Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora u Ulcinju“, Plan namjene površina, grafički prilog br. 15, R 1:1.000, 2011.*

Odnos prema kasnijem planskom okviru

Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj, izrađen u verziji Plana iz decembra 2016. godine i donesen 2017. godine, značajno mijenja planski okvir Briske Gore. Predmetnu LSL iz 2011. godine evidentira kao postojeći planski dokument, ali njen obuhvat od 22,67 ha ne zadržava kao zasebnu plansku jedinicu u budućoj organizaciji ovog prostora.

GIS preklop približno rekonstruisanog obuhvata LSL sa grafičkim prilogom PUP-a – Plan namjene površina pokazuje da se predmetna lokacija nalazi pretežno, odnosno gotovo u cjelini, na prostoru označenom kao Š – šumske površine. Detaljna turistička namjena iz LSL iz 2011. godine, sa hotelom i vilama, na karti opšte namjene PUP-a nije prenesena kao zasebna površina turizma. Granica LSL korišćena u GIS analizi približno je rekonstruisana na osnovu raspoložive grafičke dokumentacije, pa se ovaj nalaz tumači kvalitativno, a ne kao katastarski precizno utvrđen odnos površina.

To, međutim, ne znači da PUP napušta turistički razvoj Briske Gore. Naprotiv, Briska Gora se prepoznaje kao turistički centar u zaleđu, uz hotelske i druge turističke sadržaje, sport i rekreaciju i mogućnost razvoja golf kompleksa. Ključna promjena je u tome što se raniji pojedinačni planski koncept zamjenjuje širim i objedinjeним konceptom razvoja Briske Gore.

PUP za ovaj prostor definiše 6.3 LSL Sportsko-rekreativni kompleks Briska gora, površine 66,63 ha, sa namjenama turizam T1 i T2 – eko rizort, sport i rekreacija, uključujući golf teren i sportsko-rekreativne terene, urbano zelenilo, saobraćajnu infrastrukturu i biciklističke staze. Za Sportsko-rekreativni kompleks Briska gora PUP izričito predviđa reviziju važeće LSL, usklađivanje sa parametrima PUP-a i preispitivanje planskog rješenja sa aspekta zaštite kulturne baštine.

Promijenjen je i kapacitivni okvir. Dok LSL iz 2011. godine iskazuje ukupni kapacitet od 674 korisnika, u pregledu turističkih kapaciteta PUP-a za Kompleks turizma, sporta i rekreacije Briska gora T1 predviđeno je 400 turističkih ležaja. Ove dvije vrijednosti nijesu direktno uporedive, jer LSL koristi kategoriju ukupnog broja korisnika, a PUP broj turističkih ležaja, ali jasno pokazuju da PUP ne preuzima kapacitivni model stare LSL u neizmijenjenom obliku.

Prirodni i pejzažni karakter prostora u PUP-u dobija izraženiji značaj. Planska zona Briska gora i Šasko područje opisuje se kao prostor pretežno pokriven šumom, šikarom i makijom, pri čemu se vrhovi Briske Gore izdvajaju kao karakteristični pejzažni elementi. U tom kontekstu, činjenica da PUP podržava turistički razvoj ne predstavlja automatsku potvrdu intenziteta i prostorne organizacije iz LSL iz 2011. godine.

Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, donesen 2018. godine, predmetni dio Briske Gore smješta u širi okvir turističke valorizacije ruralnog zaleđa. Na grafičkom prilogu Plan namjene površina prostor se nalazi u okviru zone označene indikatorom D4 – zone u ruralnim područjima, uz predviđenu detaljniju plansku razradu.

Na širem prostoru Briske Gore PPPN prikazuje i površine za golf terene prema planskoj dokumentaciji. Međutim, imajući u vidu da obuhvat predmetne LSL nije bio dostupan kao izvorni vektorski podatak, odnos prema ovim kartografskim oznakama u ovoj analizi tretira se kvalitativno. Ono što se može pouzdano zaključiti jeste da PPPN podržava turističko-sportsko-rekreativni razvoj Briske Gore, ali ne prenosi eksplicitno kompletno detaljno rješenje LSL iz 2011. godine, odnosno na svojoj karti ne izdvaja posebno planirani hotel, vile i ostale elemente predmetnog turističkog kompleksa.

Na strateškom nivou, *Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine,* donesen 2025. godine, takođe podržava razvoj kvalitetnog smještajnog, ruralnog, ekološkog i sportskog turizma na području Ulcinja. Za potrebe analize u ovoj Studiji korišćen je Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine, planski dio iz juna 2025. godine, kao i raspoloživi grafički prilozi PPCG 2040 korišćeni za prostornu analizu.

GIS preklop sa Planom namjene površina PPCG pokazuje da se približno rekonstruisani obuhvat predmetne LSL nalazi pretežno na površinama prikazanim kao šumske površine. PPCG na ovoj lokaciji ne izdvaja posebnu turističku niti građevinsku zonu koja bi neposredno potvrdila detaljno rješenje hotela, vila i pratećih sadržaja iz LSL iz 2011. godine. Istovremeno, turistička funkcija šireg područja nije isključena, jer PPCG strateški podržava razvoj turizma u zaleđu Ulcinja i među pogodnim prostorima navodi Šas i područje Šaskog jezera.

Posmatrano u odnosu na kasnije planske dokumente, LSL „Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora“ ne može se smatrati u potpunosti usklađenom sa novijim planskim okvirom u svom izvornom obliku. Najznačajnija promjena proizilazi iz Prostorno-urbanističkog plana Opštine Ulcinj, koji raniju LSL od 22,67 ha više ne zadržava kao posebnu plansku jedinicu, već prostor integriše u novi Sportsko-rekreativni kompleks Briska gora površine 66,63 ha i izričito zahtijeva reviziju važećeg planskog rješenja. Istovremeno, približni GIS preklop pokazuje da je predmetni obuhvat u PUP-u i PPCG-u dominantno prikazan kao šumska površina, dok detaljna turistička namjena hotela i vila iz 2011. godine nije neposredno prenesena na karte opšte namjene ovih planova.

Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore potvrđuje mogućnost turističke i sportsko-rekreativne valorizacije Briske Gore, ali takođe ne preuzima u cjelini izvorno detaljno rješenje predmetne LSL. Turistička funkcija prostora, prema tome, ostaje planski prepoznata, ali konkretni obuhvat, kapaciteti, intenzitet izgradnje i prostorna organizacija iz LSL iz 2011. godine zahtijevaju preispitivanje i usklađivanje sa novijim planskim konceptom, namjenom šumskih površina i režimima zaštite šireg prostora Šaskog jezera.

4.4. Planirana solarna elektrana na Briskoj gori – dodatni razvojni kontekst

Pored turističkih i sportsko-rekreativnih zahvata razmatranih kroz dvije lokalne studije lokacije, Briska gora je tokom prethodnih godina bila predmet i značajne razvojne inicijative u

oblasti energetike – planirane izgradnje solarne elektrane. Ovaj projekat nije centralni predmet ove Studije, ali je relevantan za sagledavanje ukupnog planskog i razvojnog pritiska na širi prostor Briske gore i Šaskog jezera.

Mogućnost razvoja solarnih kapaciteta na ovom prostoru postojala je i u ranijem planskom okviru. PUP Opštine Ulcinj predviđa mogućnost razvoja većih solarnih sistema i fotonaponskih farmi na ruralnim lokacijama, dok Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje konkretnije izdvaja ruralnu lokaciju UL-L2 na području KO Briska Gora, KO Zoganje i KO Darza, površine oko 650 ha. Za ovu lokaciju PPPN navodi da obuhvata pašnjake i šume, neplodno zemljište i kamenjar, da nema izgrađenih objekata i da je procijenjeni potencijal solarne elektrane preko 200 MW.



Slika 6. *Zone i lokacije za izgradnju solarnih panela, izvor: PUP Ulcinj*[14]

Konkretnija realizacija projekta pokrenuta je 2018. godine raspisivanjem javnog poziva za davanje u zakup državnog zemljišta na Briskoj gori. Projekat je bio planiran fazno, sa prvom fazom minimalne instalisane snage 50 MW i daljim razvojem kapaciteta preko 200 MW. Kako dio

[14] NVO Green Home, *Studija slučaja: Planirana izgradnja solarne elektrane na Briskoj gori*, Podgorica, jun 2024.

zemljišta obuhvaćenog projektom nije imao odgovarajuće planske pretpostavke, pokrenut je postupak izmjena i dopuna PUP-a Ulcinj. U različitim fazama tog postupka razmatrano je značajno proširenje prostora namijenjenog solarnoj energiji, uključujući zahvatanje šumskih površina. Odluka o izmjenama PUP-a iz 2020. godine stavljena je van snage 2021. godine zbog formalnih nedostataka, nakon čega je nastavljen rad na novim izmjenama planskog dokumenta.[15]



Slika 7. *Zona za izgradnju Solarne elektrane, izvor: Izmjene i dopune PUP Ulcinj*[16]

Studija slučaja „Planirana izgradnja solarne elektrane na Briskoj gori“[17], koju je Green Home izradio 2024. godine, posebno ukazuje na pitanja zauzimanja velikih površina, uklanjanja vegetacije, promjene pejzaža i mogućih uticaja na okolna područja značajna za biodiverzitet. U dokumentaciji povezanoj sa izmjenama PUP-a razmatrano je proširenje zone solarnih kapaciteta i na šumske površine, dok su u postupku revizije otvorena pitanja uticaja na vegetaciju, predio, ptice

[15] NVO Green Home, *Studija slučaja: Planirana izgradnja solarne elektrane na Briskoj gori*, Podgorica, jun 2024.

[16] Isto

[17] Isto

i širi sistem Šaskog jezera i Bojane. Ove nalaze treba posmatrati kao dokumentovana pitanja i procjene iz ranijih planskih postupaka, a ne kao utvrđene posljedice realizovanog projekta.

Aktuelni Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine zadržava Brisku goru među potencijalnim lokacijama solarnih elektrana, ali je formuliše opreznije, navodeći da se za SE Briska Gora „istražuje mogućnost korišćenja potencijala Briska Gora“. PPCG istovremeno naglašava da velike fotonaponske elektrane zauzimaju značajne površine i da je pri njihovom planiranju posebno važno izbjegavanje konflikta sa definisanom namjenom zemljišta.

Za potrebe ove Studije značaj projekta solarne elektrane prvenstveno se ogleda u činjenici da Briska gora nije prostor samo jednog razvojnog zahvata. Pored turističkih i sportsko-rekreativnih sadržaja planiranih kroz ranije LSL, na istom širem prostoru razmatrana je i velika energetska infrastruktura. Zbog toga se budući razvoj Briske gore i prostora Šaskog jezera mora sagledavati i sa aspekta mogućih kumulativnih promjena namjene prostora, vegetacionog pokrivača, pejzaža i ukupnog intenziteta korišćenja prostora.

4.5. LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“

4.5.1. Osnovni podaci i hronologija plana

Izrada Lokalne studije lokacije *„Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju“* pokrenuta je Odlukom o izradi broj 01-4395/1-09 od 14.09.2009. godine, koju je donio predsjednik Opštine Ulcinj. Kao osnov za izradu plana naveden je i Programski zadatak, sa relevantnim uslovima u vezi sa tada važećim Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 51/08). U samoj LSL navedeno je da se planski dokument, prema Odluci o izradi i Programskom zadatku, donosi za period od pet godina.

Programski zahtjevi bili su usmjereni na stvaranje planskih preduslova za izgradnju eko-seoskog turističkog centra sa pratećim i komplementarnim sadržajima, uz oslanjanje na smjernice planova višeg reda i kontaktnih zona. Istovremeno je kao jedan od zahtjeva istaknuto maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Plansku dokumentaciju izradio je „Urbanprojekt“ AD Čačak, dok je kao investitor u planskoj dokumentaciji navedena Opština Ulcinj. Odgovorni planer bila je Zorica Sretenović, dipl. ing. arh. Grafički prilog „Plan namjene površina“, list br. 16, izrađen je u oktobru 2012. godine i označen kao „Predlog plana“.

Lokalna studija lokacije je potom donesena Odlukom Skupštine opštine Ulcinj broj 02-8172/7 od 22.12.2012. godine. Planska dokumentacija sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela, pri čemu grafički dio obuhvata analize postojećeg stanja, plan namjene površina, parcelaciju i

urbanističko-tehničke uslove, saobraćajnu i hidrotehničku infrastrukturu, smjernice za sprovođenje plana i plan zelenih i slobodnih površina.

Za potrebe ove Studije LSL iz 2012. godine predstavlja osnovni planski dokument za utvrđivanje izvornog koncepta razvoja predmetne lokacije. Njena planska rješenja u nastavku se prvo analiziraju u sadržaju u kojem su usvojena, dok se njihov odnos prema kasnije donesenim planskim dokumentima posebno razmatra u Poglavlju 4.5.

4.5.2. Obuhvat i katastarske parcele

Lokalnom studijom lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“ obuhvaćen je prostor ukupne površine 8,31 ha u KO Šas. Granica zahvata prvobitno je definisana Odlukom o izradi plana i Programskim zadatkom, uključujući koordinate graničnih tačaka, dok je u konačnom planskom rješenju prilagođena saobraćajnom rješenju.



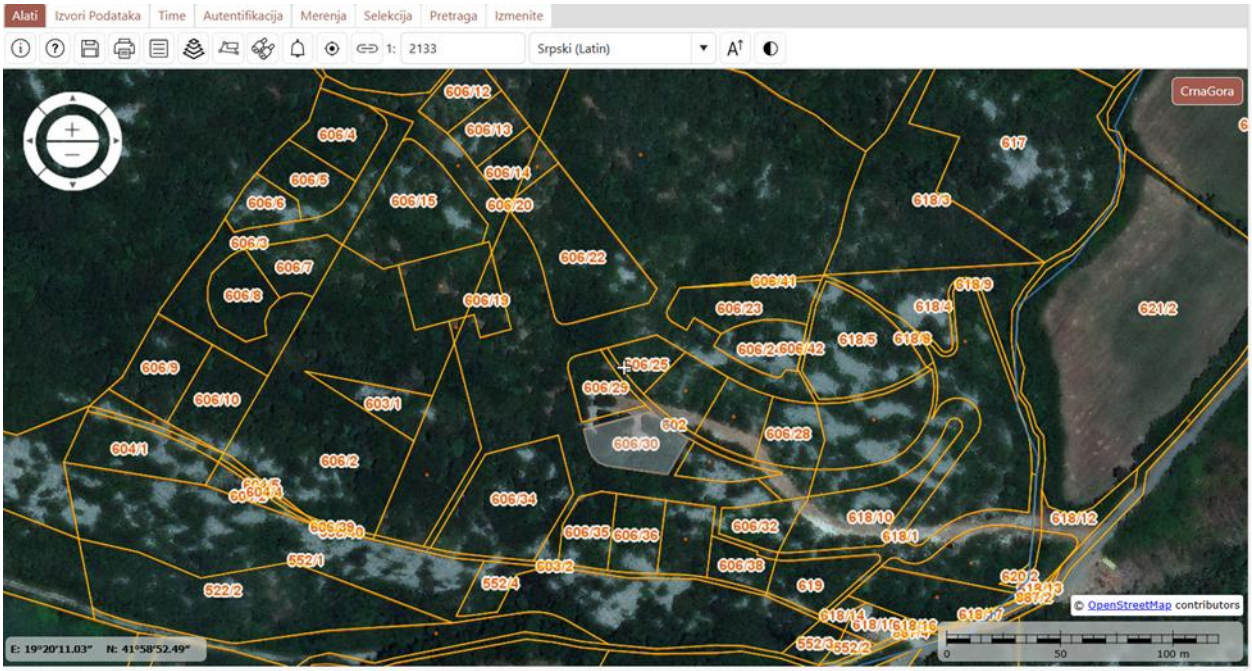
Slika 8. *Obuhvat LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“ na topografsko-katastarskoj podlozi*[18]

[18] *Izvor: Lokalna studija lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju“, grafički prilog 1 – Topografsko-katastarski plan sa prikazom granice plana, R 1:1.000.*

Prema tekstualnom dijelu LSL, obuhvat čine sljedeće cijele katastarske parcele: 604/1, 606/3, 603/1, 604/2, 602, 603/2, 522/1, 552/1, 552/2, 618/2 i 619, kao i djelovi katastarskih parcela 605, 606/2, 606/1, 614/1, 887, 620 i 618/1, sve KO Šas.

Obuhvat je prostorno kompaktan i zauzima uzvišeni teren neposredno iznad sjeverne obale Šaskog jezera. Njegov tačan položaj i odnos prema katastarskoj strukturi prikazani su u grafičkom prilogu LSL „Topografsko-katastarski plan sa prikazom granice plana“, u razmjeri 1:1.000.

LSL je predvidjela dalju parcelaciju i preparcelaciju predmetnog prostora. Cjelokupan obuhvat podijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline, definisane analitičko-geodetskim elementima. Granice planiranih parcela prikazane su na grafičkim prilozima Plan parcelacije, regulacije i UTU i Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, dok je planom ostavljena mogućnost manjeg usklađivanja urbanističke parcele sa katastarskim stanjem prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.



Slika 9. *Aktuelna katastarska struktura područja LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“, stanje 18.08.2026. godine*[19]

[19] *Izvor: Geoportal Crne Gore, Uprava za nekretnine, (Interaktivna web karta) pristupljeno 18.08.2026. godine*

Uvidom u aktuelni prikaz katastarskih parcela na Geoportalu Crne Gore, na dan 18.08.2026. godine, uočava se da je katastarska struktura predmetnog prostora značajno izmijenjena u odnosu na stanje evidentirano u LSL iz 2012. godine. Nekadašnje veće katastarske cjeline podijeljene su na veći broj novih parcela, naročito na prostoru nekadašnjih parcela 606 i 618, čime je formirana znatno detaljnija unutrašnja katastarska struktura.

Prostorni raspored novih katastarskih granica u značajnoj mjeri vizuelno prati unutrašnju podjelu prostora prikazanu u planskom rješenju LSL, što ukazuje da je u periodu nakon donošenja plana izvršena parcelacija odnosno preparcelacija predmetnog prostora. Ipak, samo na osnovu kartografskog prikaza Geoportala nije moguće pouzdano utvrditi pravni osnov svih izvršenih katastarskih promjena niti potvrditi da je svaka nova parcela formirana neposredno u skladu sa grafičkim prilogom LSL.

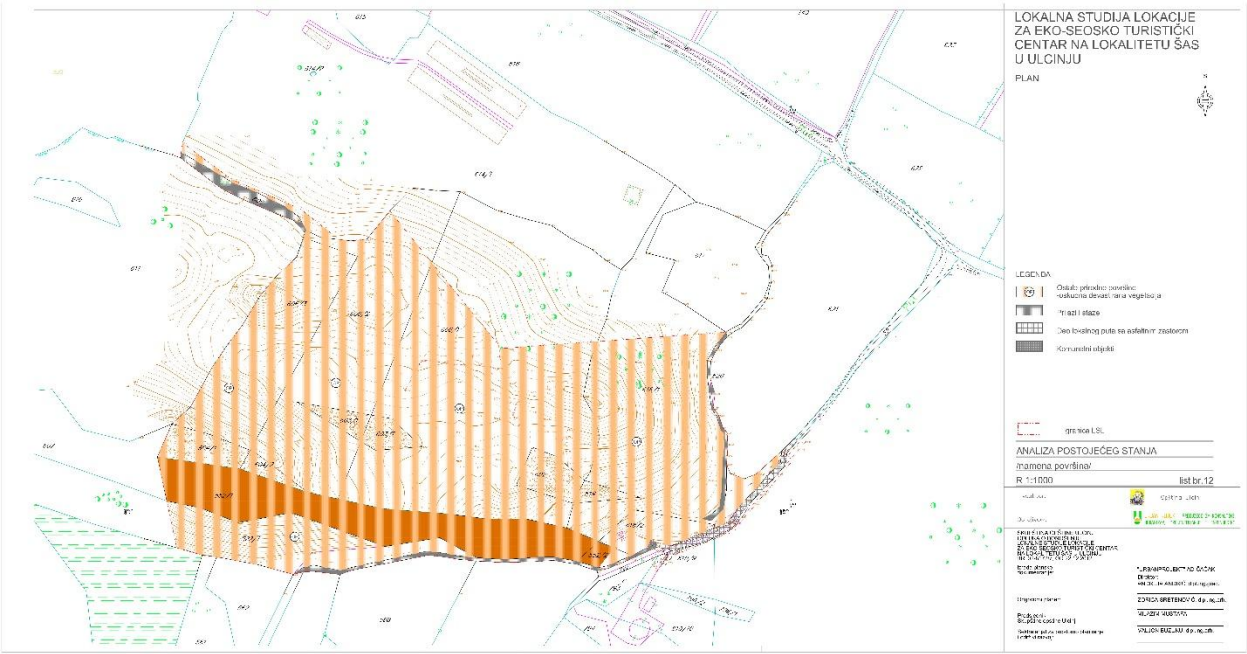
Zbog toga se u ovoj Studiji aktuelna katastarska struktura tretira kao potvrda da je nakon donošenja LSL došlo do značajne promjene parcelacije, dok bi za formalno utvrđivanje potpunog sprovođenja planske parcelacije bilo potrebno izvršiti precizan preklop aktuelnog katastarskog stanja sa grafičkim prilogom 17 – Plan parcelacije, regulacije i UTU, odnosno raspolagati odgovarajućim katastarskim elaboratima i istorijatom promjena.

4.5.3. Postojeće stanje prostora u vrijeme izrade LSL

U vrijeme izrade Lokalne studije lokacije predmetni prostor bio je neizgrađen u smislu postojanja objekata visokogradnje. U planskoj dokumentaciji opisan je kao prostor izraženog prirodnog karaktera, sa kamenjarima, šikarama i grupacijama niske šume. Lokacija je bila bez formirane turističke izgradnje unutar samog obuhvata LSL.

Konfiguracija terena predstavljala je jednu od njegovih osnovnih prostornih karakteristika. Prema podacima LSL, kote unutar predmetnog prostora kretale su se približno od 10 do 56 m n.v., sa blažim nagibima u centralnom dijelu i izraženijim nagibima prema obodu. Prema Šaskom jezeru teren se naglo spušta, mjestimično preko kamenitih litica, do približno 2,5 m n.v. U samom obuhvatu evidentirane su i kamene gromade i izražene kraške forme koje dodatno određuju morfologiju lokacije.

Vegetacioni pokrivač LSL je tada opisivala kao mozaik devastiranih kraških zona, šikara i grupacija autohtonog drveća – niske šume. U dokumentu se navodi da je na prostoru prethodno izvršeno značajno prorjeđivanje vegetacije, dok su u kraškim djelovima na oskudnoj zemljišnoj podlozi evidentirane karakteristične zeljaste i žbunaste vrste. Ovaj opis predstavlja ocjenu stanja iz perioda izrade LSL, odnosno istorijski planski presjek, i u ovoj Studiji se ne koristi kao opis sadašnjeg stanja vegetacije, koje se posebno provjerava terenskim i satelitskim podacima.



Slika 10. *Analiza postojećeg stanja – namjena površina u obuhvatu LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“*[20]

Saobraćajni pristup lokaciji postojao je preko lokalne saobraćajnice Vladimir–Šas–Fraskanjel, povezane sa regionalnim putem Ulcinj–Vladimir–Sukobin. LSL navodi i alternativni pristup preko lokalnog puta Zoganje–Šas, ali ga ocjenjuje kao duži i sa lošijim kolovozom. Sa istočne strane postojao je i lokalni slijepi put koji se odvajao od pravca Vladimir–Šas–Fraskanjel i vodio prema Šaskom jezeru. Detaljna analiza planiranog saobraćajnog i infrastrukturnog rješenja daje se u posebnom dijelu ovog poglavlja.

U neposrednom okruženju lokacije nalaze se Šasko jezero i lokalitet Šas/Svač, pa je već postojeće stanje prostora karakterisao neposredan odnos neizgrađenog i vegetacijom obraslog terena prema jezerskom priobalju i kulturno-istorijskom ambijentu. Sama LSL navodi i postojanje organizovanih turističkih sadržaja uz priobalje, ali ih u ovom dijelu dokumenta ne identifikuje detaljnije.

4.5.4. Osnovni koncept razvoja

Osnovni planski koncept LSL zasnovan je na formiranju integrisanog eko-seoskog turističkog centra, u kojem su objedinjeni smještajni, ugostiteljski, poljoprivredno-prezentacioni,

[20] *Izvor: Lokalna studija lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju“, grafički prilog 12 – Analiza postojećeg stanja – namjena površina, R 1:1.000.*

rekreativni i drugi prateći sadržaji. Cjelokupan zahvat plana opredijeljen je kao površina za turizam, sa novom prostornom organizacijom koja uključuje objekte, saobraćajnice, parking, uređene zelene i rekreativne površine.

Važno je, međutim, ovaj koncept posmatrati u odnosu na tadašnje stanje prostora. LSL je lokaciju opisivala kao pretežno neizgrađenu, sa niskom šumom, šikarama, kamenjarom i grupacijama autohtonog drveća, uz konstataciju da je dio vegetacije prethodno bio prorijeđen. Iako plan ističe potrebu očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog zelenila, planirane zelene i poljoprivredne površine predstavljaju dio uređene turističke cjeline i ne treba ih poistovjećivati sa očuvanjem postojećeg prirodnog vegetacionog pokrivača.

Smještajni dio kompleksa čine hotel na urbanističkoj parceli UP13 i turističko naselje sa vilama tipa A, B i C. Hotel je koncipiran kao jedinstveni kompleks sa mogućnošću razuđenog i kaskadnog oblikovanja u skladu sa terenom, dok su vile organizovane u više tipoloških grupacija. Detaljni urbanistički parametri ovih sadržaja razmatraju se u narednim potpoglavljima.

Koncept eko-seoskog centra dopunjen je površinama i objektima namijenjenim prezentaciji lokalne poljoprivrede i tradicije. Planirani su zasadi maslina, vinove loze i mandarina, površine za držanje životinja, kao i sadržaji za prezentaciju prerade poljoprivrednih proizvoda. Predviđeni su i etno muzej, škola kuvanja, škola tkanja i reprezentativno seosko domaćinstvo.

Značajan dio planskog koncepta čine uređene zelene, pješačke i rekreativne površine. Turistički sadržaji povezuju se internim saobraćajnicama i pješačkim komunikacijama, dok su u pravcu Šaskog jezera planirani rekreativni sadržaji, staze i mogućnost vertikalne komunikacije – lifta. Pješačke veze predviđene su i prema lokalitetu Šaskih crkava.

Reljef je neposredno uticao na prostornu organizaciju kompleksa. Lokacija se izdiže do približno 54 m iznad nivoa jezera i prema njemu se mjestimično spušta kamenitom liticom. Plan raspored sadržaja vezuje za konfiguraciju terena i ostvarivanje vizura prema Šaskom jezeru, zbog čega su položaj objekata, intervencije na terenu i odnos prema pejzažu važan element procjene planskog rješenja.

U cjelini, LSL iz 2012. godine predviđa transformaciju tada pretežno neizgrađenog i vegetacijom obraslog prostora u kompleksnu turističku cjelinu sa hotelom, vilama, pratećim sadržajima, saobraćajnom i drugom infrastrukturom i uređenim površinama. Istovremeno, plan sadrži zahtjeve za očuvanje zelenila, prilagođavanje terenu i zaštitu pejzažnih vrijednosti, zbog čega odnos između intenziteta planiranih intervencija i mjera zaštite predstavlja jedno od važnih pitanja daljeg sagledavanja LSL.

Svi navedeni sadržaji odnose se na izvorni koncept LSL iz 2012. godine i ne znače da su u istom obimu sadržani i u aktuelnoj razvojnoj inicijativi iz 2026. godine.

4.5.5. Namjena površina i planirani kapaciteti

Planskim rješenjem cjelokupan obuhvat LSL organizovan je kao turistička zona složene strukture, u kojoj su smještajni kapaciteti povezani sa ugostiteljskim, pratećim, poljoprivredno-prezentacionim, pejzažnim, rekreativnim i infrastrukturnim sadržajima. U zbirnom bilansu plana iskazana je ukupna površina zahvata od 83.132 m², odnosno približno 8,31 ha.

Najveći dio površina neposredno namijenjenih turističkim sadržajima čine hotel i turističko naselje. Za hotel je opredijeljena površina od 9.213 m², sa maksimalnom površinom pod objektima od 2.764,02 m² i maksimalnom BRGP od 4.606,70 m². Za turističko naselje opredijeljeno je ukupno 17.913 m², sa maksimalnom površinom pod objektima od 5.305,60 m² i maksimalnom BRGP od 10.611,20 m².



Slika 11. *Plan namjene površina LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“*[21]

Pored osnovnih smještajnih sadržaja, LSL izdvaja 2.213 m² za ostale sadržaje u funkciji smještaja i pratećih djelatnosti, 724 m² za pružanje usluga hrane i pića i 3.670 m² za prateće sadržaje. Posebno su planirane i površine ograničene namjene – zoo vrt, površine 1.814 m², kao i 8.147 m² poljoprivrednih površina u funkciji turističke prezentacije.

[21] *Izvor: Lokalna studija lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju“, grafički prilog 16 – Plan namjene površina, R 1:1.000, 2012.*

Značajan dio obuhvata čine površine pejzažnog uređenja. Za površine javne namjene planirano je 19.084 m², dok je za uređeno priobalje opredijeljeno dodatnih 1.900 m². Saobraćajna struktura obuhvata 12.648 m² ulica, trotoara i parking prostora, 5.254 m² pješačkih staza i 424 m² površine evidentirane za panoramski lift.

Ovu kartu treba postaviti upravo na ovom mjestu, jer omogućava neposredno sagledavanje prostornog rasporeda hotela, turističkog naselja, pratećih sadržaja, poljoprivrednih i pejzažno uređenih površina, saobraćaja i veza prema priobalju.

Na nivou cijelog zahvata LSL iskazuje maksimalnu površinu pod objektima od 11.660,50 m² i maksimalnu BRGP od 20.548,14 m², uz zbirni indeks zauzetosti 0,14 i indeks izgrađenosti 0,25. Preostale površine, koje tabela plana iskazuje u funkciji parternog uređenja i ozelenjavanja, iznose 71.529,05 m². Ovi zbirni pokazatelji odnose se na cjelokupan planski zahvat i ne treba ih poistovjećivati sa maksimalnim parametrima pojedinačnih urbanističkih parcela, koji se razlikuju u zavisnosti od njihove namjene.

Za potrebe hidrotehničkog proračuna LSL koristi kapacitet od 240 korisnika: hotel je obračunat sa 60 ležaja, dok je za ostale objekte uzeto 180 korisnika. Ovaj podatak u Studiji treba tumačiti kao kapacitet korišćen u tehničkom proračunu potrošnje vode, a ne kao zasebno izveden zbir svih smještajnih jedinica iz tabelarnog bilansa urbanističkih parcela.

U strukturi turističkog naselja plan razlikuje tri tipa vila – A, B i C. Za najveći dio vila predviđena je spratnost P+1, dok su parametri izgrađenosti i zauzetosti definisani po urbanističkim parcelama. Hotel na UP13 planiran je sa spratnošću P+2+Pk, dok njegovi posebni urbanistički parametri i odnos prema terenu zahtijevaju zasebnu analizu u narednim potpoglavljima.

Ukupni planski koncept zato nije zasnovan na koncentraciji izgradnje samo u jednom dijelu zahvata, već na raspoređivanju više različitih turističkih i pratećih funkcija unutar jedinstvene prostorne cjeline, uz značajan udio neizgrađenih, pejzažno uređenih, poljoprivredno-prezentacionih i pješačkih površina. Istovremeno, planirana struktura podrazumijeva izgradnju hotela, turističkog naselja i više pratećih sadržaja, kao i novu saobraćajnu i infrastrukturnu mrežu, zbog čega će se intenzitet i prostorni raspored izgradnje u nastavku analizirati na nivou pojedinačnih urbanističkih parcela.

4.5.6. Urbanističke parcele

Planskim rješenjem prostor LSL podijeljen je na urbanističke parcele prema planiranoj namjeni, konfiguraciji terena i funkcionalnoj organizaciji kompleksa. Najveći broj parcela pripada turističkom naselju, dok su posebne parcele izdvojene za hotel, ugostiteljske, smještajne i prateće sadržaje. Parametri nijesu jednaki za sve parcele, već su prilagođeni njihovoj namjeni i položaju.

Tabela 1. *Pregled relevantnih urbanističkih parcela i osnovnih planskih parametara*[22]

Urbanistička parcela	Planirana namjena	Maks. spratnost	Površina UP (m²)	Maks. BRGP (m²)	Iz	Ii
UP13	Hotel	P+2+Pk	9.213	4.606,5	0,30	0,50
UP1–UP7	Turističko naselje – vile tip A	P+1	pojedinačno 514–1.132	prema pojedinačnoj UP	0,30	0,60
UP8–UP11	Turističko naselje – vile tip B	P+1	pojedinačno 600–2.392	prema pojedinačnoj UP	0,30	0,60
UP17–UP21, UP24–UP28 i UP36	Turističko naselje – vile tip C	P+1	pojedinačno 469–1.095	maks. 400 po UP	0,18–0,43	0,36–0,85
UP14	Ostali sadržaji u funkciji smještaja i pratećih sadržaja	P+1	2.213	2.213	0,50	1,00
UP16	Ugostiteljski sadržaji – usluge hrane i pića	P+Pk	724	362	0,50	0,50
UP12	Prateći sadržaji	P+1	2.113	1.479,1	0,50	0,70
UP15	Prateći sadržaji	P+1	1.091	763,7	0,50	0,70
UP42	Prateći sadržaji	P	466	93,2	0,20	0,20

Turističko naselje obuhvata ukupno 22 urbanističke parcele, raspoređene u tri tipološke grupe vila. Za tipove A i B planom su utvrđeni jedinstveni maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti od 0,30 odnosno 0,60, dok se kod vila tipa C parametri razlikuju po pojedinačnim parcelama, u zavisnosti od njihove površine i položaja. Zbirno, turističko naselje zauzima 17.913 m², sa maksimalnom BRGP od 10.611,2 m².

Poseban značaj ima UP13, na kojoj je planiran hotel i koja će zbog svog položaja, kapaciteta i kasnijih razvojnih aktivnosti biti detaljno analizirana u narednom potpoglavlju.

UP14 je namijenjena sadržajima koji podržavaju turističku funkciju kompleksa, uključujući poslovne i ugostiteljske djelatnosti sa mogućim smještajnim kapacitetima, motel i slične sadržaje. Na UP16 planiran je restoran sa ponudom tradicionalne kuhinje, uključujući nacionalne, lovačke i riblje specijalitete.

[22] *Izvor: Lokalna studija lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju“, pregled planiranih sadržaja i maksimalno očekivanih kapaciteta.*



Slika 12. *Plan parcelacije, regulacije i urbanističko-tehničkih uslova LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“*[23]

Prateće funkcije raspoređene su na UP12, UP15 i UP42. Na UP12 planirani su recepcija, trgovina, administracija, etno muzej, škola kuhinje, pijaca i slični sadržaji; UP15 je namijenjena prezentaciji prerade poljoprivrednih proizvoda i garažiranju poljoprivrednih mašina; dok je na UP42 planirano iznajmljivanje bicikala, fijakera, čamaca i slične opreme.

4.5.7. UP13 – hotel

Hotel je planiran na urbanističkoj parceli UP13, površine 9.213 m². U tabelarnom pregledu planskih pokazatelja za ovu parcelu utvrđeni su maksimalni indeks zauzetosti 0,30 i indeks izgrađenosti 0,50, uz maksimalnu površinu pod objektom od 2.763,9 m² i maksimalnu BRGP od 4.606,5 m².

Kod spratnosti je važno evidentirati razliku unutar samog planskog dokumenta. U tabeli planskih pokazatelja za UP13 navedena je spratnost P+2+Pk, dok tekstualni urbanističko-tehnički uslovi za hotel propisuju maksimalno četiri nadzemne etaže, uz mogućnost podzemnih etaža. Tekst plana dodatno dopušta arhitektonski akcenat u vidu kule ili više kula, najviše dvije etaže iznad maksimalno dozvoljene spratnosti, uz ograničenje njihovog horizontalnog gabarita i BRGP. Ovu internu razliku planskog dokumenta treba imati u vidu pri kasnijem poređenju sa urbanističko-tehničkim uslovima i projektnom dokumentacijom.

[23] *Izvor: Lokalna studija lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju“, grafički prilog 17 – Plan parcelacije, regulacije i UTU, R 1:1.000.*

LSL predviđa hotel kao jedinstveni hotelski kompleks sa pratećim sadržajima. Posebno je naglašeno prilagođavanje objekta konfiguraciji terena: hotel treba postaviti tako da prati teren i maksimalno se na njega oslanja, uz mogućnost formiranja razuđenog, kaskadnog gabarita. Sadržaji hotelskog kompleksa moraju biti smješteni unutar definisane zone gradnje, dok se platoi, staze i drugi elementi parternog uređenja mogu organizovati i van nje.

Arhitektonske i pejzažne smjernice insistiraju na ambijentalnom uklapanju i kontinuitetu sa tradicionalnom gradnjom. Plan dopušta savremena arhitektonska rješenja i materijale, ali uz oslonac na lokalni graditeljski i istorijski kontekst, dok se kontrastna, pretenciozna i ambijentalno nepovezana rješenja izričito ocjenjuju kao neprihvatljiva. Parterno uređenje i eventualno ograđivanje treba povezati sa okolnim površinama i uklopiti u cjelinu prostora.

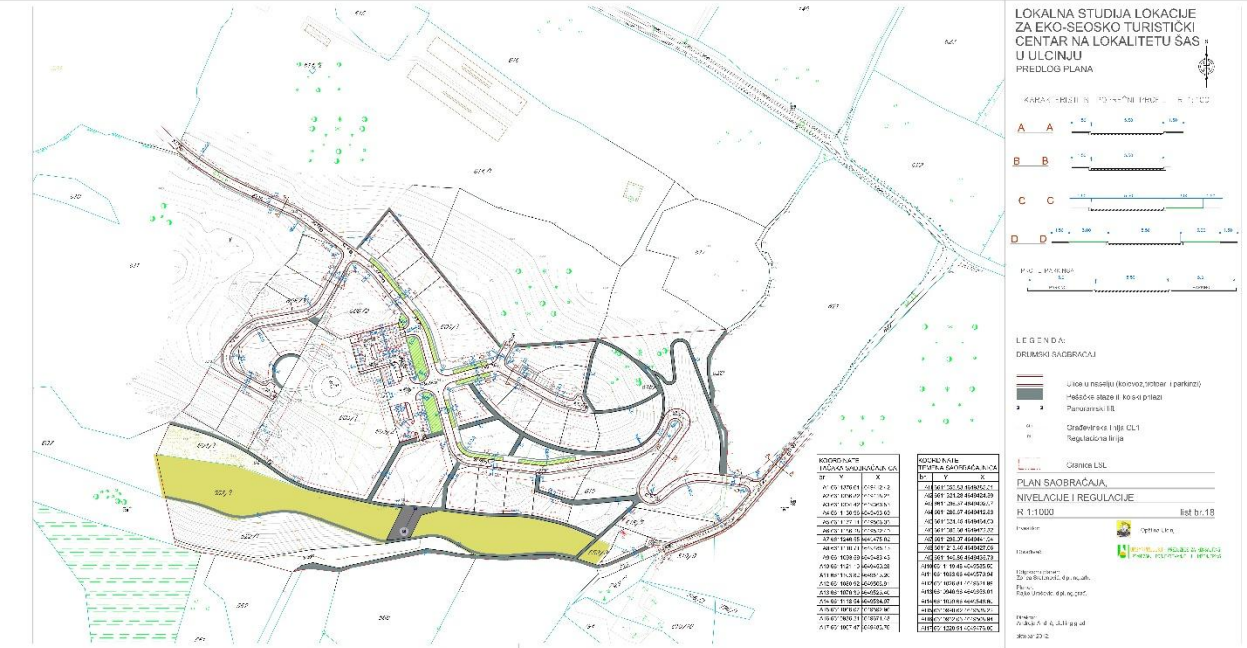
Za ovu Studiju UP13 ima poseban značaj jer predstavlja najveću pojedinačnu urbanističku parcelu namijenjenu smještajnom objektu u okviru LSL, a upravo se za hotel na ovoj parceli vezuju i dokumentovane institucionalne aktivnosti iz 2026. godine, koje će biti obrađene u posebnom poglavlju.

4.5.8. Saobraćaj i infrastruktura

Saobraćajni pristup kompleksu planiran je preko lokalnog puta koji se odvaja od pravca Vladimir–Šas–Fraskanjel, dok se unutar obuhvata formira nova interna saobraćajna mreža. Glavna interna saobraćajnica planirana je sa kolovozom širine 5,5 m i obostranim trotoarima širine 1,5 m, a zbog izraženog nagiba terena u istočnom dijelu vodi se serpentinski. Od nje se odvajaju pristupi prema urbanističkim parcelama i parking površinama.

U centralnom dijelu kompleksa predviđen je javni parking sa 63 mjesta za putnička vozila, uz posebna mjesta za autobuse i dostavna/teretna vozila. Istovremeno, planski koncept daje prednost pješačkom kretanju i povezivanju sadržaja unutar kompleksa i sa okolnim prostorom.

Elektroenergetsko rješenje podrazumijeva izgradnju nove distributivne trafostanice 10/0,4 kV snage 2 × 1.000 kVA, povezane novim 10 kV kablovskim vodom sa trafostanicom „Vladimir“. LSL istovremeno predviđa povećanje kapaciteta postojeće TS „Vladimir“ sa 1 × 4 MVA na 2 × 4 MVA, što pokazuje da realizacija kompleksa podrazumijeva i zahvate na elektroenergetskoj infrastrukturi izvan neposrednog obuhvata LSL.



Slika 13. *Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“*[24]

Za telekomunikacionu infrastrukturu planirani su koridori kablovske kanalizacije duž postojećih i novih saobraćajnica, uz povezivanje planiranih objekata sa postojećom mrežom i telekomunikacionim čvorom ATC Vladimir.

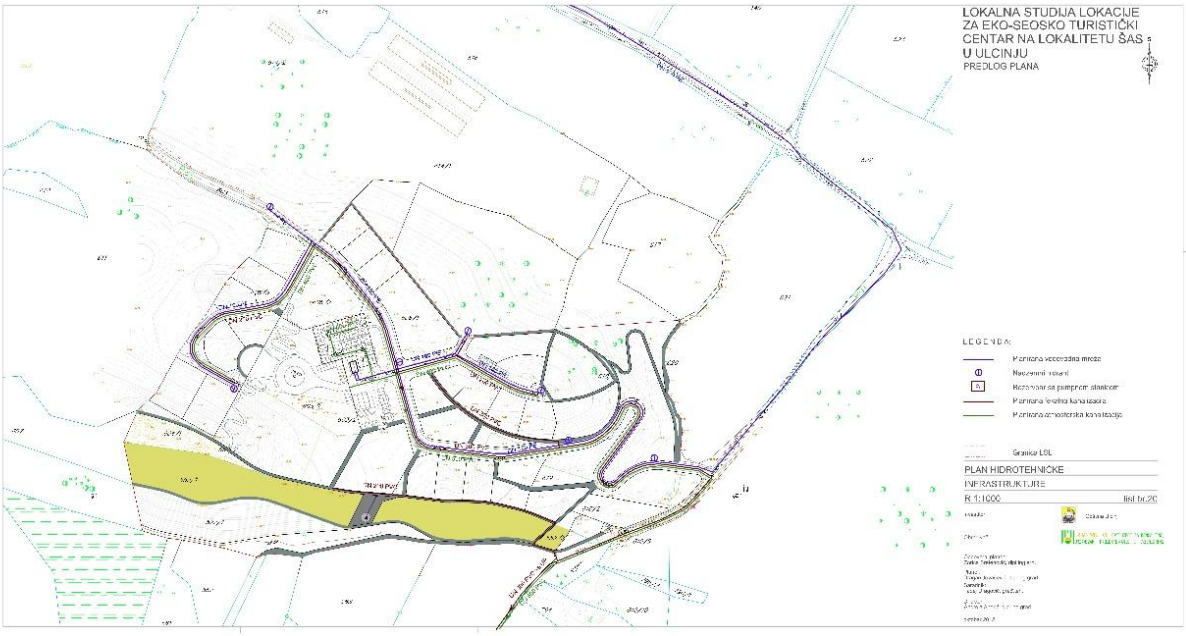
4.5.9. Vodosnabdijevanje i otpadne vode

LSL predviđa priključenje kompleksa na postojeći distributivni vodovod ACC Ø250 mm, uz izgradnju sekundarne mreže do svih planiranih objekata. Sekundarna mreža istovremeno je planirana kao hidrantska, sa posebnim rezervnim depozitom vode za protivpožarne potrebe zapremine 72 m³. U hidrotehničkom proračunu korišćen je kapacitet od 240 korisnika – 60 ležaja u hotelu i 180 korisnika u ostalim objektima.

Za fekalne otpadne vode predviđeno je kompletno kanalisanje prostora, uz mogućnost fazne izgradnje sistema. Glavni kolektori DN 200 i DN 300 planirani su u trupovima primarnih saobraćajnica, a sekundarna mreža prema pojedinačnim objektima. Otpadne vode moraju proći

[24] *Izvor: Lokalna studija lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju“, grafički prilog 18, R 1:1.000.*

proces prečišćavanja, pri čemu je, zavisno od faze realizacije, predviđena mogućnost centralnog uređaja za cijeli kompleks ili zasebnih uređaja za pojedinačne objekte.



Slika 14. *Plan hidrotehničke infrastrukture LSL*[25]

Nakon prečišćavanja, LSL predviđa da se fekalne otpadne vode mogu ispustiti u Šasko jezero ili koristiti za zalivanje zelenih površina. Proračunata količina fekalnih otpadnih voda iznosi približno 2,24 l/s.

Za atmosferske vode planiran je poseban sistem odvodnje. Uslovno čiste atmosferske vode sa krovova mogu se usmjeravati po terenu unutar urbanističkih parcela, dok se vode sa parkinga, manipulativnih površina, prostora za autobuse i dostavna vozila moraju prethodno prečistiti. I za ove vode LSL nakon tretmana predviđa mogućnost ispuštanja u Šasko jezero ili korišćenja za zalivanje zelenih površina.

LSL, dakle, predviđa Šasko jezero kao mogući recipijent prečišćenih fekalnih i atmosferskih voda, uz alternativnu mogućnost njihovog korišćenja za zalivanje zelenih površina.

[25] *Izvor: Lokalna studija lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju“, grafički prilog 20 – Plan hidrotehničke infrastrukture, R 1:1.000.*

4.5.10. Planirana veza sa Šaskim jezerom

LSL je planirala neposredno funkcionalno povezivanje turističkog kompleksa sa Šaskim jezerom. Unutar obuhvata objekti i sadržaji povezani su pješačkim stazama širine 2,0 i 3,0 m, dok su pješačke komunikacije usmjerene i prema Šaskom jezeru i lokalitetu Šaskih crkava. Plan posebno navodi pristup jezeru stazama po obodu lokacije i vertikalnom komunikacijom.

Vertikalna veza prema jezeru u jednom dijelu LSL označena je kao lift, dok se u saobraćajnom rješenju precizira mogućnost lifta ili žičare kojom bi se korisnici spuštali do uređene obale. U zbirnom bilansu namjena za „panoramski lift“ evidentirana je površina od 424 m². U priobalnom prostoru planirano je uređeno priobalje površine oko 1.900 m², a uz samu obalu LSL izričito predviđa dokove sa vezovima za male barke i kupalište. Time planski koncept iz 2012. godine ne ostaje ograničen samo na plato iznad jezera, već obuhvata i konkretne intervencije i turističke sadržaje u neposrednom priobalju Šaskog jezera.

Nije, međutim, potvrđeno da su lift/žičara, uređeno priobalje, dokovi, vezovi i kupalište dio aktuelne razvojne inicijative iz 2026. godine. Raspoloživa dokumentacija potvrđuje aktivnosti vezane za hotel na UP13 i širi zahtjev investitora koji obuhvata UP8–28 i UP40, ali bez dostupnog idejnog rješenja nije moguće pouzdano utvrditi konkretan raspored i sadržaj aktuelnog projekta.

4.5.11. Mjere zaštite životne sredine i pejzaža

LSL zaštitu prostora zasniva na principima održivog razvoja, očuvanju ekološke ravnoteže i smanjenju devastacije prostora. Posebno se insistira na maksimalnom očuvanju autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti, postojećeg vitalnog zelenila i šumske vegetacije, kao i na očuvanju i obnovi poljoprivrednih i zelenih površina.

Pejzažno uređenje predviđa uspostavljanje odgovarajućeg odnosa između izgrađenih i slobodnih površina, povezivanje zelenila sa kontaktnim zonama i formiranje zaštitnih zelenih pojaseva uz saobraćajnice. Pri uređenju prostora prednost se daje prirodnim materijalima, očuvanju karakteristika reljefa i otvorenih vizura prema Šaskom jezeru. LSL posebno navodi da razvoj mora biti kompatibilan sa ekološkim karakteristikama prostora i da investicioni zahvati koji mogu imati uticaj na životnu sredinu podliježu postupku procjene uticaja. LSL ukazuje na značaj blizine Šaskog jezera, koje u ovom planskom dokumentu označava kao IBA područje i Emerald stanište Bernske konvencije.

4.5.12. Odnos prema Šasu/Svaču

Originalna LSL ne koristi naziv Svač kao posebno razrađenu plansku kategoriju, ali jasno prepoznaje kulturno-istorijski značaj prostora u neposrednom okruženju. U opisu lokacije navodi se postojanje lokaliteta od „izuzetnog istorijskog i arheološkog značaja“, povezanog sa ostacima nekadašnjih crkava.

U planskom konceptu lokalitet Šaskih crkava tretiran je i kao dio turističkog okruženja eko-seoskog centra. Pješačke komunikacije iz kompleksa usmjerene su prema tom lokalitetu i Šaskom jezeru, čime je kulturno nasljeđe uključeno u širi koncept turističke ponude prostora.

LSL sadrži opšte smjernice za zaštitu graditeljskog nasljeđa i navodi da su pitanja njegove zaštite razmatrana kroz prostorno-funkcionalnu organizaciju plana. Međutim, u tekstualnom dijelu LSL nijesu detaljno razrađeni posebni konzervatorski uslovi, zaštitni pojas ili konkretna ograničenja gradnje u odnosu na lokalitet Šaskih crkava/Svača.

4.5.13. Ključna pitanja koja proizilaze iz LSL

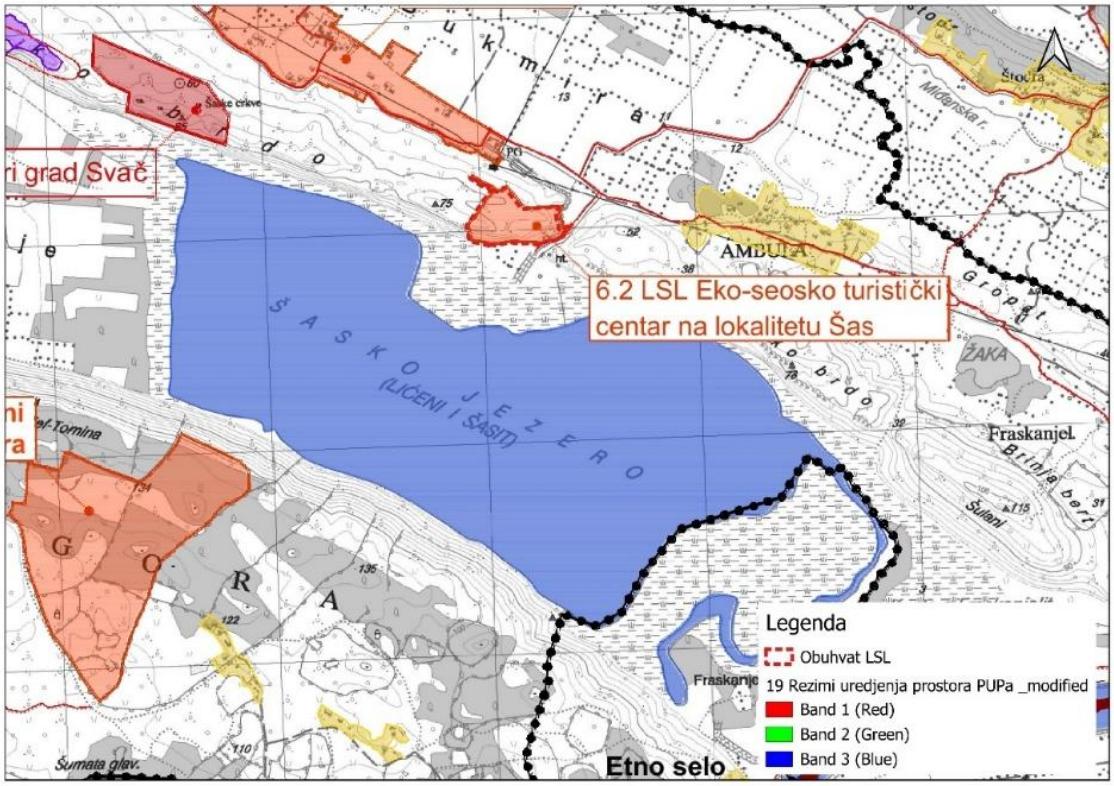
Analiza izvornog planskog rješenja iz 2012. godine izdvaja nekoliko pitanja od posebnog značaja za predmetno područje:

- **Transformacija prirodnih površina** – LSL je obuhvatila tada neizgrađen prostor, koji je sama opisivala kao prostor niskih šuma, šikara, kamenjara i prirodnog ambijenta, a planskim rješenjem predvidjela formiranje potpuno novog turističkog kompleksa.
- **Intenzitet gradnje** – na površini od oko 8,31 ha planirani su hotel, turističko naselje i brojni prateći sadržaji, sa maksimalnom ukupnom BRGP od oko **20.548 m²**. Prostorni efekat takve izgradnje posebno je značajan zbog konfiguracije terena i položaja iznad Šaskog jezera.
- **Otpadne vode** – LSL predviđa prečišćavanje fekalnih i atmosferskih voda, ali istovremeno dopušta da se nakon tretmana one **ispuštaju u Šasko jezero ili koriste za zalivanje zelenih površina**.
- **Intervencije u priobalju** – plansko rješenje uključuje uređeno priobalje, vertikalnu komunikaciju liftom ili žičarom, dokove, vezove za male barke i kupalište, čime je razvoj planiran i u neposrednom kontaktu sa jezerom.
- **Zaštita kulturne baštine** – LSL prepoznaje neposrednu blizinu lokaliteta od izuzetnog istorijskog i arheološkog značaja i usmjerava pješačke veze prema lokalitetu Šaskih crkava, ali u tekstualnom dijelu ne razrađuje posebne konzervatorske uslove ili konkretan zaštitni pojas u odnosu na taj lokalitet.
- **Pejzažni uticaj** – prostor se izdiže do približno 54 m iznad jezera i ima izraženu vizuelnu izloženost. Sama LSL zahtijeva očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti, postojećeg zelenila i otvorenih vizura prema jezeru, što čini odnos planiranih gabarita, terena i pejzaža posebno značajnim.
- **Kumulativni razvoj prostora** – LSL izričito konstatuje postojanje ili planiranje drugih atraktivnih turističkih sadržaja u okruženju i predviđa povezivanje sa susjednim parcelama i kontaktnim zonama. Zbog toga se opterećenje prostora ne može sagledavati samo kroz pojedinačni obuhvat od 8,31 ha, već i kroz zbirni prostorni uticaj turističkog razvoja šireg područja Šaskog jezera.

4.6. Odnos centralne LSL prema planskim dokumentima višeg reda

4.6.1. Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj

Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj eksplicitno prepoznaje predmetnu Lokalnu studiju lokacije kao poseban planski obuhvat 6.2 – LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“, površine 8,31 ha. Na karti „Režimi uređenja prostora“ ovaj obuhvat je izdvojen kao zasebna planska cjelina, dok GIS preklop granice LSL korišćene u ovoj Studiji potvrđuje prostorno poklapanje sa obuhvatom označenim u PUP-u kao 6.2.



Slika 15. *Položaj LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“ u odnosu na režime uređenja prostora PUP-a Opštine Ulcinj*[26]

Važno je, međutim, razlikovati prepoznavanje postojećeg planskog obuhvata od potvrđivanja svih rješenja sadržanih u LSL iz 2012. godine. PUP za „Eko-seosko turistički centar

[26] *Izvor: Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj, karta 19 – Režimi uređenja prostora; GIS obrada autora.*

na lokalitetu Šas“ izričito propisuje: „Revizija važeće LSL – preispitivanje planskog rješenja sa aspekta zaštite kulturne baštine.“

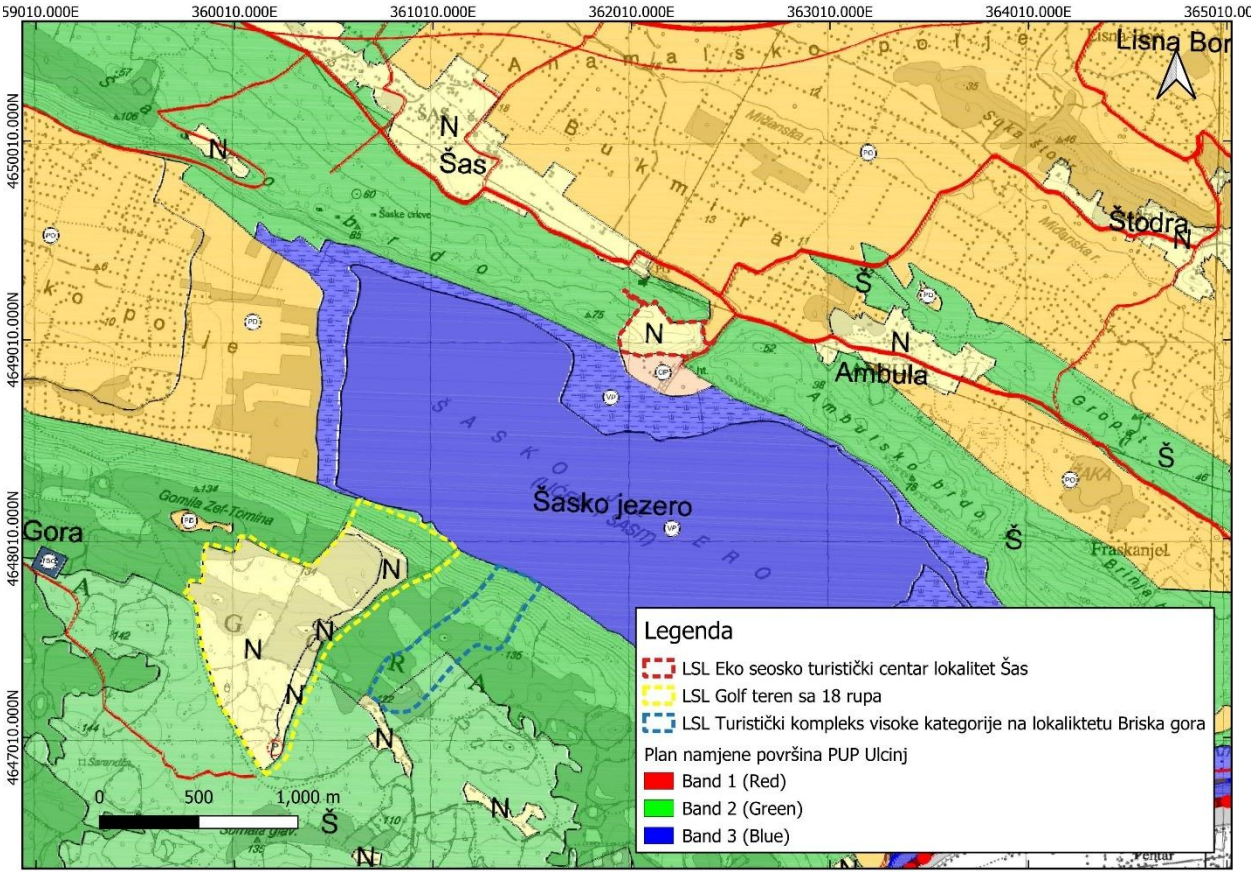
Ova odredba je ključna za tumačenje odnosa dva plana. PUP ne ukida planski obuhvat niti turističku funkciju prostora, ali istovremeno jasno pokazuje da postojeće detaljno rješenje LSL nije prihvaćeno kao plansko rješenje koje se može posmatrati nezavisno od pitanja zaštite kulturne baštine. Predmet revizije nije samo formalna granica LSL, već njeno plansko rješenje, i to upravo sa aspekta zaštite kulturnog nasljeđa.

Namjena prostora i turistička funkcija

Na generalnoj karti namjene površina PUP-a centralni obuhvat pripada kategoriji N – površine naselja. Prema tome, na tom nivou planske razrade obuhvat nije prikazan kao vodna, poljoprivredna ili šumska površina. Međutim, detaljne smjernice PUP-a za konkretni obuhvat 6.2 daju znatno precizniju unutrašnju strukturu namjena. Za LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“ navedeni su:

- Turizam T2 – eko-rizort;
- površine urbanog zelenila PUJ;
- sport i rekreacija SR;
- šumske površine Š;
- drumska saobraćajna infrastruktura DS;
- biciklističke staze.

To pokazuje da PUP zadržava turističku razvojnu funkciju lokacije, ali je ne koncipira kao isključivo izgrađenu turističku površinu. Turistička namjena T2 dio je složenije prostorne strukture u kojoj su istovremeno zastupljeni zelenilo, šumske površine, sport i rekreacija i saobraćajna infrastruktura. Ovaj nalaz je naročito važan u odnosu na originalnu LSL, koja je cjelokupan zahvat planski tretirala kao površinu za turizam i unutar njega raspoređivala hotel, turističko naselje i brojne prateće sadržaje.



Slika 16. *Centralna LSL u odnosu na Plan namjene površina PUP-a Opštine Ulcinj*[27]

Pri tumačenju ove karte potrebno je zadržati razliku između generalne kategorije N – površine naselja i detaljnih planskih smjernica za obuhvat 6.2, koje unutar tog prostora eksplicitno uključuju i turističke, zelene, rekreativne i šumske namjene.

Turistički kapacitet

PUP dodatno kvantifikuje razvoj centralnog lokaliteta i za Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas određuje kategoriju T2 – eko-rizort sa 120 turističkih ležaja. Isti kapacitet ponovljen je i u smjernicama za plansku zonu 6.

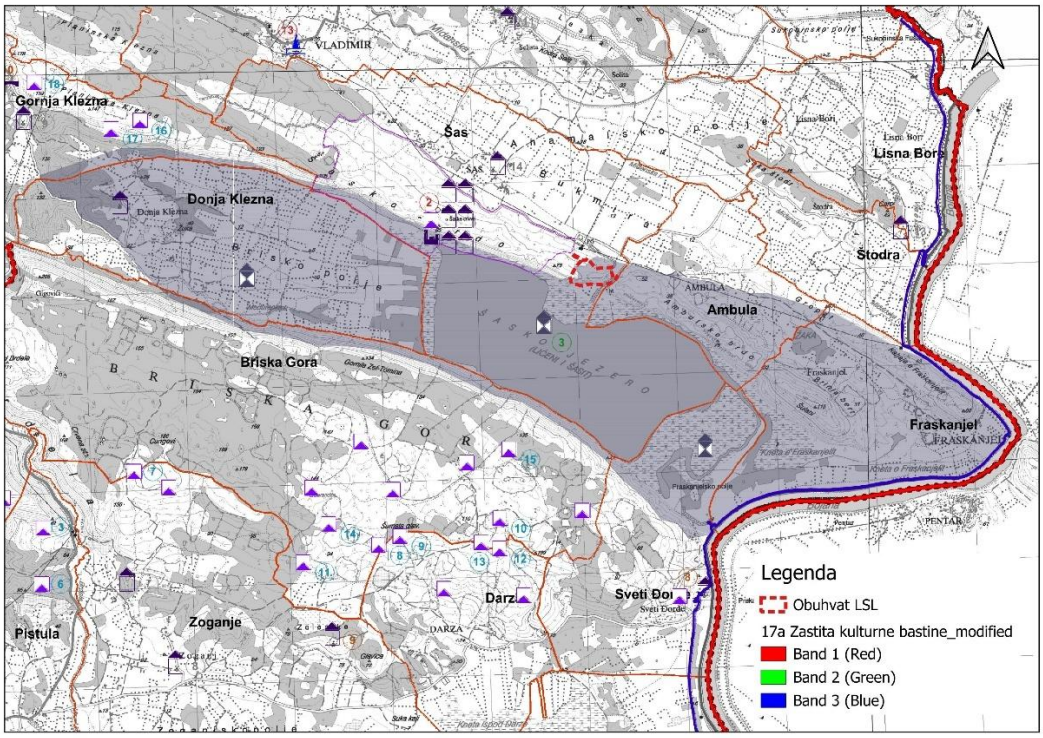
Ovdje je važno izbjeći direktno numeričko izjednačavanje ovog kapaciteta sa podatkom iz originalne LSL o 240 korisnika. U LSL je broj od 240 korisnika korišćen kao tehnička osnova

[27] *Izvor: Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj, karta 12 – Plan namjene površina; GIS obrada autora.*

hidrotehničkog proračuna i sastoji se od 60 ležaja u hotelu i 180 korisnika u ostalim objektima. PUP, nasuprot tome, eksplicitno koristi kategoriju 120 turističkih ležaja. Zbog različite prirode ova dva pokazatelja nije metodološki opravdano tvrditi da je PUP jednostavno „prepolovio“ kapacitet LSL, ali je nesporno da noviji plan za obuhvat 6.2 određuje konkretan turistički kapacitet od 120 ležaja.

Revizija LSL i poseban režim zaštite kulturne baštine

Obaveza revizije LSL dodatno je podržana posebnim režimom postupanja koji PUP uspostavlja do izmjene planskog dokumenta. PUP propisuje da se, do donošenja odluke o pristupanju izmjenama i dopunama određenih planova, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za sve urbanističke parcele mora pribaviti mišljenje nadležne Uprave za zaštitu kulturnih dobara o tome da li su na predmetnom prostoru evidentirana kulturna dobra. Ukoliko jesu, Uprava izdaje konzervatorske uslove. LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“ izričito je navedena među planskim dokumentima za koje je ovaj režim propisan.



Slika 17. *Prostorni odnos centralne LSL prema Utvrđenom gradu Svač i zonama zaštite kulturne baštine prikazanim u PUP-u Opštine Ulcinj*[28]

[28] *Izvor: Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj, karta 17a – Zaštita kulturne baštine; GIS obrada autora.*

Time PUP uspostavlja dva međusobno povezana mehanizma: reviziju postojećeg planskog rješenja zbog kulturne baštine i poseban režim postupanja pri izdavanju UTU, koji se primjenjuje do donošenja odluke o pristupanju izmjenama i dopunama predmetnog plana.

PUP Utvrđeni grad Svač (Šas) tretira kao kulturno dobro sa zaštićenom okolinom i, zajedno sa njom, identifikuje ga kao kulturno-istorijsku cjelinu. Istovremeno, PUP navodi da u vrijeme njegove izrade postupak utvrđivanja zona zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra i njegove neposredne zaštićene okoline, kao i postupak kategorizacije kulturnih dobara, nije bio završen. Zbog toga su u planskom dokumentu korišćene predložene zone zaštite utvrđene Studijom zaštite kulturnih dobara, čiji je nosilac izrade Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

Zbog toga grafički prikaz zaštite kulturne baštine treba tumačiti oprezno: on pouzdano pokazuje prostornu povezanost centralne LSL sa sistemom zaštite Svača, ali sam po sebi nije dovoljan dokaz da se kompletan obuhvat LSL nalazi unutar pravno konačno utvrđene zaštitne zone kulturnog dobra.

PUP dodatno propisuje da je u zaštićenoj okolini Utvrđenog grada Svač moguća gradnja samo do spratnosti koja neće zatvoriti vizure prema kulturnom dobru. Ova odredba pokazuje da zaštita Svača u PUP-u nije ograničena samo na fizički integritet arheološkog lokaliteta, već obuhvata i njegov vizuelni i pejzažni kontekst.

Istovremeno, PUP razlikuje centralni obuhvat 6.2 – LSL Eko-seosko turistički centar od obuhvata 6.4 – UP Stari grad Svač, površine 14,75 ha. GIS analiza karte režima uređenja pokazuje da se ova dva planska obuhvata ne preklapaju, ali se nalaze u neposrednoj prostornoj vezi. To je važna razlika: centralna LSL nije planski obuhvat samog Starog grada Svača, ali njeno rješenje PUP upravo zbog odnosa prema kulturnoj baštini podvrgava reviziji.

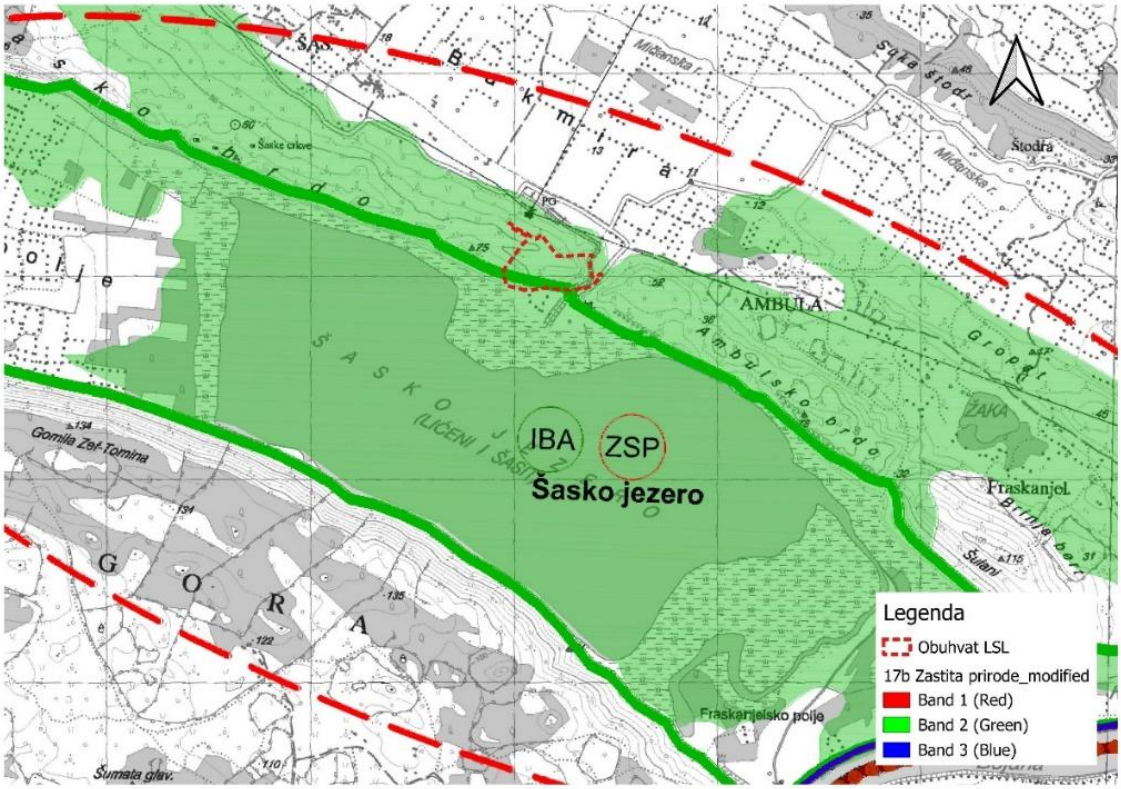
Zaštita Šaskog jezera i prirodnih vrijednosti

PUP Šasko jezero tretira kao prostor izraženih prirodnih, ekoloških i ambijentalnih vrijednosti. Jezero je prepoznato kao dio EMERALD područja, dok smjernice za predio 6a – Šasko jezero zahtijevaju očuvanje jezera sa barskim sedimentom i očuvanje ekoloških karakteristika područja. Istovremeno, PUP predviđa stavljanje Šaskog jezera pod zaštitu kao spomenika prirode.

PUP izričito navodi da su, imajući u vidu usvojeni koncept održivog razvoja i predlog zaštite Šaskog jezera kao spomenika prirode, kapaciteti planirani ranije usvojenom planskom dokumentacijom nižeg reda smanjeni. Time Plan neposredno potvrđuje da zahtjevi zaštite Šaskog jezera nijesu ostali na nivou deklarativnih smjernica, već su uticali i na određivanje intenziteta planiranog razvoja u planskoj zoni 6.

GIS preklop centralne LSL sa kartom 17b „Zaštita prirode“ pokazuje da je obuhvat u neposrednom kontaktu i djelimično zahvata prostor koji je na karti prikazan režimima odnosno evidencijama zaštite prirode. Ipak, na osnovu raster karte nije opravdano tvrditi da cjelokupnih 8,31 ha centralne LSL pripada svim prikazanim kategorijama zaštite. Zbog razmjere i raster

karaktera korišćenog grafičkog priloga, precizne granice pojedinačnih režima nije opravdano izvoditi iz same karte, već ih je potrebno potvrditi odgovarajućim službenim prostornim podacima.



Slika 18. *Centralna LSL u odnosu na režime i evidencije zaštite prirode PUP-a Opštine Ulcinj*[29]

Otpadne vode i zaštita jezera

Najjasnija neposredna razlika između izvornog rješenja LSL i PUP-a odnosi se na tretman otpadnih voda. Originalna LSL predviđa prečišćavanje fekalnih i atmosferskih voda, ali nakon tretmana dopušta mogućnost njihovog ispuštanja u Šasko jezero ili korišćenja za zalivanje zelenih površina.

PUP, nasuprot tome, među osnovnim mjerama zaštite Šaskog jezera izričito propisuje: „zabranu svakog izlivanja otpadnih voda u Šasko jezero“.

[29] *Izvor: Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj, karta 17b – Zaštita prirode; GIS obrada autora.*

PUP istim paketom mjera zahtijeva i uspostavljanje monitoringa životne sredine kako planirane turističke aktivnosti ne bi narušile prirodnu ravnotežu jezera. Ovdje postoji nedvosmislena sadržinska razlika između dva planska dokumenta: LSL iz 2012. predviđa mogućnost ispuštanja prečišćenih voda u jezero, dok PUP propisuje zabranu svakog izlivanja otpadnih voda u Šasko jezero.

Planski nalaz

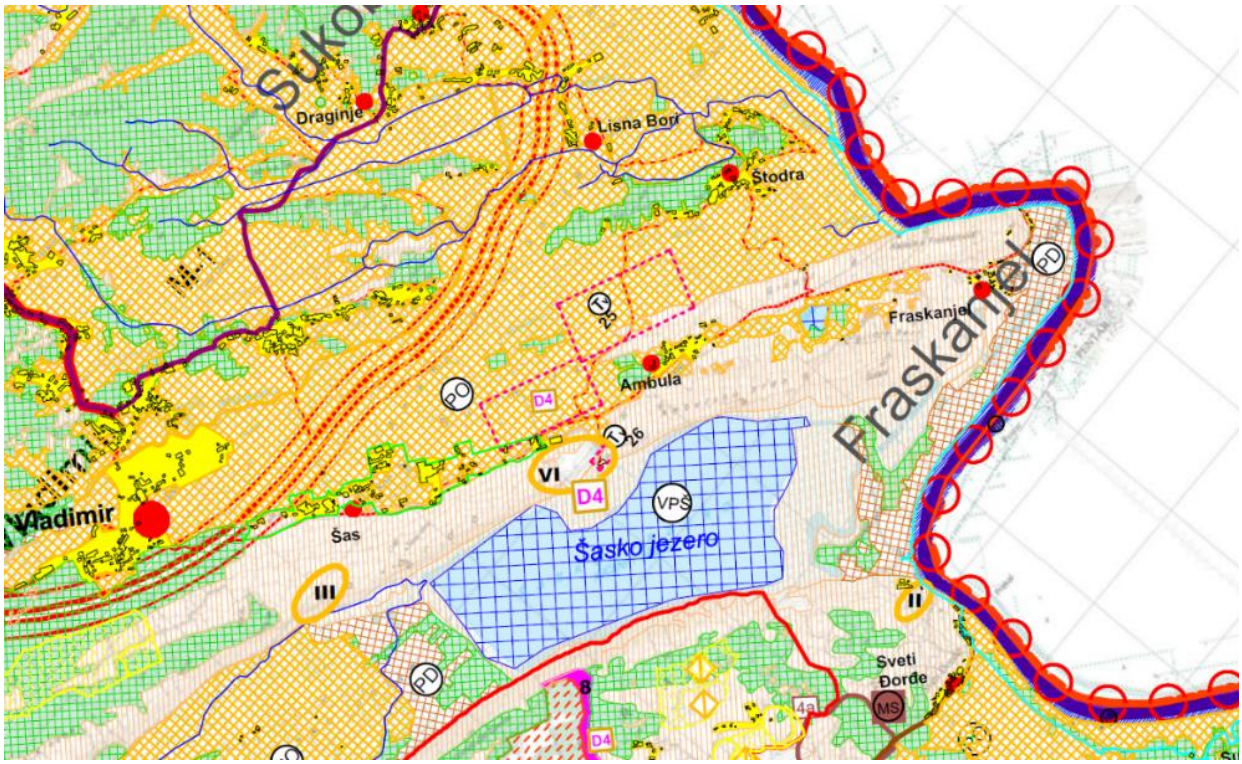
PUP Opštine Ulcinj, prema tome, ne ukida eko-turistički razvoj centralnog lokaliteta Šas, ali ga postavlja u znatno precizniji i restriktivniji planski okvir. Obuhvat 6.2 ostaje namijenjen turizmu T2 – eko-rizortu, sa kapacitetom od 120 turističkih ležaja, ali uz urbano zelenilo, sport i rekreaciju, šumske površine i infrastrukturne sadržaje. Istovremeno, PUP zahtijeva reviziju važeće LSL sa aspekta zaštite kulturne baštine, propisuje poseban režim pribavljanja mišljenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara pri izdavanju UTU do donošenja odluke o pristupanju izmjenama i dopunama plana, za zaštićenu okolinu Svača propisuje očuvanje vizura prema kulturnom dobru, utvrđuje konkretne mjere zaštite Šaskog jezera i zabranjuje svako izlivanje otpadnih voda u jezero.

4.6.2. Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore

Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, Knjiga 2 – Plan, jul 2018. godine, predmetno područje ne tretira kao prostor na kojem je turistički razvoj isključen. Na grafičkom prilogu 14 – Plan namjene površina, na lokaciji centralne LSL evidentirana je oznaka D4, koju Plan definiše kao *„turističke zone u ruralnim područjima“*. Ruralne razvojne zone predstavljaju prostore pogodne za turističku valorizaciju kroz dalju plansku razradu prema kriterijumima D4.

Ovo je važno razgraničenje: PPPN potvrđuje razvojni potencijal za ruralni turizam, ali oznaka D4 sama po sebi ne predstavlja potvrdu detaljnog urbanističkog rješenja LSL iz 2012. godine. Plan izričito zahtijeva da se pri daljoj razradi D4 zona uvažavaju režimi korišćenja prostora, da se konačne granice građevinskih područja utvrđuju na katastarskim podlogama i da se prije detaljnog planiranja provjere mogući konflikti sa nepovoljnim nagibima, zaštićenim područjima i drugim prostornim ograničenjima.

Istovremeno, potrebno je imati u vidu pravila sprovođenja PPPN-a. Plan propisuje da se područje opština do donošenja Plana generalne regulacije uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda, uz poštovanje odredbi i smjernica PPPN-a u pogledu koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara. PPPN takođe propisuje da će se važeća planska dokumentacija nižeg reda koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana primjenjivati do izrade Plana generalne regulacije, uz mogućnost njene izmjene i dopune, stavljanja van snage ili izrade novog plana prema odluci nadležnog organa.



Slika 19. *Plan namjene površina PPPN za Obalno područje Crne Gore*[30]

D4 – karakter i dozvoljeni turistički razvoj

PPPN ruralni turizam povezuje sa očuvanjem ruralnog karaktera prostora, lokalnom poljoprivredom, proizvodnjom hrane i tradicionalnim djelatnostima. U D4 zonama moguća je gradnja objekata iz grupe hotela i etno-sela, osim motela. U širem sistemu pravila PPPN-a i smjernica za predio, nova izgradnja usmjerava se prema prostorima manje prirodne i predione vrijednosti, uz poštovanje režima korišćenja prostora i očuvanje vrijednih prirodnih i poljoprivrednih resursa.

U tom smislu postoji značajna konceptualna podudarnost sa osnovnom idejom LSL iz 2012. godine, koja turistički kompleks povezuje sa lokalnom proizvodnjom, poljoprivredom, gastronomijom i elementima ruralnog i etnografskog identiteta. Sam koncept eko/ruralnog turizma zato nije u suprotnosti sa PPPN-om. Osjetljivije pitanje predstavlja intenzitet i prostorni oblik izgradnje, kao i njen odnos prema zaštitnim režimima i karakteru predjela.

[30] *Izvor: Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafički prilog 14 – Plan namjene površina, R 1:50.000; kartografska obrada autora.*

Parametri D4 i UP13

U okviru odredbe D4, za gradnju sadržaja seoskog turizma i zahvate u postojećoj fizičkoj strukturi sela i zaseoka, PPPN navodi sljedeće uslove:

- maksimalnu zauzetost parcele 20%;
- najveći indeks izgrađenosti 0,40;
- minimalnu urbanističku parcelu 1.000 m²;
- visinu objekata koja ne smije biti veća od najvišeg objekta u selu ili zaseoku.

Odmah zatim PPPN navodi da je, osim izgradnje u postojećoj strukturi i rekonstrukcije objekata, unutar ovog tipa zona moguće graditi i objekte iz grupe hotela i etno-sela, osim motela.

Na nivou cjelokupnog obuhvata LSL zbirni planski pokazatelji iznose indeks zauzetosti 0,14 i indeks izgrađenosti 0,25, te su numerički niži od vrijednosti 0,20 i 0,40 navedenih u D4 odredbi PPPN-a. Međutim, imajući u vidu način na koji je predmetna odredba formulisana, ove vrijednosti nije metodološki opravdano bez dodatnog planskog tumačenja tretirati kao bezuslovne maksimalne parametre za hotelsku parcelu UP13. Za UP13 – hotel LSL propisuje maksimalni indeks zauzetosti 0,30 i indeks izgrađenosti 0,50, što je numerički više od vrijednosti 0,20 i 0,40 navedenih u D4 odredbi.

Tabela 2. *Uporedni prikaz urbanističkih parametara*

Parametar	**Numeričke vrijednosti navedene u D4 odredbi PPPN-a**	**UP13-hotel prema LSL**
Maksimalni indeks zauzetosti	0,20	0,30
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,40	0,50

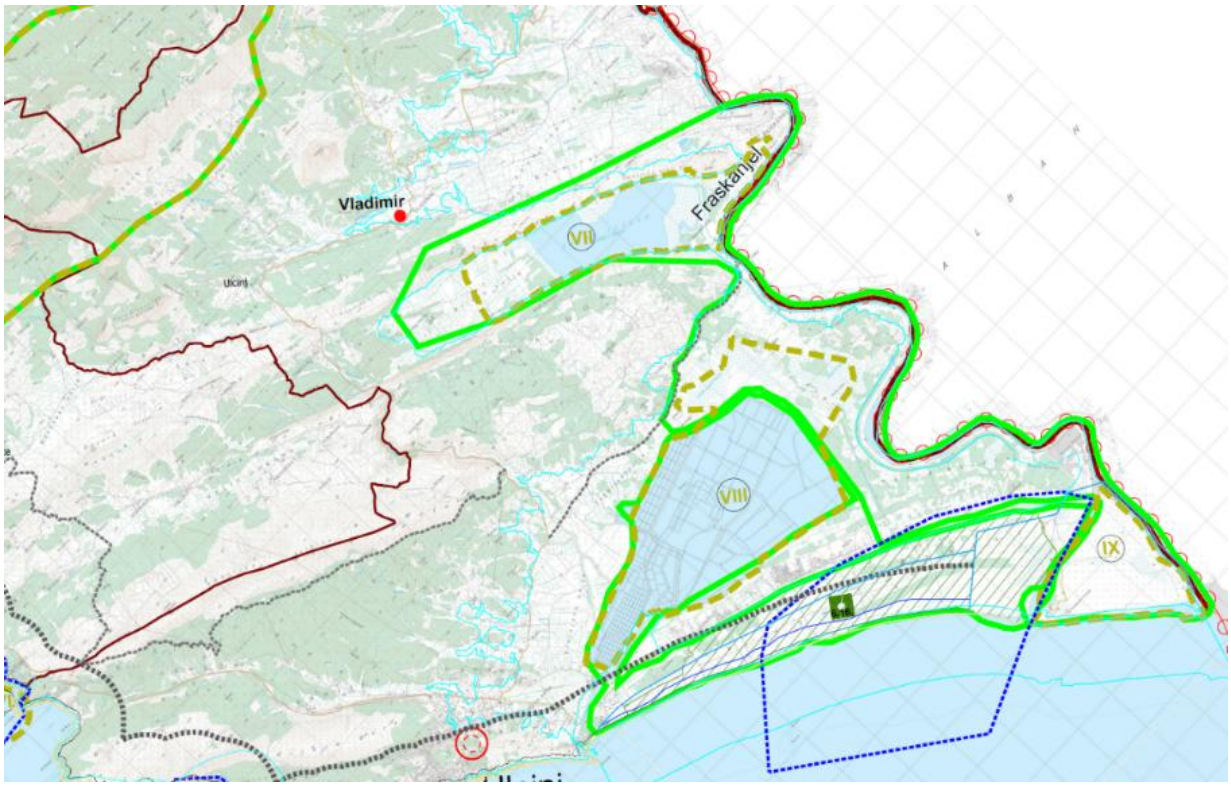
Ovu numeričku razliku nije opravdano automatski kvalifikovati kao utvrđenu neusklađenost. PPPN vrijednosti 0,20 i 0,40 vezuje za sadržaje seoskog turizma i zahvate u postojećoj fizičkoj strukturi sela i zaseoka, a zatim posebno dopušta izgradnju hotela i etno-sela unutar D4 zona. Zato je najprecizniji planski nalaz da su parametri UP13 numerički viši od vrijednosti navedenih u D4 odredbi, dok način njihove neposredne primjene na hotelsku parcelu UP13 zahtijeva odgovarajuće plansko tumačenje.

Zaštita prirode – Emerald područje

Grafički prilog 15 – Plan zaštite prirodne baštine daje veoma važan prostorni nalaz. Prema kartografskoj provjeri, kompletan obuhvat centralne LSL nalazi se unutar poligona Emerald mreže koji PPPN identifikuje kao:

ME000000C – Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana, površine 7.397 ha.

U istom planskom okviru evidentirano je i IBA područje YU039 – Šasko jezero, površine 315–380 ha. Međutim, Emerald područje i IBA evidencija ne treba poistovjećivati sa statusom formalno proglašenog nacionalnog zaštićenog područja.



Slika 20. *Plan zaštite prirodne baštine*[31]

Potencijalni Spomenik prirode Šasko jezero

Na istoj karti oznaka *VII – Spomenik prirode Šasko jezero* pripada kategoriji potencijalnih zaštićenih prirodnih područja. Tekst PPPN-a potvrđuje da je Šasko jezero bilo predloženo za zaštitu u kategoriji spomenika prirode, ali da na osnovu ranijih studija tada nije bio donesen akt o formalnom proglašenju zaštite.

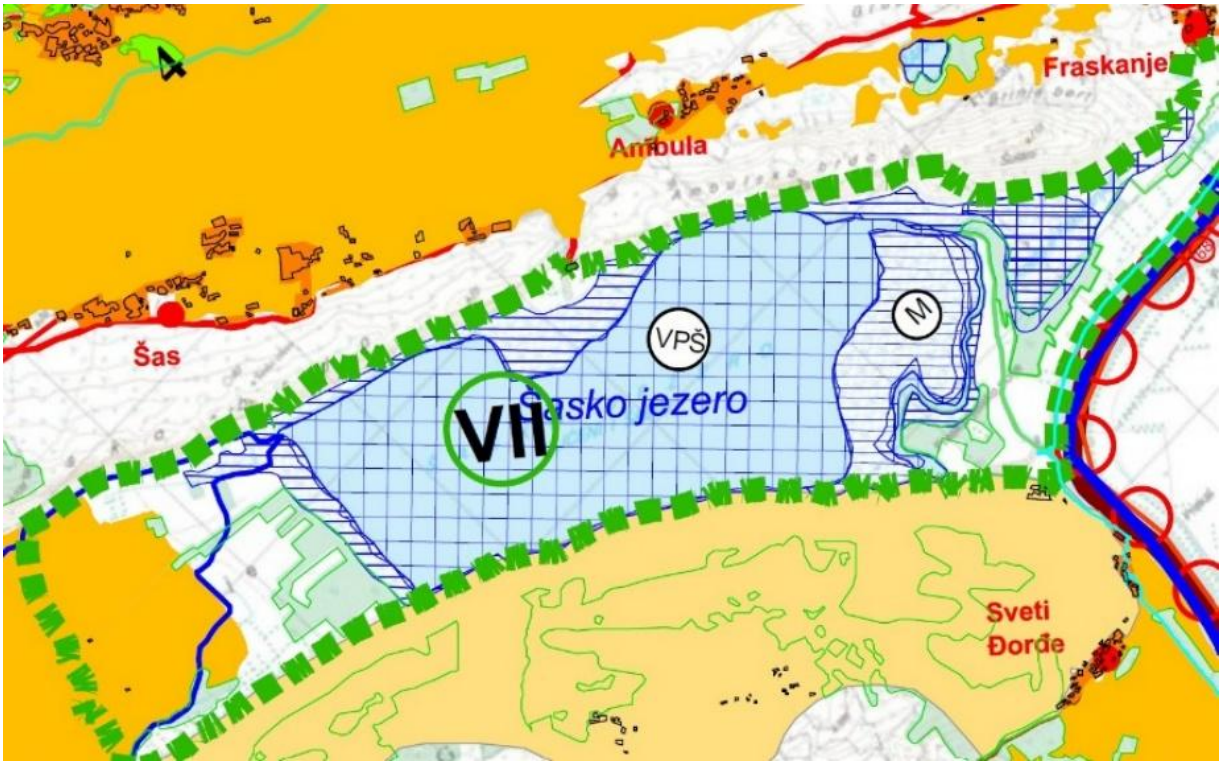
Kartografska provjera pokazuje da granica potencijalnog Spomenika prirode presijeca južni dio centralne LSL. Zbog razmjere izvornog grafičkog priloga 1:50.000 nije opravdano izvoditi preciznu površinu ili procenat preklapanja.

[31] *Izvor: Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafički prilog 15 – Plan zaštite prirodne baštine, R 1:50.000; kartografska obrada autora.*

Prema tome, potrebno je jasno razlikovati dva nalaza: cjelokupni obuhvat centralne LSL nalazi se, prema karti 15, unutar Emerald područja, dok samo dio obuhvata ulazi u prostor omeđen granicom potencijalnog Spomenika prirode Šasko jezero.

Režimi korišćenja prostora

Grafički prilog 18 – Režimi korišćenja prostora potvrđuje da razvojna oznaka D4 ne može biti tumačena nezavisno od zaštitnih ograničenja. Južni dio predmetnog obuhvata nalazi se u kontaktu sa granicom potencijalno zaštićenog prirodnog područja Šaskog jezera, dok tekst plana zahtijeva da se u D4 zonama pri daljoj planskoj razradi uvažavaju režimi zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti.



Slika 21. *Režimi korišćenja prostora*[32]

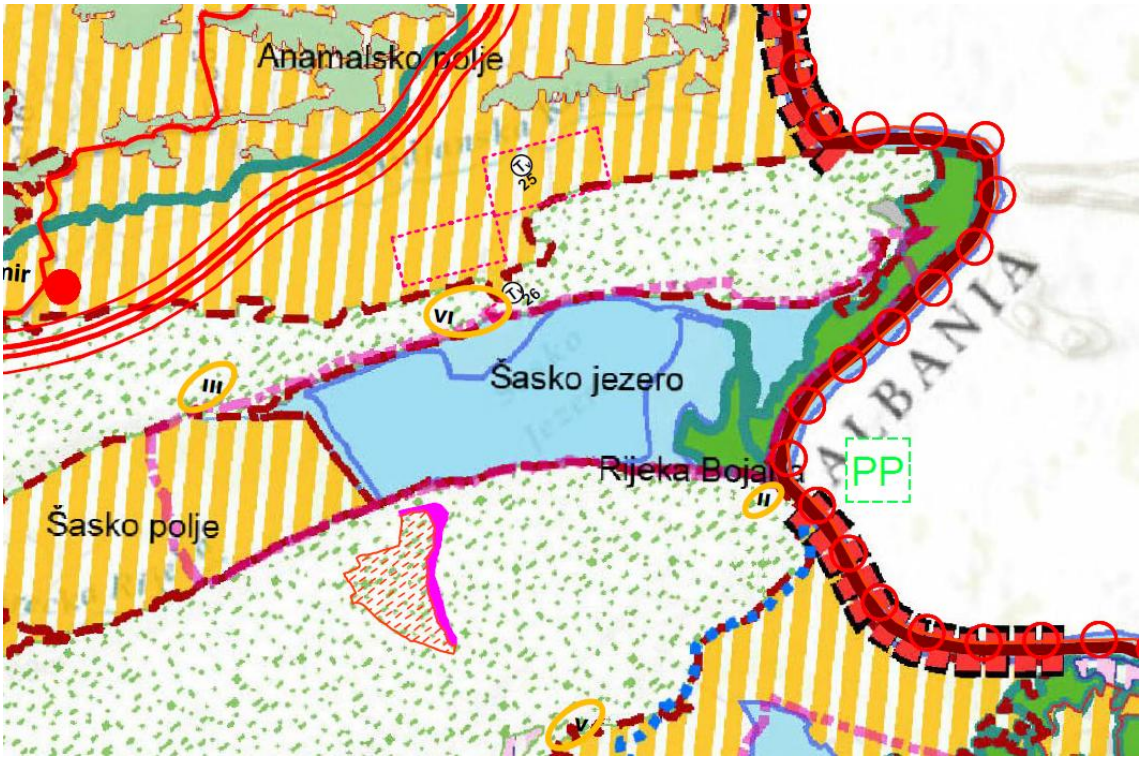
Dakle, oznake D4 i VII nijesu međusobno kontradiktorne. Prva označava razvojnu mogućnost ruralnog turizma, dok druga ukazuje na zaštitni režim koji utiče na mjesto, način i intenzitet mogućeg razvoja.

[32] *Izvor: Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafički prilog 18 – Režimi korišćenja prostora, R 1:50.000; kartografska obrada autora*

Predio i karakter razvoja uz Šasko jezero

PPPN posvećuje poseban značaj predionim vrijednostima Šaskog jezera. U Planu predjela Šasko jezero je prepoznato kao vodeni ekosistem, dok se razvoj mora usmjeravati tako da ranjivost predjela u odnosu na planiranu djelatnost bude što manja. Plan traži koncentrisanje gradnje i izbjegavanje širenja naselja na račun vrijednih prirodnih i kulturnih područja, a u izuzetno vrijednim prirodnim i poluprirodnim predjelima zahtijeva izbjegavanje intervencija koje bi mogle narušiti autentičnost i prepoznatljivost prostora.

Za neposredni prostor Šaskog jezera PPPN posebno podstiče izletnički, istraživački i naučni turizam, turističke punktove i opservatorije predjela. To ne znači da su hoteli isključeni, jer PPPN unutar D4 zona izričito dopušta hotele i etno-sela, ali pokazuje da Plan za neposredni prostor Šaskog jezera posebno podstiče izletnički, istraživački i naučni turizam, turističke punktove i opservatorije predjela, uz potrebu prilagođavanja razvoja ekološkoj i predionoj osjetljivosti prostora.



Slika 22. *Plan predjela*[33]

[33] *Izvor: Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, grafički prilog 17 – Plan predjela, R 1:50.000; kartografska obrada autora*

Na karti 17 – Plan predjela predmetna LSL nalazi se u razvojnom kontekstu označenom rimskim brojem VI. Ovu oznaku ne treba tumačiti kao namjenu površine ili režim zaštite: prema legendi, riječ je o oznaci razvojne zone. Prihvatljivost konkretne izgradnje proizilazi iz zajedničkog čitanja D4 namjene, zaštite prirode, predionih smjernica, kulturne baštine i infrastrukturnih uslova.

Kulturna baština

Grafički prilog 16 – Plan zaštite kulturne baštine ne prikazuje kulturno dobro unutar samog obuhvata centralne LSL. Srednjovjekovni grad Svač nalazi se van njene granice.

To ipak ne znači da kulturna baština nije relevantna. PPPN propisuje da se turističke zone D1–D5 u detaljnoj planskoj razradi obrađuju uz saradnju sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara i primjenu smjernica Studije zaštite kulturnih dobara. Za intervencije u neposrednoj blizini kulturnih dobara potrebno je očuvati njihov integritet, autentičnost i vizure, dok u zaštićenoj okolini nijesu prihvatljivi objekti većih visina ili visoke gustine izgrađenosti.

Planski nalaz

Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore ne isključuje turistički razvoj centralne LSL. Naprotiv, predmetni prostor nalazi se u kontekstu D4 – turističke zone u ruralnim područjima, u kojima su mogući i hoteli i etno-sela. Pri daljoj planskoj razradi D4 zona potrebno je uvažavati režime korišćenja prostora, izbjegavati konflikte sa zaštićenim područjima, očuvati predione vrijednosti i primjenjivati relevantne uslove zaštite kulturnih dobara. Istovremeno, Pravila za sprovođenje PPPN-a propisuju da se do donošenja Plana generalne regulacije područje uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda, uz poštovanje relevantnih odredbi i mjera zaštite PPPN-a, kao i da se važeća planska dokumentacija nižeg reda koja nije u skladu sa pravilima PPPN-a primjenjuje do izrade Plana generalne regulacije, uz mogućnost njene izmjene, dopune ili stavljanja van snage. Zbog toga PPPN ne daje osnov ni za zaključak da je postojeća LSL automatski ukinuta, niti da su sva njena detaljna rješenja bezuslovno potvrđena.

Za centralnu LSL izdvajaju se tri posebno značajna nalaza. Prvo, prema grafičkom prilogu 15, kompletan obuhvat nalazi se unutar Emerald područja „Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana“. Drugo, južni dio obuhvata ulazi u prostor potencijalnog Spomenika prirode Šasko jezero. Treće, parametri UP13 – Iz 0,30 i Ii 0,50 – viši su od opštih D4 kriterijuma od 0,20 i 0,40.

Posljednja razlika predstavlja pitanje planskog tumačenja, a ne automatski dokaz neusklađenosti. Upravo zbog kombinacije D4 razvojne namjene sa režimima zaštite prirode i predjela, prihvatljivost konkretnog hotelskog rješenja ne može se ocijeniti samo na osnovu činjenice da je turizam na ovom prostoru načelno dozvoljen.

4.6.3. Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine

Metodološka napomena

Kartografska analiza odnosa centralne LSL prema Prostornom planu Crne Gore do 2040. godine zasniva se na usvojenom Prostornom planu Crne Gore do 2040. godine (PPCG 2040), odnosno na njegovom tekstualnom dijelu i odgovarajućim grafičkim prilozima. Svi prostorni nalazi koji se u nastavku izvode iz karata PPCG odnose na grafičke priloge usvojenog PPCG 2040 korišćene za georeferenciranje i GIS preklapanje.

Za predmetni obuhvat posebno su analizirane Planska karta 18 – Planske zone i razvojni koridori, Planska karta 19 – Plan namjene kopna, Planska karta 26 – Zaštita prirodne baštine (a i b – važna područja biodiverziteta), Planska karta 27 – Zaštita kulturne baštine i Planska karta 28c – Režimi korišćenja prostora, uz GIS preklop georeferenciranog poligona centralne LSL površine približno 8,31 ha.

Položaj u prostornoj organizaciji PPCG

Prema Prostornom planu Crne Gore do 2040. godine, predmetno područje pripada Primorskom regionu, Razvojnoj zoni Barsko-Ulcinjsko primorje i Podzoni Ulcinj. Podzona Ulcinj obuhvata ulcinjsko primorje sa Ulcinjskim poljem i zaleđem, dok širi planski koncept Barsko-Ulcinjskog primorja predmetno područje smješta u razvojni prostor južnog dijela Primorskog regiona. Pripadnost ovoj razvojnoj zoni i podzoni određuje širi strateški i prostorno-razvojni kontekst lokacije, ali sama po sebi ne određuje konkretnu namjenu predmetnih 8,31 ha niti predstavlja potvrdu detaljnog planskog rješenja LSL iz 2012. godine.



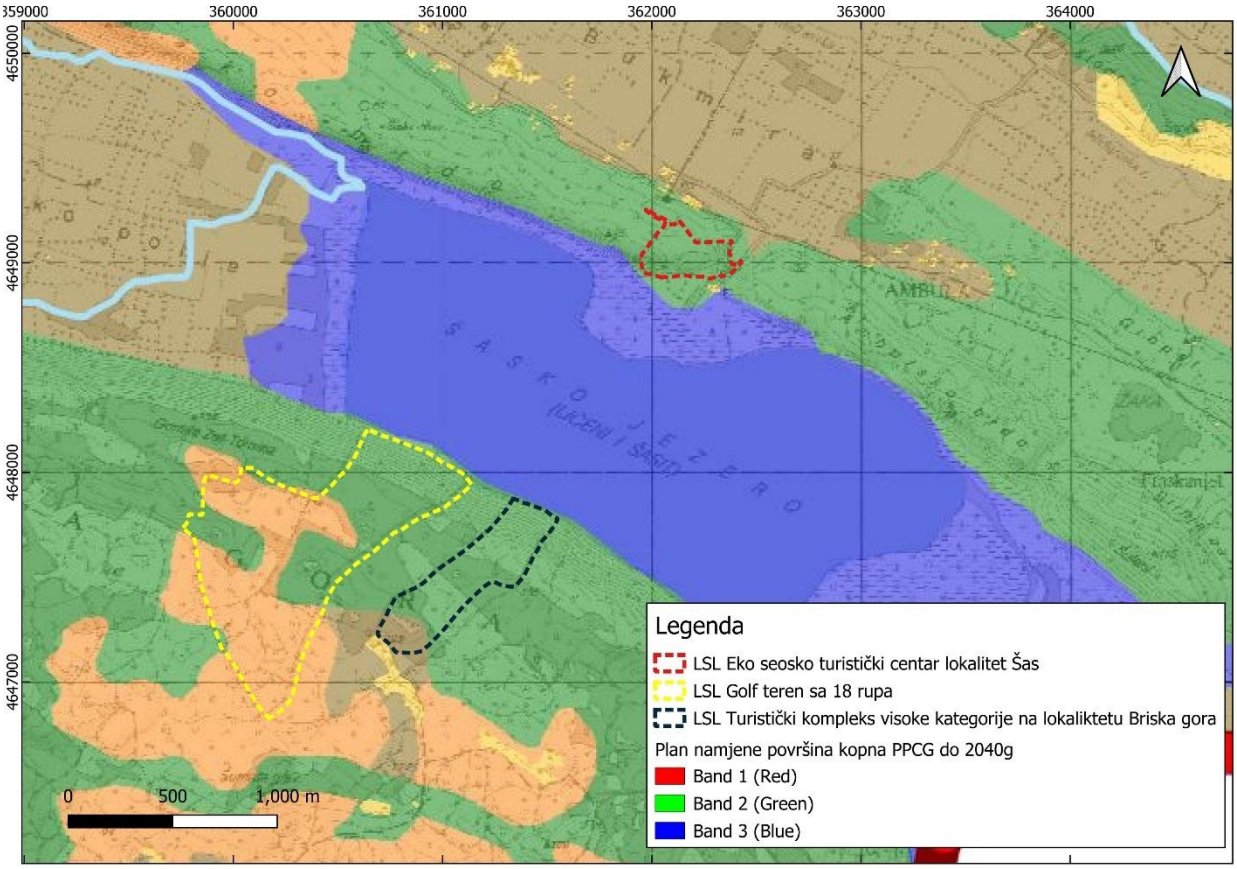
Slika 23. *Planske zone i razvojni koridori*[34]

[34] *Izvor: Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine (PPCG 2040), Planska karta 18 – Planske zone i razvojni koridori; kartografska obrada autora.*

Osnovna namjena površina – centralni nalaz PPCG

Najvažniji prostorni nalaz proizilazi iz GIS preklapanja obuhvata centralne LSL sa Planskom kartom 19 – Plan namjene kopna Prostornog plana Crne Gore do 2040. godine. Predmetni obuhvat se na ovoj karti nalazi u prostoru označenom zelenom bojom, koja prema legendi PPCG označava šumske površine.

Prema GIS preklopu sa Planskom kartom 19 – Plan namjene kopna, obuhvat centralne LSL od približno 8,31 ha prikazan je kao šumska površina, a ne kao građevinsko područje naselja niti kao posebno izdvojena turistička površina.



Slika 24. *Centralna LSL u odnosu na Plan namjene površina kopna PPCG 2040*[35]

[35] *Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine, Podgorica, jun 2025.g., Karta 19 – Plan namjene površina kopna; GIS obrada autora.*

Ovaj nalaz predstavlja razliku u odnosu na detaljno rješenje LSL iz 2012. godine, koja na istom prostoru predviđa hotel, turističko naselje i druge turističke, infrastrukturne i prateće sadržaje. Međutim, ovu razliku nije opravdano tumačiti kao automatsku neusklađenost niti kao zabranu turističkog razvoja. PPCG 2040 na državnom nivou definiše opšte kategorije namjene površina i daje opšta pravila i obavezujuće smjernice za dalje planiranje, dok se detaljnija namjena prostora, granice i obim građevinskih područja razrađuju kroz plansku dokumentaciju nižeg hijerarhijskog nivoa. Posebno za turizam, PPCG predviđa da se u planovima detaljnijeg nivoa, na osnovu strateških opredjeljenja razvoja turizma, definišu preciznije turističke zone i parametri njihovog razvoja.

Zbog toga činjenica da je predmetni prostor na Planskoj karti 19 prikazan kao šumska površina pokazuje da PPCG na nivou opšte namjene nije neposredno preuzeo detaljnu turističku namjenu iz LSL iz 2012. godine, ali sama po sebi ne isključuje mogućnost da se turistička namjena i odgovarajuće građevinsko područje definišu planskim dokumentom nižeg nivoa, uz poštovanje smjernica, uslova i režima utvrđenih PPCG-om. Odnos između planiranog intenziteta turističke izgradnje iz LSL i šumske namjene prikazane u PPCG-u stoga treba posmatrati kroz pravila za detaljniju plansku razradu, a ne samo kroz neposredno poređenje kartografske oznake opšte namjene sa detaljnim rješenjem LSL.

Turistička valorizacija Šasa i šumska namjena

Nalaz sa Planske karte 19 – Plan namjene kopna ne treba posmatrati izolovano od razvojnog koncepta PPCG 2040. Plan Primorski region, a posebno Podzonu Ulcinj, prepoznaje kao prostor značajnih turističkih potencijala, pri čemu se među resursima i potencijalima izričito navode Šasko jezero i ruralno zaleđe, dok se razvoj područja povezuje sa smještajnim, ruralnim, ekološkim, kulturnim, sportskim i drugim oblicima turizma. Zbog toga eko/ruralna turistička funkcija kao takva nije suprotna strateškom razvojnom konceptu PPCG.

Slična logika postoji i u konceptu centralne LSL, koji turizam povezuje sa lokalnom poljoprivredom, gastronomijom, ruralnim identitetom, Šaskim jezerom i kulturnim nasljeđem Šasa. U tom smislu postoji konceptualna osnova za turističku valorizaciju prostora.

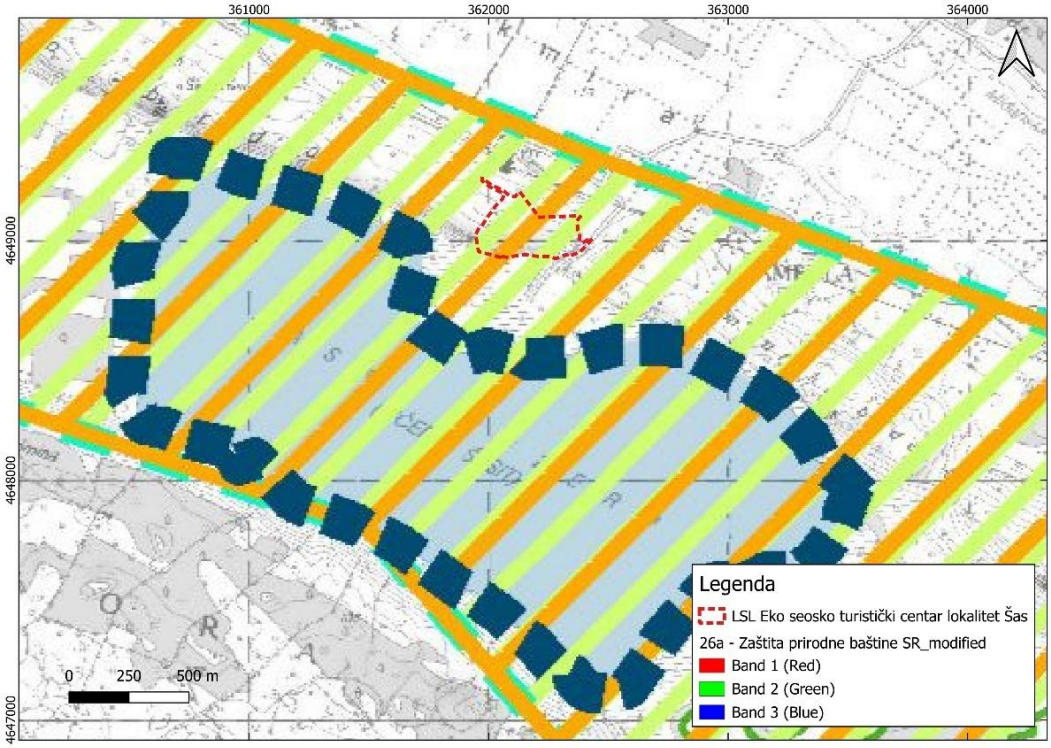
Međutim, potrebno je jasno razlikovati stratešku mogućnost turističke valorizacije šireg područja Šasa od neposrednog prihvatanja konkretnog obima, kapaciteta i intenziteta izgradnje utvrđenog LSL iz 2012. godine. Planska karta 19 pokazuje da je predmetni obuhvat na nivou opšte namjene PPCG prikazan kao šumska površina, a ne kao posebno izdvojena turistička ili građevinska površina. Istovremeno, PPCG definiše opšte kategorije namjene prostora, dok se preciznije turističke zone, njihovi obuhvati i parametri razvoja utvrđuju planskom dokumentacijom detaljnijeg nivoa.

Zbog toga se plansko pitanje ne svodi na to da li je turizam na Šasu moguć, već na to kakav turistički razvoj, kojeg intenziteta i u kojem prostornom obliku može biti planski definisan na detaljnijem nivou, uz uvažavanje šumske namjene prikazane u PPCG-u, uslova zaštite prostora i drugih obavezujućih smjernica plana višeg reda.

Zaštita prirodnih vrijednosti

Planska karta 26 – Zaštita prirodne baštine potvrđuje da se centralna LSL nalazi u neposrednom prostoru Šaskog jezera, koji PPCG 2040 sagledava kroz sistem zaštite prirodne baštine, područja značajnih za biodiverzitet i ekološke mreže.

Na grafičkom prilogu PPCG predmetni prostor nalazi se u području obuhvaćenom oznakama važnim sa stanovišta očuvanja biodiverziteta i ekološke povezanosti. PPCG među relevantnim kategorijama prepoznaje Ključna područja biodiverziteta – KBA i područja kandidate za Emerald ekološku mrežu. Za Šasko jezero, rijeku Bojanu, Knete i Adu Bojanu Plan posebno navodi da se obuhvat budućeg novog zaštićenog područja, odnosno više zaštićenih područja, može definisati u granicama Emerald, IBA ili KBA područja. Ove kategorije ne treba poistovjećivati sa formalno proglašenim nacionalnim zaštićenim područjem, niti im na osnovu kartografskog prikaza PPCG pripisivati katastarski precizne granice.



Slika 25. *Centralna LSL u odnosu na područja prirodne i kulturne baštine i ekološku mrežu PPCG 2040*[36]

[36] *Izvor: Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine, Podgorica, jun 2025. godine, Planska karta 26 – Zaštita prirodne baštine; GIS obrada autora..*

Zbog razmjere i karaktera grafičkog priloga nije opravdano iz ove karte izvoditi preciznu površinu ili procentualni udio obuhvata centralne LSL u pojedinačnim kategorijama zaštite i područjima značajnim za biodiverzitet. Pouzdan nalaz jeste da se centralna LSL nalazi u ekološki osjetljivom zaleđu Šaskog jezera, u prostoru koji PPCG prepoznaje kroz više kategorija značajnih za očuvanje prirodnih vrijednosti i biodiverziteta. Zbog toga se eventualna detaljnija planska razrada i razvoj predmetne lokacije moraju sagledavati uz odgovarajuće zahtjeve zaštite prirode, očuvanja staništa i ekološke povezanosti.

Kulturna baština i Svač

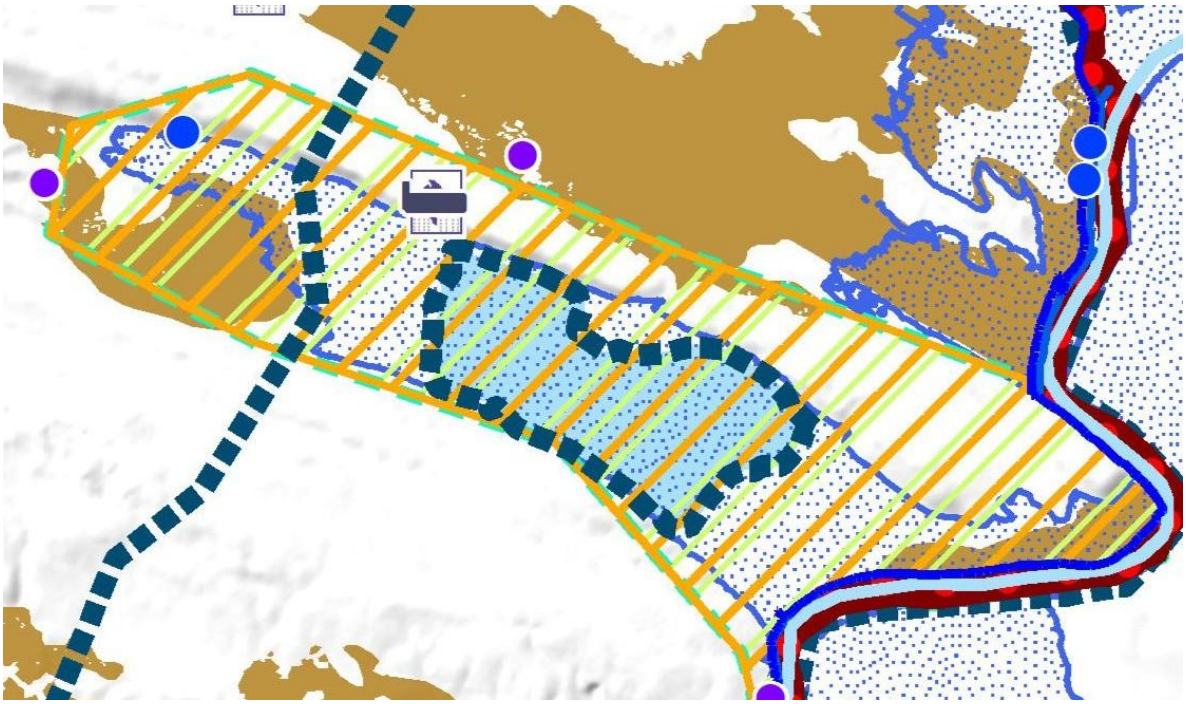
Centralna LSL nalazi se u neposrednoj prostornoj vezi sa kulturno-arheološkim lokalitetom Šas/Svač. Usvojeni PPCG 2040 u okviru Podzone Ulcinj izričito prepoznaje Svač među resursima i potencijalima ovog prostora, dok je zaštita kulturne baštine posebno obrađena kroz Plansku kartu 27 – Zaštita kulturne baštine. Međutim, iz grafičkog prikaza PPCG nije moguće zaključiti da se cjelokupnih 8,31 ha centralne LSL nalazi unutar precizno utvrđene zaštićene okoline kulturnog dobra. Prostorna blizina Svača jeste nesporna, ali se ona ne može izjednačiti sa dokazom da kompletan obuhvat LSL pripada formalno utvrđenoj zaštićenoj okolini.

Za ovo pitanje detaljniji planski osnov daje PUP Opštine Ulcinj, koji Utvrđeni grad Svač sa njegovom zaštićenom okolinom identifikuje kao kulturno-istorijsku cjelinu i za samu LSL 6.2 propisuje reviziju planskog rješenja sa aspekta zaštite kulturne baštine. PPCG u ovom slučaju daje širi strateški okvir zaštite i potvrđuje značaj Svača u prostorno-razvojnom konceptu Podzone Ulcinj, dok PUP sadrži konkretniju plansku odredbu koja se neposredno odnosi na predmetni obuhvat.

Ograničenja i potencijalni konflikti

Planska karta 28c – Režimi korišćenja prostora pokazuje da se šire područje Ulcinja i njegovog zaleđa ne tretira kao homogeni razvojni prostor bez posebnih uslova korišćenja i zaštite. Međutim, na osnovu ove karte nije opravdano centralnoj LSL pripisivati konkretan režim ili ograničenje ukoliko odgovarajući simbol, poligon ili zona ne zahvata jasno njen obuhvat.

Za predmetnu lokaciju značajniji je zbir okolnosti koje proizilaze iz više grafičkih priloga i tekstualnih odredbi PPCG: šumska namjena prema Planskoj karti 19 – Plan namjene kopna, neposredna blizina Šaskog jezera, položaj u prostoru značajnom za prirodne vrijednosti i biodiverzitet prema Planskoj karti 26 – Zaštita prirodne baštine, blizina kulturno-arheološkog lokaliteta Svač u kontekstu Planske karte 27 – Zaštita kulturne baštine, kao i režimi korišćenja prostora prikazani na Planskoj karti 28c. Sve navedene okolnosti treba sagledavati zajedno pri ocjeni mogućnosti i uslova dalje turističke valorizacije predmetnog prostora.



Slika 26. *Centralna LSL u odnosu na režime korišćenja prostora prema PPCG 2040*[37]

Poseban značaj za UP13 – hotel

PPCG 2040 ne razrađuje urbanističku parcelu UP13 niti određuje njene indekse zauzetosti i izgrađenosti, spratnost ili gabarite objekata. Te parametre utvrđuje LSL. Međutim, UP13 predstavlja parcelu najveće koncentracije planirane izgradnje unutar obuhvata koji je na Planskoj karti 19 – Plan namjene kopna PPCG 2040 prikazan kao šumska površina.

Zato činjenica da LSL za UP13 predviđa hotel sa indeksom zauzetosti 0,30 i indeksom izgrađenosti 0,50 ne može biti neposredno potvrđena niti odbačena samo na osnovu PPCG. PPCG na državnom nivou definiše opšte kategorije namjene površina, dok se precizniji obuhvati turističkih zona i parametri njihovog razvoja utvrđuju planskom dokumentacijom detaljnijeg nivoa. U tom smislu, PPCG određuje širi prostorni i razvojni kontekst u kojem se parametri UP13 moraju preispitivati: predmetni obuhvat je na Planskoj karti 19 prikazan kao šumska površina, nalazi se u osjetljivom pejzažnom položaju neposredno iznad Šaskog jezera i u neposrednoj prostornoj vezi sa značajnim prirodnim i kulturnim vrijednostima.

[37] *Izvor: Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine, Podgorica, jun 2025. godine, Planska karta 28c – Režimi korišćenja prostora; GIS obrada autora..*

Planski nalaz

Najvažniji nalaz PPCG analize jeste da je obuhvat LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“, površine približno 8,31 ha, na Planskoj karti 19 – Plan namjene kopna prikazan kao šumska površina, a ne kao posebno izdvojena turistička ili građevinska površina.

Istovremeno, strateški koncept PPCG ne isključuje turističku valorizaciju ovog prostora. Naprotiv, Podzona Ulcinj obuhvata ulcinjsko primorje sa zaleđem, pri čemu PPCG među pogodnim zonama za razvoj u ruralnom zaleđu izričito navodi Šas i područje Šaskog jezera. Zbog toga sama turistička funkcija centralne LSL nije u suprotnosti sa strateškim opredjeljenjima PPCG. Ključno plansko pitanje odnosi se na obim, intenzitet i prostorni oblik turističke izgradnje predviđene LSL i njihovo dalje usklađivanje sa opštom šumskom namjenom prikazanom u PPCG, zahtjevima zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti, kao i pravilima i smjernicama koje PPCG propisuje za detaljniju plansku razradu.

4.6.4. Uporedna matrica planskog okvira

Tema	LSL „Eko-seosko turistički centar“ 2012	PUP Opštine Ulcinj	PPPN za Obalno područje	PPCG 2040	Uporedni nalaz
Namjena prostora	Cjelokupan zahvat LSL tretiran je kao površina za turizam, sa hotelom, turističkim naseljem, pratećim sadržajima, zelenilom, poljoprivrednim površinama u funkciji turističke prezentacije i infrastrukturom.	Na generalnoj karti obuhvat je N – površina naselja, dok su za 6.2 detaljno određeni T2 – eko-rizort, PUJ, SR, šumske površine Š, DS i biciklističke staze.	Predmetni prostor je na Planu namjene u D4 – turističkoj zoni u ruralnom području, čija se realizacija dalje planski razrađuje.	Prema GIS preklopu sa Planskom kartom 19 – Plan namjene kopna, obuhvat centralne LSL prikazan je kao šumska površina, a ne kao posebno izdvojena turistička ili građevinska površina.	Planovi višeg reda zadržavaju razvojni i turistički značaj Šasa, ali na različitim nivoima prostorne razrade. PPCG na Planskoj karti 19 predmetni obuhvat prikazuje kao šumsku površinu na nivou opšte namjene, dok PUP i PPPN detaljnije razrađuju turističke funkcije.
Turizam	Planiran je integralni eko-seoski turistički centar, a ne samo hotel: vile, ugostiteljstvo, lokalna poljoprivreda, etnografski i rekreativni sadržaji.	Turistička funkcija je zadržana kao T2 – eko-rizort.	D4 omogućava ruralni turizam, a Plan izričito dopušta i hotele i etno-sela.	PPCG za područje Ulcinja podržava ruralni turizam u zaleđu, a među pogodnim zonama izričito navodi Šas i područje Šaskog jezera.	Turizam kao funkcija nije osporen. Ključno pitanje kroz novije planove postaje kakav turizam i sa kojim intenzitetom je primjeren prirodnim, pejzažnim i kulturnim vrijednostima lokacije.
Kapacitet	LSL u hidrotehničkom proračunu koristi 60 hotelskih ležaja + 180 korisnika ostalih objekata = 240 korisnika. To nije potpuno uporediv pokazatelj sa brojem turističkih ležaja iz PUP-a.	Za centralni Eko-seoski turistički centar PUP određuje T2 – 120 turističkih ležaja.	Za samu centralnu LSL ne određuje poseban broj ležaja.	Za ovu konkretnu lokaciju ne određuje broj turističkih ležaja.	Nije metodološki ispravno tvrditi da je kapacitet sa 240 „smanjen na 120“. PUP daje 120 ležaja, dok je 240 u LSL tehnička obračunska kategorija korisnika.
Izgradnja / intenzitet	Na nivou cijelog zahvata: Iz 0,14, Ii 0,25. Za UP13: Iz 0,30, Ii	PUP omogućava T2 eko-rizort, ali ne preuzima niti potvrđuje	U D4 odredbi PPPN za sadržaje seoskog turizma i zahvate u postojećoj fizičkoj	PPCG ne utvrđuje urbanističke parametre UP13. Planska karta 19 –	Intenzitet izgradnje predstavlja jedno od ključnih otvorenih pitanja. Parametri

	0,50, uz posebne uslove za hotel.	pojedinačne parametre UP13 i nalaže reviziju LSL zbog kulturne baštine.	strukturi sela/zaseoka navodi zauzetost do 20%, izgrađenost do 0,40, minimalnu parcelu 1.000 m² i ograničenje visine u odnosu na selo/zaseok. PPPN zatim posebno dopušta i hotele i etno-sela. Parametri UP13 su numerički viši od vrijednosti 0,20 i 0,40, ali način njihove neposredne primjene na hotel zahtijeva plansko tumačenje.	Plan namjene kopna predmetni obuhvat prikazuje kao šumsku površinu na nivou opšte namjene, dok se preciznije turističke zone i parametri njihovog razvoja određuju planskom dokumentacijom detaljnijeg nivoa.	UP13 numerički su viši od vrijednosti 0,20 i 0,40 navedenih u D4 odredbi PPPN-a, ali njihova neposredna primjenjivost na hotel zahtijeva plansko tumačenje. PPCG ne određuje parametre za konkretnu lokaciju, već zahtijeva da se njihov obim i intenzitet definišu na detaljnijem planskom nivou uz poštovanje opštih namjena i režima zaštite prostora.
Šumske i prirodne površine	U vrijeme izrade LSL prostor je bio uglavnom neizgrađen, sa niskom šumom, šikarama, kamenjarom i prirodnim terenom; plan potom uvodi značajnu novu turističku izgradnju.	Unutar planskog koncepta 6.2 PUP izričito uključuje šumske površine Š i urbano zelenilo PUJ, zajedno sa T2 i drugim namjenama.	Zahtijeva izbjegavanje konflikta sa zaštićenim i vrijednim prirodnim prostorima i očuvanje prirodnih/poluprirodnih površina.	Planska karta 19 – Plan namjene kopna cjelokupan predmetni obuhvat prikazuje kao šumsku površinu na nivou opšte namjene PPCG.	Očuvanje šumske i prirodne komponente predstavlja značajno plansko polazište kroz novije planske nivoe. PPCG na Planskoj karti 19 cijelu lokaciju prikazuje kao šumsku površinu, ali se ova oznaka mora tumačiti u skladu sa karakterom PPCG kao plana koji utvrđuje opšte kategorije namjene, dok se detaljnije namjene razrađuju na nižem planskom nivou.
Zaštita prirode	Sama LSL navodi da treba imati u vidu blizinu Šaskog jezera, koje dokument označava kao IBA područje i Emerald stanište Bernske konvencije.	PUP Šasko jezero prepoznaje kao Emerald područje, zahtijeva očuvanje njegovih ekoloških karakteristika i evidentira predlog zaštite kao spomenik prirode.	Prema karti 15, cjelokupna centralna LSL nalazi se unutar Emerald područja ME000000C, dok granica potencijalnog Spomenika prirode Šasko jezero presijeca južni dio obuhvata.	Planska karta 26 – Zaštita prirodne baštine smješta predmetni obuhvat u neposredan prostorni odnos sa područjima značajnim za očuvanje biodiverziteta i ekološku mrežu. PPCG Šasko jezero, rijeku Bojanu, Knete i Adu Bojanu razmatra i kao prostor mogućeg novog zaštićenog područja, čiji se obuhvat može definisati u granicama Emerald, IBA ili KBA područja. Kartografski prikaz PPCG, međutim, nije osnov za katastarski precizno određivanje granica pojedinačnih režima zaštite.	Prirodna osjetljivost prostora kontinuirano je prepoznata kroz sve planske nivoe, ali status područja kandidata za Emerald ekološku mrežu, KBA i druge ekološke oznake ne treba automatski poistovjećivati sa formalno proglašenim nacionalnim zaštićenim područjem.

Kulturna baština – Šas/Svač	LSL konstatuje neposrednu blizinu lokaliteta od izuzetnog istorijskog i arheološkog značaja i usmjerava pješačke veze prema Šaskim crkvama, ali ne razrađuje detaljan zaštitni režim Svača.	PUP Utvrđeni grad Svač sa zaštićenom okolinom identifikuje kao kulturno-istorijsku cjelinu. Za centralnu LSL izričito nalaže reviziju planskog rješenja sa aspekta zaštite kulturne baštine, a do donošenja odluke o pristupanju izmjenama i dopunama plana, pri izdavanju UTU za sve urbanističke parcele zahtijeva mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara.	Na karti 16 kulturno dobro nije prikazano unutar centralne LSL; Svač je van obuhvata. Ipak, D1–D5 zone zahtijevaju saradnju sa organom zaštite kulturnih dobara i očuvanje integriteta i vizura kulturnih dobara u neposrednoj blizini.	PPCG potvrđuje širi strateški značaj kulturne baštine, ali iz njegovih karata nije moguće pouzdano utvrditi da centralna LSL ulazi u formalnu zaštitnu zonu Svača.	PUP daje najkonkretniji režim za centralnu LSL: revizija planskog rješenja upravo zbog kulturne baštine i poseban režim izdavanja UTU.
Predio i vizure	Reljef je osnovni element planskog koncepta; prostor se izdiže do oko 54 m iznad jezera, a raspored sadržaja usmjeren je ka kvalitetnim vizurama.	PUP zahtijeva zaštitu predionih i kulturno-istorijskih vrijednosti. U zaštićenoj okolini Svača gradnja treba imati spratnost koja neće zatvarati vizure prema kulturnom dobru, uz prethodnu provjeru prostornog odnosa UP13 prema toj zoni.	Plan predjela zahtijeva očuvanje identiteta prostora, koncentrisanje gradnje i izbjegavanje intervencija koje ugrožavaju autentičnost vrijednih prirodnih i poluprirodnih predjela. Predviđena je i primjena detaljnih studija predjela.	Ne određuje posebne vizuelne parametre za UP13, ali osnovna šumska namjena i strateška zaštita prirodnih i kulturnih vrijednosti čine pejzažni kontekst relevantnim za obim i oblik izgradnje.	Pejzažni uticaj ne može se svesti na površinu objekta. Visina, gabarit, položaj na terenu i vizure prema jezeru i Svaču predstavljaju zajedničko pitanje svih novijih planskih nivoa.
Šasko jezero / priobalje	LSL planira direktnu funkcionalnu vezu sa jezerom: pješačke veze, lift/žičaru, uređeno priobalje, dokove, vezove i kupalište.	Jezero se tretira kao ekološki osjetljiv prostor, uz mjere očuvanja i monitoring uticaja turističkih aktivnosti.	Jezero je dio Emerald područja, a potencijalni Spomenik prirode obuhvata prostor koji presijeca južni dio centralne LSL; u predionim smjernicama podstiču se naročito izletnički, istraživački i naučni turizam.	PPCG izričito navodi područje Šaskog jezera među pogodnim zonama za razvoj turizma u ruralnom zaleđu Ulcinja, uz potrebu očuvanja prirodnih vrijednosti i kontrolisanog razvoja.	Planski okvir ne isključuje turističku valorizaciju jezera, ali ne daje osnov da se automatski potvrde konkretne priobalne intervencije iz LSL iz 2012. godine.
Otpadne vode	LSL predviđa prečišćavanje fekalnih i atmosferskih voda, nakon čega dopušta njihovo ispuštanje u jezero ili korišćenje za zalivanje zelenih površina.	PUP izričito propisuje „zabranu svakog izlivanja otpadnih voda u Šasko jezero“.	Za Plansku cjelinu 6 predviđa decentralizovane sisteme i mogućnost ispuštanja prečišćene vode u najbliži recipijent ili u zemlju; ne određuje Šasko jezero kao recipijent centralne LSL.	Ne daje posebno tehničko rješenje za otpadne vode predmetne LSL niti konkretnu odredbu o recipijentu.	Ovo je najjasnija direktna sadržinska razlika između LSL i PUP-a: LSL dopušta mogućnost ispuštanja prečišćene vode u jezero, dok PUP zabranjuje svako izlivanje otpadnih voda u Šasko jezero.
Infrastruktura	Predviđeni su saobraćajnice, vodovod, fekalna i atmosferska kanalizacija, elektroenergetska i telekomunikaciona mreža; infrastrukturno	Za 6.2 PUP uključuje drumsku saobraćajnu infrastrukturu, parking i biciklističke staze; detaljna interna rješenja ostaju na nižem planskom/projektnom nivou.	Infrastrukturna opremljenost je jedan od kriterijuma prihvatljivosti razvoja D4; detaljne trase za centralnu LSL nijesu utvrđene analiziranim kartama.	Daje državni i regionalni infrastrukturni okvir, ali ne razrađuje internu infrastrukturu centralne LSL.	Detaljno infrastrukturno rješenje ostaje prvenstveno pitanje LSL i projektne dokumentacije, ali njegov kapacitet i način realizacije moraju odgovarati novijim

	opremanje je prva faza realizacije.				zaštitnim i planskim uslovima.
Ograničenja i posebni uslovi	Sama LSL propisuje očuvanje pejzažnih vrijednosti, zelenila i ekološke ravnoteže i zahtijeva postupak procjene uticaja za zahvate koji imaju uticaj na životnu sredinu.	Najkonkretniji uslovi su revizija LSL zbog kulturne baštine, obaveza pribavljanja mišljenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara pri izdavanju UTU do donošenja odluke o pristupanju izmjenama i dopunama plana i zabrana svakog izlivanja otpadnih voda u Šasko jezero.	D4 razvoj je moguć samo uz uvažavanje režima korišćenja, dodatnu provjeru i izbjegavanje konflikta sa zaštićenim područjima i drugim ograničenjima. Pravila sprovođenja PPPN-a istovremeno predviđaju primjenu važeće planske dokumentacije nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, uz poštovanje relevantnih odredbi i mjera zaštite ovog plana.	Planska karta 28c – Režimi korišćenja prostora prikazuje širi prostorni okvir posebnih uslova i režima korišćenja, ali na osnovu same karte nije opravdano centralnoj LSL pripisivati konkretan režim ili ograničenje ukoliko odgovarajući simbol, poligon ili zona ne zahvata jasno njen obuhvat.	Noviji planski okvir pokazuje progresivno uslovljavanje razvoja, a ne jednostavan odnos „turizam dozvoljen/zabranjen“.

Sažeti planski nalaz

Uporedni pregled pokazuje da turistička valorizacija Šasa ostaje prepoznata na sva tri novija planska nivoa, ali konkretno plansko rješenje LSL iz 2012. godine nije bezuslovno potvrđeno. PUP zadržava T2 eko-rizort sa 120 ležaja, ali nalaže reviziju LSL zbog kulturne baštine i zabranjuje izlivanje otpadnih voda u Šasko jezero; PPPN predmetni prostor prepoznaje kao D4 ruralnu turističku zonu, ali uz zaštitne režime i numeričke vrijednosti navedene u D4 odredbi, čiji način neposredne primjene na UP13 zahtijeva plansko tumačenje; PPCG strateški podržava razvoj ruralnog turizma na području Šasa i Šaskog jezera, dok je konkretni obuhvat centralne LSL na Planskoj karti 19 – Plan namjene kopna prikazan kao šumska površina na nivou opšte namjene prostora. PPCG pritom ne utvrđuje detaljnu turističku namjenu niti urbanističke parametre predmetne lokacije, već njihovu precizniju razradu ostavlja planskoj dokumentaciji nižeg hijerarhijskog nivoa.

Osnovna turistička funkcija prostora, prema tome, nije planski isključena, ali su obim, intenzitet, prostorni oblik i uslovi realizacije razvoja značajno uslovljeni novijim planskim dokumentima, posebno zahtjevima zaštite Šaskog jezera, kulturne baštine Svača, pejzažnih i prirodnih vrijednosti prostora, kao i potrebom da se detaljnija turistička namjena i parametri razvoja usklade sa opštom šumskom namjenom prikazanom u PPCG. Ključno pitanje više nije da li je turistička valorizacija Šasa planski moguća, već u kojem obimu, intenzitetu i prostornom obliku ona može biti prihvatljivo definisana kroz detaljniju plansku razradu.

4.7. Status zaštite i ekološke mreže

Područje Šaskog jezera ima višestruko potvrđen značaj za očuvanje biodiverziteta. Ono je obuhvaćeno područjem zvanično nominovanim za Emerald mrežu, evidentirano je kao međunarodno značajno područje za ptice – IBA i kao KBA područje, dok je kroz više stručnih i

planskih dokumenata predlagano njegovo proglašenje zaštićenim područjem prema nacionalnom zakonodavstvu.[38]

Analizirana dokumentacija istovremeno pokazuje da se međunarodne i stručne identifikacije biodiverzitetskog značaja Šaskog jezera ne mogu poistovjetiti sa formalnim proglašenjem nacionalnog zaštićenog područja. Predlog zaštite Šaskog jezera u kategoriji spomenika prirode postoji u više dokumenata, ali u provjerenoj dokumentaciji nije identifikovan akt kojim je takva zaštita formalno proglašena.

4.7.1. Emerald

Šasko jezero predstavlja dio područja ME000000C – „Sasko jezero, rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana“, površine 7.397 ha. Na aktuelnoj listi Savjeta Evrope ovo područje se vodi među zvanično nominovanim kandidatskim područjima Emerald mreže za Crnu Goru. Savjet Evrope na istoj listi za Crnu Goru navodi kod ME000000C, naziv lokaliteta i površinu od 7.397 ha.

Isti prostorni okvir evidentiran je i u Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore, koji u pregledu Emerald područja navodi ME000000C – Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana – 7.397 ha.

Status ME000000C u ovoj Studiji se zbog toga evidentira kao zvanično nominovano kandidatsko područje Emerald mreže. Savjet Evrope Crnu Goru svrstava među države koje imaju kandidatska Emerald područja, pri čemu razlikuje kandidatske lokalitete od zvanično usvojenih Emerald područja.[5]

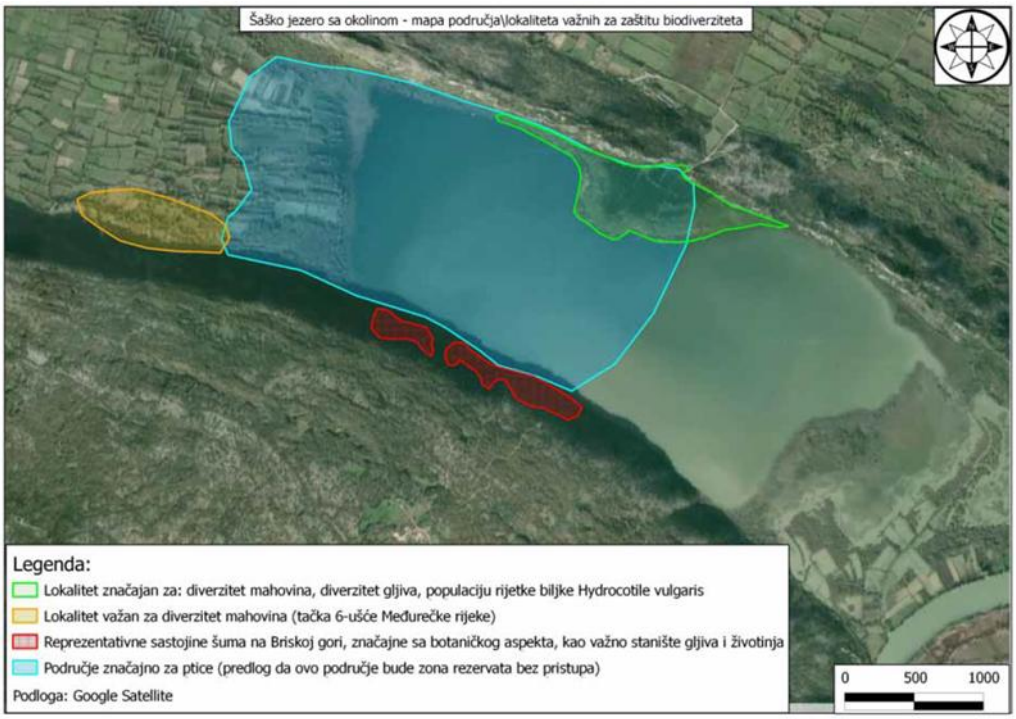
4.7.2. IBA i KBA

Šasko jezero je evidentirano kao IBA – Important Bird and Biodiversity Area. Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore navodi lokalitet YU039 – Šasko jezero, površine 315–380 ha, sa kriterijumima B1i, B2 i B3.

[38] Council of Europe – Bern Convention, *Updated list of Emerald Network Candidate Sites (October 2025)*, T-PVS/PA(2025)04, Strasbourg, 3 November 2025, dio Montenegro/Monténégro, ME000000C „Sasko jezero, rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana“, 7.397 ha. Dostupno na: https://rm.coe.int/pa04-2025-candidate-list-emerald-network-sites-2762-6172-3153-1/4880294532 (pristupljeno 18.08.2026); PPPNOB

Prilog Studiji zaštite za Šasko jezero i okolinu iz 2016. godine[39] navodi da je Šasko jezero kao IBA područje prepoznato od 1989. godine. Isti dokument ukazuje na dugogodišnja ornitološka istraživanja jezera i njegov značaj za migratorne, zimujuće i druge vrste ptica.

Aktuelna međunarodna baza Key Biodiversity Areas[40] vodi lokalitet Lake Sasko kao potvrđeni KBA, klasifikovan kao *Regional* i *Legacy site*. Evidentirana površina iznosi približno 4,47 km², dok je godina posljednje procjene navedena kao 2000. Baza lokalitet povezuje i sa prekograničnim IBA područjem Velipoja u Albaniji.



Slika 27. *Područja i lokaliteti značajni za zaštitu biodiverziteta Šaskog jezera i okoline*[41]

[39] Prilog Studiji zaštite za Šasko jezero i okolinu, u okviru projekta „Podrška lokalnim zajednicama u implementaciji turističkih praksi zasnovanih na prirodi u okolini Šaskog jezera“, Podgorica, oktobar 2016, poglavlje „Fauna ptica – Aves“, str. 106 PDF dokumenta.

[40] Key Biodiversity Areas Partnership, *Lake Sasko – KBA Factsheet*, site 116: KBA status – confirmed; classification – Regional; Legacy site – Yes; area 4.47411 km². https://www.keybiodiversityareas.org/site/factsheet/116 (pristupljeno 18.08.2026).

[41] *Izvor: Prilog Studiji zaštite za Šasko jezero i okolinu, 2016.*

Podaci iz Studije zaštite iz 2016. godine dodatno potvrđuju biodiverzitetsku vrijednost neposrednog prostora Šaskog jezera. U završnom kartografskom prikazu izdvojeni su prostori značajni za ptice, reprezentativne šumske sastojine Briske gore i lokaliteti značajni za diverzitet mahovina, gljiva i pojedinih rijetkih biljnih vrsta. Za prostor značajan za ptice istovremeno je dat predlog da njegov najosjetljiviji dio bude zona rezervata bez pristupa.[9]

Za centralnu LSL nije vršen kvantitativni GIS obračun preklopa sa IBA i KBA granicama, zbog čega se za ove kategorije ne navode hektari niti procenat zahvatanja LSL. Prostorno precizan nalaz u okviru sprovedene GIS analize odnosi se na Emerald područje prikazano u PPPN-u.

4.7.3. Predložena zaštita Šaskog jezera

Predlog uspostavljanja nacionalne zaštite Šaskog jezera prisutan je u stručnoj i planskoj dokumentaciji duži niz godina.

Nacrt temeljne studije za uspostavljanje zaštićenog područja Delte Bojane iz oktobra 2008. godine[42] obuhvatio je Šasko jezero konceptom šireg zaštićenog područja – Regionalnog parka Delta Bojane. Sam dokument je izrađen kao nacrt stručne osnove za buduće uspostavljanje zaštićenog područja.

U dijelu koji obrađuje tadašnji pravni status, ova Studija konstatuje da je projektno područje uglavnom bilo bez zaštićenog statusa i taksativno navodi postojeće izuzetke, među kojima Šasko jezero nije navedeno. Regionalni park se zatim razmatra u okviru poglavlja „Prijedlog statusa prema Nacionalnom zakonu“.

Znatno konkretniji predlog za samo Šasko jezero dat je u Prilogu Studiji zaštite za Šasko jezero i okolinu iz oktobra 2016. godine. U okviru predloženih mjera zaštite izričito se preporučuje da se područje proglasi spomenikom prirode, uz podatak da je inicijativa za proglašenje pokrenuta 2002. godine od strane CZIP-a, a obnovljena 2014. godine od strane Green Home.

Isti dokument predlaže reviziju prostornih planova koji se odnose na okolinu jezera, utvrđivanje jasne buffer zone i zoniranje jezera tako da zapadna polovina bude zona rezervata bez pristupa.

Predlog nacionalne zaštite potvrđen je i u Prostornom planu posebne namjene za Obalno područje Crne Gore iz 2018. godine. Plan navodi da je Studijom zaštite Delte Bojane iz 2008. godine bilo predloženo formiranje Regionalnog parka, ali da na osnovu nje nijesu donijeti akti o stavljanju pod zaštitu navedenih područja. PPPN zatim navodi da je Nacionalnom strategijom

[42] Dömpke, Stephan, u saradnji sa Elenom Ferretti i Dankom Petrović, *Nacrt temeljne studije za uspostavljanje zaštićenog područja Delte Bojane*, za BRL Inženjering, Berlin, oktobar 2008.

biodiverziteta sa Akcionim planom 2010–2015. među lokalitetima predloženim za zaštitu u kategoriji spomenika prirode bilo i Šasko jezero.

Na osnovu pregledane dokumentacije, Šasko jezero se ne može tretirati kao formalno proglašeni spomenik prirode. Dokument iz 2008. godine predstavlja nacrt predloga Regionalnog parka, dokument iz 2016. godine daje stručni predlog proglašenja Šaskog jezera spomenikom prirode, dok ga PPPN iz 2018. evidentira kao predloženo odnosno potencijalno zaštićeno područje. Agencija za zaštitu životne sredine vodi Registar nacionalno zaštićenih područja, a u provjerenim dokumentima i javno dostupnim izvorima nije identifikovan akt kojim je Šasko jezero proglašeno nacionalnim zaštićenim područjem.

Ključni nalaz je da se centralna LSL nalazi unutar zvanično nominovanog kandidatskog Emerald područja, u neposrednom prostoru međunarodno prepoznatom kroz IBA/KBA kriterijume, dok se istovremeno djelimično preklapa sa prostorom koji je u PPPN-u prikazan kao potencijalni Spomenik prirode Šasko jezero.

4.7.4. Predlog Natura 2000 mreže iz 2026. godine

U junu 2026. godine pripremljena je Informacija o predlogu područja ekološke mreže (Natura 2000) u Crnoj Gori, sa predlogom područja od značaja za Zajednicu (pSCI) prema Direktivi o staništima i područja posebne zaštite za ptice (SPA) prema Direktivi o pticama. Dokument za kopneni dio Crne Gore predlaže 58 pSCI područja, dok su SPA područja obrađena kao poseban dio predloga mreže.[43]

Status ovih područja u trenutku pripreme dokumenta je *predlog ekološke mreže,* a ne konačno uspostavljena Natura 2000 mreža. U samoj Informaciji predviđeno je dalje finalizovanje Standard Data Form (SDF) obrazaca, prostornih podataka i prateće dokumentacije i njihovo dostavljanje Evropskoj komisiji radi postupka ocjene dovoljnosti mreže.

Za područje Šaskog jezera i Briske Gore izvršen je GIS preklop granica tri analizirane LSL sa prostornim podacima predloženih pSCI i SPA područja. Rezultati pokazuju različit odnos centralne LSL Šas i dvije LSL na Briskoj Gori prema predloženoj Natura 2000 mreži.

Odnos prema predloženom pSCI području

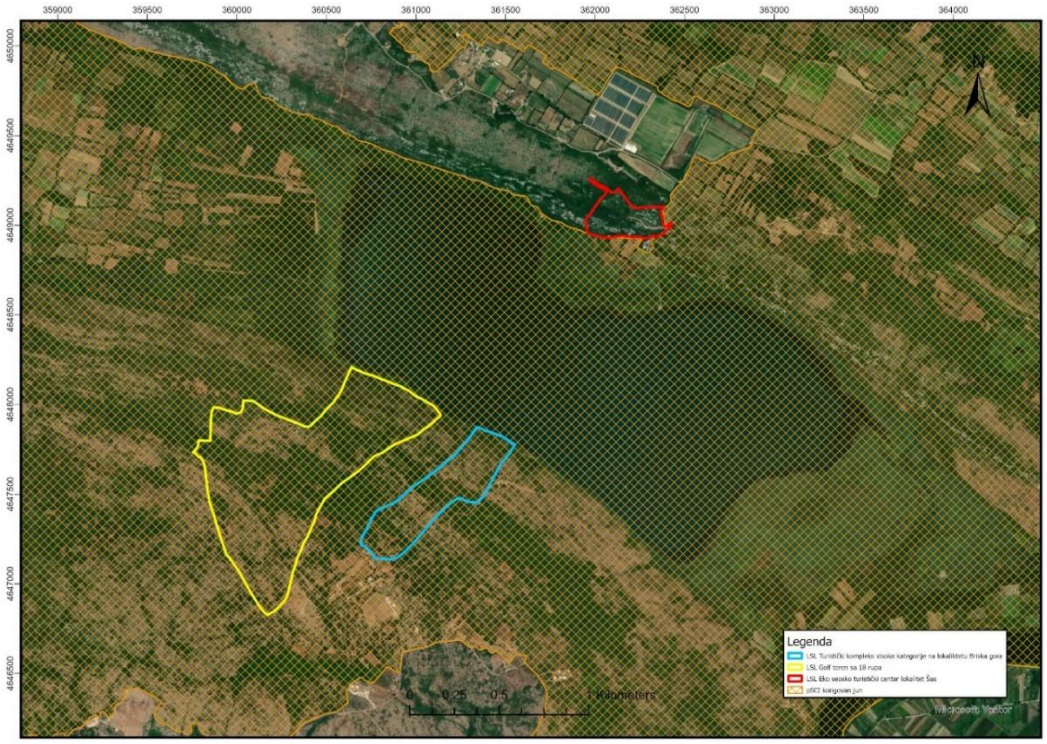
Za predmetni prostor relevantno je predloženo pSCI područje Bojana. Zvanična Informacija područje Bojana opisuje kao prostor donjeg toka rijeke Bojane koji obuhvata Adu Bojanu, Veliku plažu, Šasko jezero i okolne travnjake, kao i Ulcinjsku solanu. Na području je evidentirano oko 30 tipova staništa iz Direktive o staništima i 61 vrsta od značaja za Evropsku

[43] Vlada Crne Gore, *Informacija o predlogu područja ekološke mreže (Natura 2000) u Crnoj Gori*, jun 2026, https://www.gov.me/dokumenta/50b8e1fa-919c-4302-909b-febb4036ff95

uniju, pri čemu je za deset vrsta područje ocijenjeno kao prvorazredno značajno na nivou Crne Gore.[44]

GIS preklop pokazuje:

Analizirani planski obuhvat	*Odnos prema predloženom pSCI*
LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“	**Van pSCI**
LSL „Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima na lokalitetu Briska Gora 2“	**Unutar pSCI**
LSL „Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora u Ulcinju“	**Unutar pSCI**



Slika 28. *Odnos analiziranih LSL prema predloženom pSCI području Bojana*[45]

[44] *Informacija o predlogu područja ekološke mreže (Natura 2000) u Crnoj Gori*, jun 2026, Prilog 1 – pSCI, područje Bojana, str. 24.

[45] *Izvor: Informacija o predlogu područja ekološke mreže (Natura 2000) u Crnoj Gori, jun 2026; GIS obrada autora.*

Rezultat prostorne analize je jednoznačan: centralna LSL Šas nije obuhvaćena predloženim pSCI područjem, dok se obje LSL na Briskoj Gori nalaze unutar predloženog pSCI područja Bojana.

Položaj dvije LSL na Briskoj Gori unutar predloženog pSCI područja predstavlja značajan novi element ekološkog konteksta u odnosu na period njihovog donošenja 2011. godine. Nalaz, međutim, ne predstavlja sam po sebi zabranu realizacije niti dokaz formalne neusklađenosti, s obzirom na status područja kao predloga Natura 2000 mreže. Njihov položaj unutar pSCI ukazuje da bi eventualni razvoj trebalo sagledavati u odnosu na staništa, vrste i ciljeve očuvanja zbog kojih je područje Bojana predloženo za uključivanje u mrežu.

Odnos prema predloženom SPA području

Za šire područje relevantno je predloženo SPA MEPPZP001 – Delta rijeke Bojane, površine 87,1 km². Zvanična Informacija ovo područje karakteriše kao kompleks međusobno povezanih obalnih, močvarnih, poljoprivrednih i drugih staništa u jugoistočnom dijelu Crne Gore.

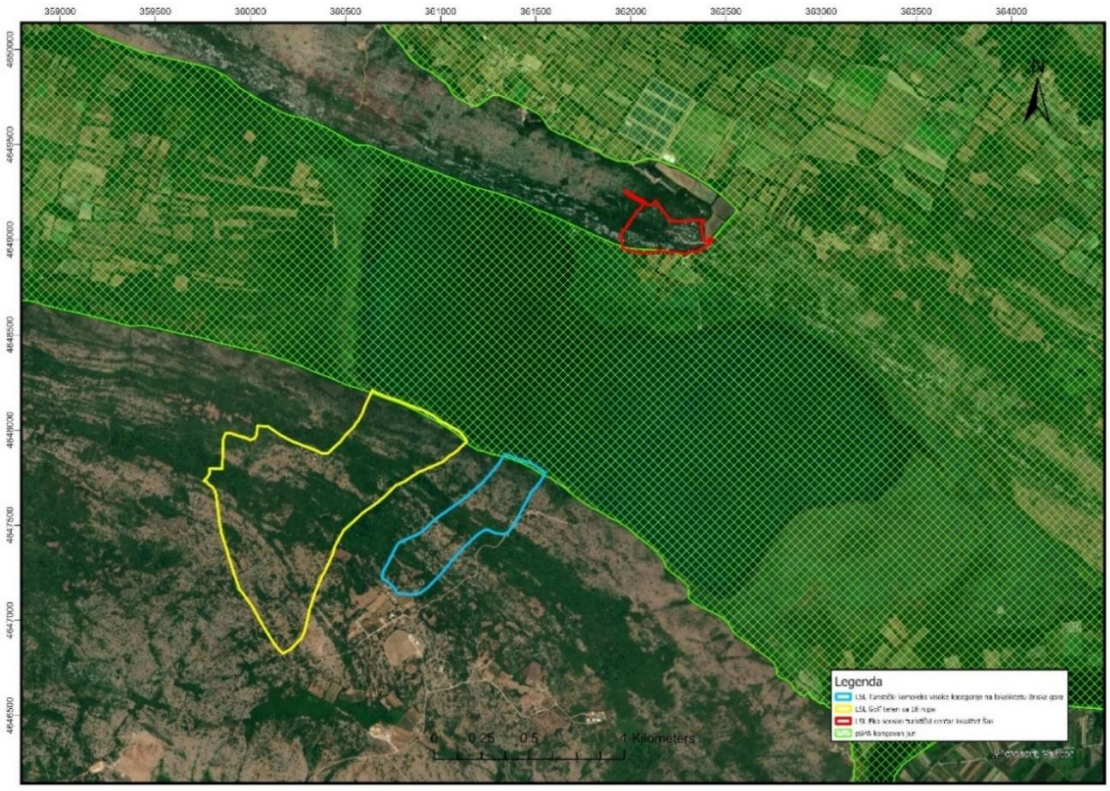
GIS preklop pokazuje:

Analizirani planski obuhvat	***Odnos prema predloženom SPA***
LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“	**Van SPA**
LSL „Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima na lokalitetu Briska Gora 2“	**Van SPA**
LSL „Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora u Ulcinju“	**Van SPA**

Prema raspoloživim prostornim podacima, sve tri analizirane LSL nalaze se van predloženog SPA područja Delta rijeke Bojane.

Na pojedinim mjestima na kartografskom prikazu javlja se vrlo mali kontakt granica LSL sa linijom SPA područja. Takav granični dodir nije tretiran kao stvarni prostorni preklop, jer se nalazi u okviru preciznosti korišćenih odnosno rekonstruisanih granica. Zbog toga se iz njega ne izvodi zaključak da bilo koja od tri LSL ulazi u SPA.

Za centralnu LSL Šas, koja predstavlja glavni predmet ove Studije, nalaz je malo precizniji: prema izvršenom GIS preklopu ona se nalazi van predloženog pSCI i van predloženog SPA područja. Zbog toga predlog Natura 2000 mreže iz 2026. godine ne daje osnov za tvrdnju o neposrednom prostornom preklopu centralne LSL sa predloženim Natura 2000 područjima. Njena neposredna blizina Šaskog jezera i šireg ekološki povezanog prostora, međutim, ostaje relevantna za razmatranje mogućih indirektnih uticaja planiranog razvoja.



Slika 29. *Odnos analiziranih LSL prema predloženom SPA području Delta rijeke Bojane*[46]

4.8. Analiza vegetacionog pokrivača – NDVI 2017–2025

Radi sagledavanja stanja i promjena vegetacionog pokrivača na području Šaskog jezera, izvršena je multitemporalna analiza Normalized Difference Vegetation Index-a (NDVI) za tri planska obuhvata: LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“, LSL „Golf teren sa 18 rupa“ i LSL „Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora“. Analiza je zasnovana na satelitskim podacima Sentinel-2 Surface Reflectance za 2017. i 2025. godinu.

4.8.1. Metodološki pristup

Za obje analizirane godine korišćen je isti sezonski period april–septembar. Nakon uklanjanja oblaka i neadekvatnih piksela, izrađen je kompozit 75. percentila NDVI vrijednosti

[46] *Izvor: Informacija o predlogu područja ekološke mreže (Natura 2000) u Crnoj Gori, jun 2026; GIS obrada autora.*

(p75), čime je smanjen uticaj pojedinačnih oblačnih scena, kratkotrajnih sezonskih oscilacija i anomalnih vrijednosti. Analiza je sprovedena u prostornoj rezoluciji od 10 m.

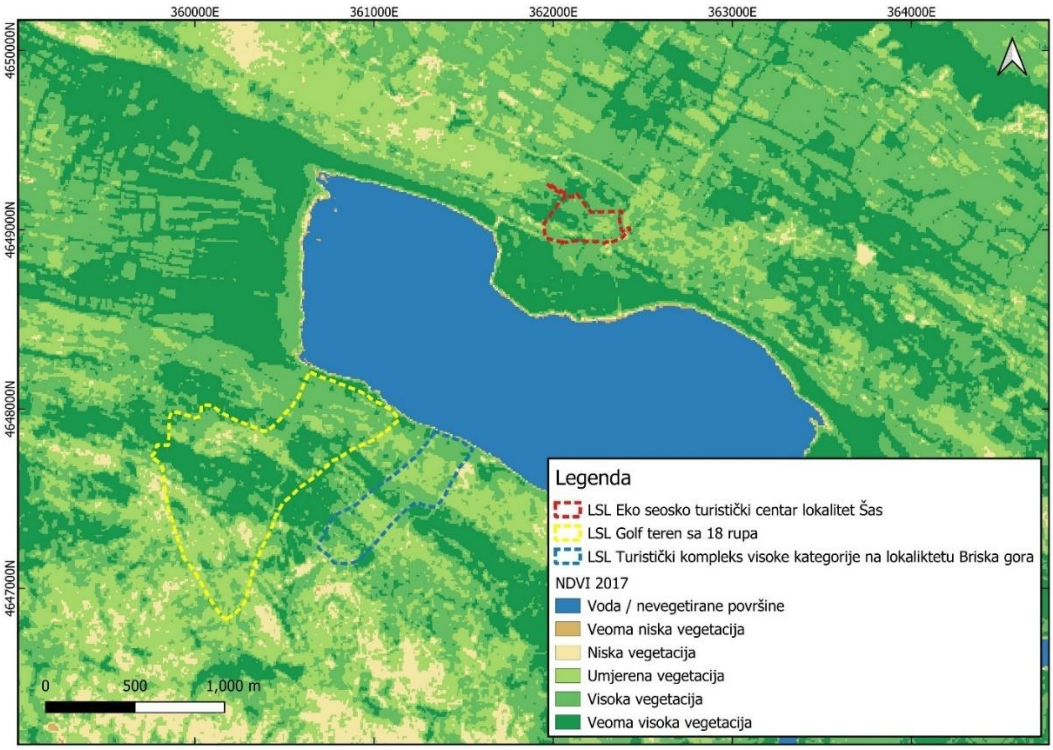
Promjena vegetacionog signala određena je kao:

ΔNDVI = NDVI 2025 – NDVI 2017

Pozitivne vrijednosti označavaju povećanje, a negativne smanjenje vegetacionog signala između dvije analizirane godine.

NDVI se u ovoj analizi koristi kao indikator intenziteta i prostorne promjene vegetacionog pokrivača. Njime se ne mogu neposredno utvrditi floristički sastav, kvalitet ili konzervacioni status staništa, prisustvo pojedinačnih Natura 2000 stanišnih tipova niti uzrok registrovane promjene.

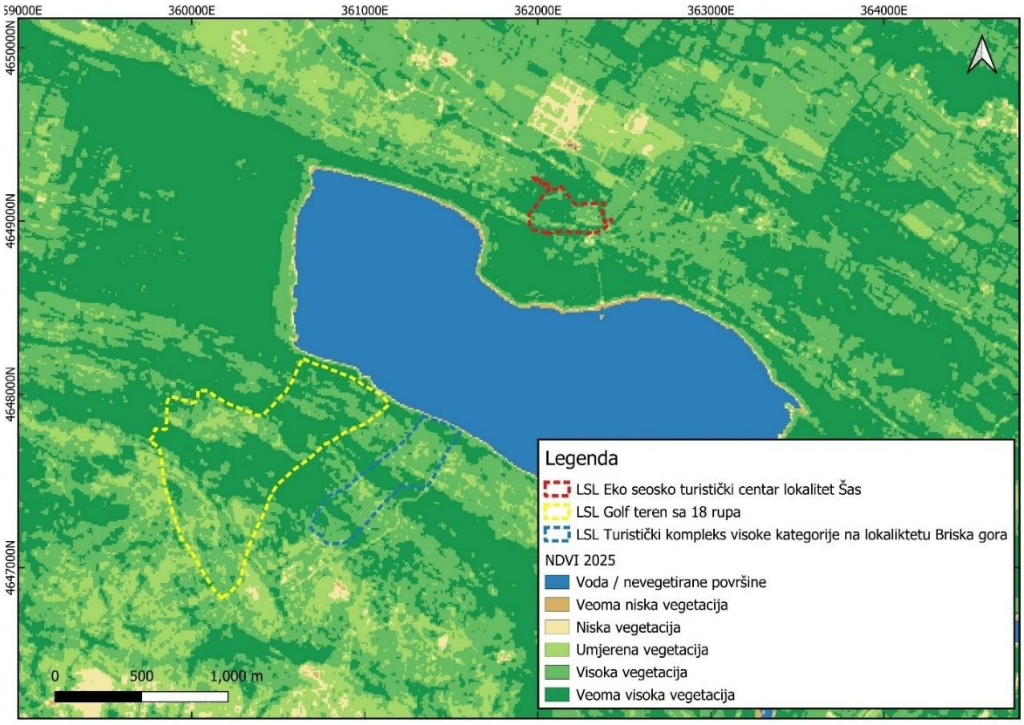
4.8.2. Stanje vegetacionog pokrivača 2017. i 2025. godine



Slika 30. *NDVI vegetacionog pokrivača na području Šaskog jezera i analiziranih LSL, 2017. godina*

U početnoj, 2017. godini sva tri planska obuhvata karakteriše razvijen vegetacioni signal. Najviši prosječni NDVI registrovan je na području centralne LSL Šas – 0,708, zatim na području Golf terena – 0,683, dok je za Turistički kompleks Briska Gora iznosio 0,641.

Analiza za 2025. godinu pokazuje više prosječne NDVI vrijednosti u sva tri obuhvata. Prosječni NDVI centralne LSL Šas iznosi 0,783, Golf terena 0,760, a Turističkog kompleksa Briska Gora 0,745. Istovremeno je kod sva tri obuhvata zabilježena niža standardna devijacija nego 2017. godine, što ukazuje na nešto ujednačeniju prostornu raspodjelu vegetacionog signala.



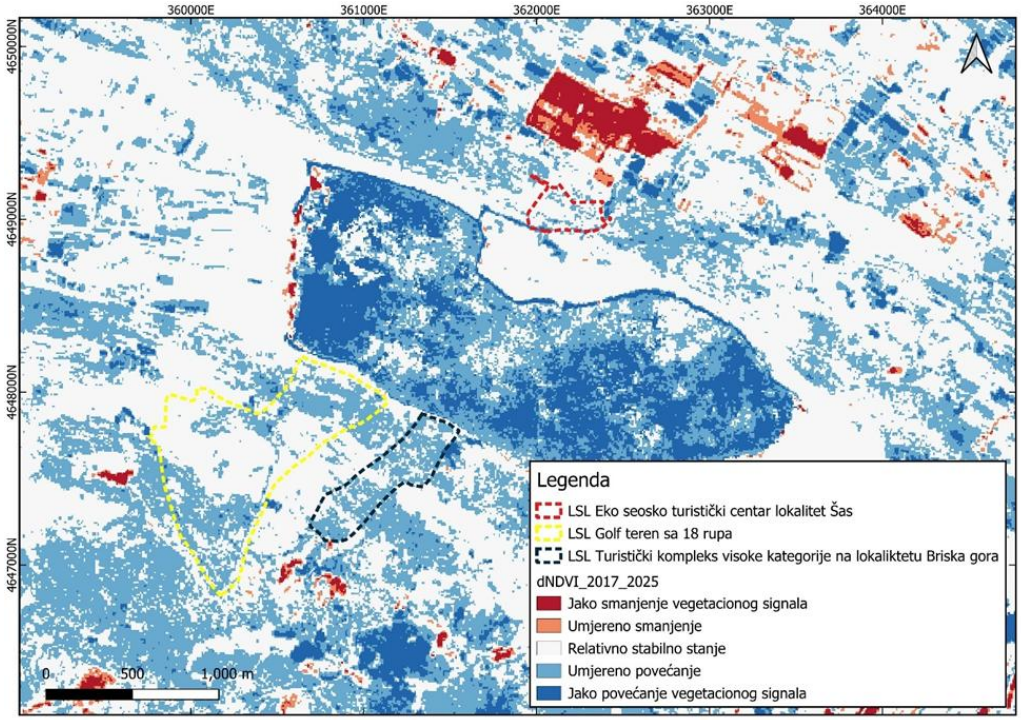
Slika 31. *NDVI vegetacionog pokrivača na području Šaskog jezera i analiziranih LSL, 2025. godina*

Uporedni statistički prikaz je sljedeći:

Planski obuhvat	***Prosječni NDVI 2017***	***Prosječni NDVI 2025***	***Prosječni ΔNDVI***
Eko-seosko turistički centar Šas	0,708	0,783	**+0,075**
Golf teren sa 18 rupa	0,683	0,760	**+0,077**
Turistički kompleks Briska Gora	0,641	0,745	**+0,104**

Najizraženiji porast prosječnog vegetacionog signala registrovan je u obuhvatu Turističkog kompleksa Briska Gora (+0,104), dok su promjene u centralnoj LSL Šas (+0,075) i Golf terenu (+0,077) veoma slične. Pozitivne vrijednosti medijane ΔNDVI kod sva tri obuhvata potvrđuju da ovaj rezultat nije posljedica samo manjeg broja piksela sa izrazitim povećanjem, već predstavlja dominantan prostorni trend.

4.8.3. Prostorna promjena vegetacionog signala 2017–2025



Slika 32. *Promjena vegetacionog signala ΔNDVI, 2017–2025*

Karta promjene NDVI pokazuje da su na širem prostoru prisutne i pozitivne i negativne lokalne promjene, ali da unutar analiziranih LSL ne postoji prostorno dominantan obrazac smanjenja vegetacionog signala.

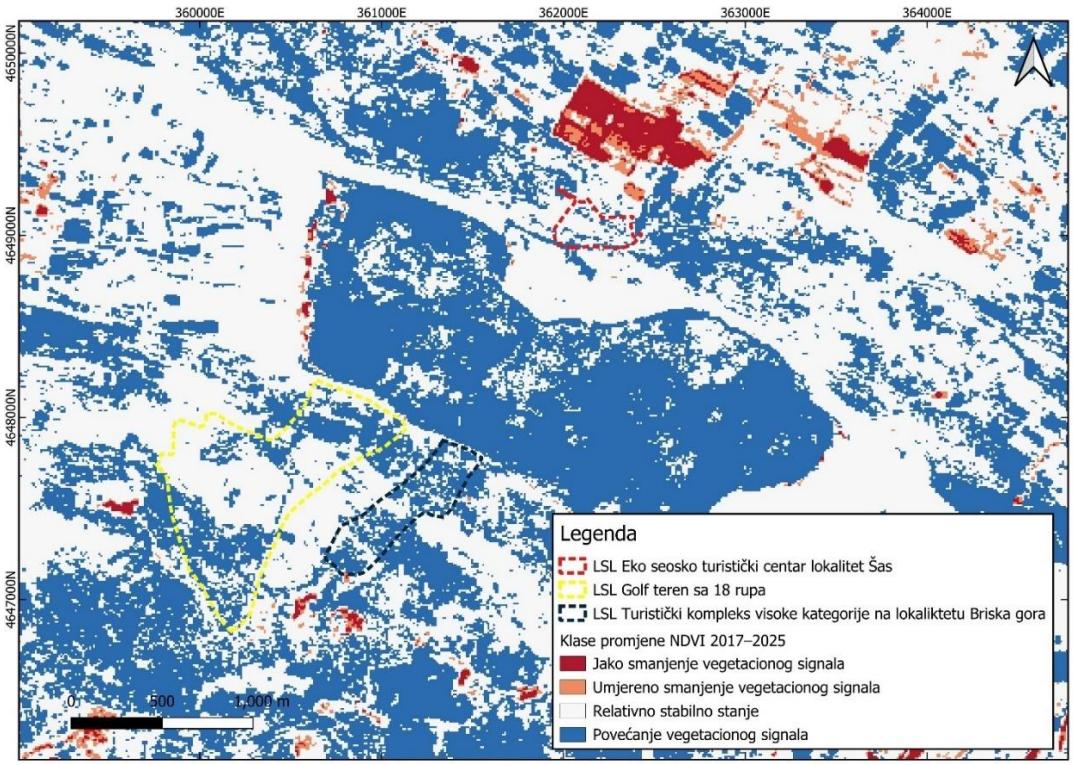
Za kvantitativnu analizu ΔNDVI je klasifikovan u četiri kategorije:

- jako smanjenje: $\Delta NDVI \leq -0{,}20$;
- umjereno smanjenje: $-0{,}20 < \Delta NDVI \leq -0{,}10$;
- relativno stabilno stanje: $-0{,}10 < \Delta NDVI \leq +0{,}10$;
- povećanje vegetacionog signala: $\Delta NDVI > +0{,}10$.

Rezultati površinske analize pokazuju:

Planski obuhvat	***Jako smanjenje***	***Umjereno smanjenje***	***Stabilno stanje***	***Povećanje***
Eko-seosko turistički centar Šas	0,00%	0,12%	**74,67%**	**25,21%**
Golf teren sa 18 rupa	0,00%	0,01%	**61,30%**	**38,69%**

Turistički kompleks Briska Gora	0,00%	0,13%	**40,04%**	**59,82%**



Slika 33. *Prostorna raspodjela klasa promjene vegetacionog signala (NDVI), 2017–2025*

Ni u jednom analiziranom obuhvatu nije registrovana površina koja prema primijenjenom pragu pripada klasi jakog smanjenja vegetacionog signala. Površine umjerenog smanjenja su veoma ograničene: približno 0,01 ha (0,12%) u centralnoj LSL Šas, 0,01 ha (0,01%) na Golf terenu i 0,03 ha (0,13%) u Turističkom kompleksu Briska Gora.

Centralna LSL Šas pokazuje najveću stabilnost vegetacionog pokrivača: oko 74,7% obuhvata pripada relativno stabilnim površinama, dok na približno 25,2% površine postoji povećanje vegetacionog signala. Kod Golf terena odnos iznosi približno 61,3% stabilnih i 38,7% površina sa povećanjem, dok je kod Turističkog kompleksa Briska Gora pozitivan trend najizraženiji – povećanje NDVI obuhvata približno 59,8% površine.

4.8.4. Nalaz NDVI analize

Satelitska analiza za period 2017–2025. ne pokazuje široko rasprostranjeno smanjenje vegetacionog signala unutar nijednog od tri planska obuhvata. Prosječni NDVI je povećan na sve

tri lokacije, dok najveći dio njihove površine pripada stabilnim područjima ili područjima sa povećanim vegetacionim signalom.

Za centralnu LSL Šas nalaz je posebno jasan: prostor je i 2025. godine dominantno vegetaciono aktivan, sa prosječnim NDVI od 0,783, bez registrovane klase jakog smanjenja i sa svega 0,12% površine u klasi umjerenog smanjenja. Ovakav rezultat je u skladu sa činjenicom da na predmetnom prostoru do analizirane 2025. godine nije evidentirana široka fizička transformacija vegetacionog pokrivača koja bi odgovarala realizaciji planiranog turističkog kompleksa.

NDVI rezultat, međutim, ne predstavlja ocjenu stanja staništa niti dokaz odsustva lokalnih ekoloških promjena. Njegov značaj za Studiju je u uspostavljanju mjerljivog vegetacionog baseline-a neposredno prije aktuelnih razvojnih aktivnosti iz 2026. godine: tri planska prostora, a naročito centralna LSL Šas, ulaze u novu fazu razmatranja razvoja kao prostori koji su prema satelitskim podacima do 2025. zadržali stabilan ili povećan vegetacioni signal.

4.9. Aktuelna institucionalna dokumentacija i razvojne aktivnosti

Dokumentacija iz 2026. godine potvrđuje da su za dio obuhvata LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“ pokrenute konkretne aktivnosti na pripremi tehničke i projektne dokumentacije. Raspoloživi akti odnose se, s jedne strane, na hotel na urbanističkoj parceli UP13, a sa druge na kasniji i prostorno znatno širi zahtjev investitora Eagle Hills Montenegro d.o.o. za davanje saglasnosti na idejno rješenje.

Aktom Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-14167/8 od 02.02.2026. godine potvrđeno je da su prethodno izdati urbanističko-tehnički uslovi br. 06-333/25-14167/7 od 13.01.2026. godine. Predmet ovih uslova je izrada tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površine za turizam – hotela na urbanističkoj parceli UP13, u zahvatu LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“.

U raspoloživoj dokumentaciji UP13 je povezana sa katastarskim parcelama 603/1, 604/5, 606/2 i 606/33 KO Šas. Ove parcele izričito su navedene u aktu Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj kojim su izdati saobraćajni uslovi za predmetni hotel.

Puni tekst urbanističko-tehničkih uslova br. 06-333/25-14167/7 nije bio dostupan za analizu. Dostupan akt Ministarstva od 02.02.2026. godine potvrđuje njihovo izdavanje i predmet na koji se odnose, ali ne omogućava provjeru svih urbanističkih, arhitektonskih, infrastrukturnih, pejzažnih i zaštitnih uslova sadržanih u samom dokumentu. Isto ograničenje je već evidentirano u dokumentacionoj osnovi Studije.

Za isti objekat Opština Ulcinj – Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti donijela je akt br. 06-335/25-508/2 od 27.01.2026. godine, kojim su izdati saobraćajni uslovi. U aktu je navedeno da planirani objekat na predmetnim katastarskim parcelama ima pristup na postojeći i planirani put, uz jasan projektantski uslov da se priključenje objekta planira na planiranu

saobraćajnicu prema planskoj dokumentaciji. U obrazloženju se dodatno navodi da je pristup planiranom objektu na UP13 omogućen preko planirane saobraćajnice u okviru lokacije do lokalnog asfaltnog puta.

Dalji razvoj aktivnosti potvrđuje zahtjev Eagle Hills Montenegro d.o.o., Podgorica, datiran 21.04.2026. godine, koji je u pisarnici Ministarstva evidentiran 28.04.2026. godine. Zahtjev je podnijet radi davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, pri čemu je na obrascu označena kategorija koja se odnosi na hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

Zahtjev investitora odnosi se na sljedeće katastarske parcele: 602, 603/1, 604/5, 606/2, 606/12–38, 618/1, 618/12 i 620/1, KO Šas, Opština Ulcinj, odnosno na UP8–UP28 i UP40 u zahvatu LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“. U zahtjevu je navedeno i da je idejno rješenje priloženo u dva primjerka digitalne verzije.

Ovaj dokument pokazuje da je do aprila 2026. godine razvojna inicijativa obuhvatila znatno širi prostor od pojedinačne UP13. Urbanističke parcele UP8–UP28 obuhvataju i UP13, ali raspoloživa dokumentacija ne omogućava zaključak na koji način je hotel za koji su u januaru izdati UTU uklopljen u kasnije idejno rješenje. Nije moguće pouzdano utvrditi da li hotel na UP13 predstavlja zasebnu fazu, sastavni dio šireg kompleksa, izmijenjeno rješenje ili projekat koji se na drugi način odnosi prema zahtjevu investitora iz aprila 2026. godine.

Ova razlika je važna i u katastarskom smislu. Dokumentacija vezana za UP13 navodi četiri katastarske parcele – 603/1, 604/5, 606/2 i 606/33, dok zahtjev Eagle Hills Montenegro obuhvata širi skup parcela, uključujući 602, 606/12–38, 618/1, 618/12 i 620/1, pored parcela koje se pojavljuju i u dokumentaciji za UP13.

Samo idejno rješenje arhitektonskog projekta nije bilo dostupno za potrebe ove Studije. Zbog toga se na osnovu zahtjeva od 21.04.2026. godine ne mogu pouzdano utvrditi broj i vrsta pojedinačnih objekata, njihov raspored, gabariti i spratnost, smještajni kapaciteti, faze realizacije niti konkretan odnos planiranih objekata prema obali Šaskog jezera i drugim sadržajima predviđenim LSL iz 2012. godine. Činjenica da obrazac zahtjeva obuhvata UP8–UP28 i UP40 potvrđuje prostorni obuhvat postupka, ali ne daje dovoljno podataka za rekonstrukciju samog arhitektonskog rješenja.

U okviru dokumentacije korišćene u Studiji, dakle, potvrđeni su:

- izdavanje UTU za hotel na UP13, br. 06-333/25-14167/7 od 13.01.2026. godine;
- saobraćajni uslovi Opštine Ulcinj, br. 06-335/25-508/2 od 27.01.2026. godine;
- akt Ministarstva br. 06-333/25-14167/8 od 02.02.2026. godine kojim se potvrđuje prethodno izdavanje UTU i dostavljaju saobraćajni uslovi;
- zahtjev Eagle Hills Montenegro od 21.04.2026. godine, evidentiran 28.04.2026. godine, za saglasnost na idejno rješenje za širi obuhvat UP8–UP28 i UP40.

Istovremeno, Studiji nijesu bili dostupni puni urbanističko-tehnički uslovi, idejno arhitektonsko rješenje priloženo uz zahtjev Eagle Hills Montenegro, niti dokumentacija na osnovu koje bi bilo moguće pouzdano utvrditi postojanje i sadržaj eventualne procjene uticaja na životnu sredinu, drugih saglasnosti ili dozvola povezanih sa aktuelnom razvojnom inicijativom.

Nedostupnost ovih dokumenata u okviru dokumentacione osnove Studije ne znači da oni ne postoje, niti predstavlja osnov za zaključak o proceduralnoj nepravilnosti. Ona predstavlja ograničenje obima ove analize i razlog zbog kojeg se aktuelni razvoj može ocjenjivati samo u granicama sadržaja dokumenata koji su bili dostupni i provjerljivi.

5. TERENSKA PROVJERA POSTOJEĆEG STANJA

Terenska provjera izvršena je 05.08.2026. godine, sa ciljem neposrednog sagledavanja postojećeg stanja centralne lokacije LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“ i njenog neposrednog okruženja. Obilazak je obuhvatio prostor centralne LSL, kontaktno područje Šaskog jezera, lokalitet Šas/Svač i dostupne tačke sa kojih je moguće sagledati lokaciju, obalu i širi pejzažni kontekst.

Terenska provjera bila je usmjerena na utvrđivanje stepena izgrađenosti prostora, eventualnog prisustva građevinskih radova ili drugih vidljivih intervencija, stanja vegetacionog pokrivača, karaktera terena i odnosa centralne lokacije prema Šaskom jezeru.

Obilazak nije predstavljao detaljno botaničko ili stanišno kartiranje, već vizuelnu provjeru postojećeg stanja u odnosu na plansku dokumentaciju, rezultate satelitske NDVI analize i razvojne aktivnosti evidentirane u institucionalnoj dokumentaciji iz 2026. godine.

5.1. Zatečeno stanje centralne lokacije

Na dan obilaska nijesu evidentirani građevinski radovi niti realizovani turistički objekti na centralnoj lokaciji. Nijesu uočene ni veće pripremne intervencije koje bi ukazivale na započetu realizaciju turističkog kompleksa, poput širih iskopa, nivelisanih gradilišnih platoa, novih objekata ili prostorno značajnog uklanjanja vegetacije.

Najveći dio sagledanog prostora zadržava prirodan i neizgrađen karakter. Lokaciju karakterišu razvijena šumska i žbunasta vegetacija u kombinaciji sa izraženim kraškim reljefom i brojnim površinskim krečnjačkim izdancima.

Južna padina centralnog obuhvata u vrijeme obilaska bila pretežno obrasla šumskom i žbunastom vegetacijom, uz prirodne stijenske izdanke. Na sagledanom prostoru nijesu vidljive šire zone uklanjanja vegetacije niti građevinski zahvati. Terenskim pregledom zato nije evidentirana šira devastacija prostora i vegetacionog pokrivača koja bi se mogla povezati sa realizacijom planskog rješenja iz 2012. godine.

Položaj centralne lokacije neposredno uz Šasko jezero daje joj izraženu pejzažnu i vizuelnu osjetljivost. Sa lokaliteta Šas/Svač omogućene su široke vizure preko jezera prema okolnim padinama i zaleđu, dok se sa jezerske strane centralna lokacija jasno sagledava kao dio prirodnog kraškog i šumskog pojasa.



Slika 34. *Pogled na južnu stranu obuhvata centralne LSL sa prostora Šaskog jezera*

Ovakva prostorna povezanost posebno je relevantna imajući u vidu da je LSL predvidjela turističku izgradnju na povišenom terenu, kao i funkcionalno povezivanje kompleksa sa jezerom. Potencijalne buduće intervencije zato bi bile sagledive ne samo iz neposrednog prostora jezera već i sa kulturno-istorijski značajnog lokaliteta Šas/Svač.



Slika 35. *Šasko jezero i širi pejzažni kontekst posmatrani sa lokaliteta Šas/Svač*

Priobalni pojas Šaskog jezera u kontaktnoj zoni karakteriše razvijena močvarna i priobalna vegetacija, sa izraženim pojasom tršćaka i drugih higrofilnih zajednica.



Slika 36. *Priobalna vegetacija Šaskog jezera – pogled prema istočnom dijelu jezera*

Terenski izgled priobalja potvrđuje da se radi o prostoru u kojem prirodna vegetacija neposredno prati vodenu površinu jezera. Ovo je naročito značajno u odnosu na originalno plansko rješenje LSL, koje je predviđalo uređeno priobalje, pristup jezeru i druge sadržaje uz vodu.



Slika 37. *Briska gora i širi razvojni prostor južno od Šaskog jezera*

Poređenje planskog koncepta LSL iz 2012. godine sa stanjem zatečenim 05.08.2026. godine pokazuje jasnu razliku između planiranog i trenutnog stanja prostora. Terenski nalaz je saglasan i sa NDVI analizom 2017–2025, koja za centralnu LSL nije pokazala široko rasprostranjeno smanjenje vegetacionog signala.

Postojeće stanje centralne lokacije na dan 05.08.2026. godine stoga predstavlja dokumentovani baseline prije eventualne buduće realizacije razvojnih zahvata: prostor je neizgrađen, bez evidentiranih građevinskih radova i bez vidljive šire devastacije terena i vegetacije, sa dominantno očuvanim šumskim, kraškim i prirodnim karakterom.

6. IDENTIFIKOVANI NALAZI

6.1. Objedinjeni ključni nalazi

Objedinjavanjem rezultata desk analize planske i institucionalne dokumentacije, GIS preklopa, analize ekoloških mreža, satelitske NDVI analize i terenske provjere izdvojeno je nekoliko međusobno povezanih nalaza koji određuju postojeći razvojni i ekološki kontekst centralne LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“.

Turistička funkcija predmetnog prostora ostaje prepoznata u novijem planskom okviru, ali izvorno detaljno rješenje LSL iz 2012. godine nije u cjelini potvrđeno kasnijim planskim dokumentima. Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj zadržava centralni lokalitet kao prostor T2 – eko-rizorta sa kapacitetom od 120 turističkih ležaja, ali istovremeno zahtijeva reviziju važeće LSL sa aspekta zaštite kulturne baštine. Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje predmetni prostor smješta u D4 – turističku zonu u ruralnom području, dok Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine strateški prepoznaje potencijal Šasa i Šaskog jezera za razvoj ruralnog i održivog turizma. Istovremeno, GIS preklop sa Planskom kartom 19 – Plan namjene kopna pokazuje da je konkretni obuhvat centralne LSL prikazan kao šumska površina na nivou opšte namjene prostora, a ne kao posebno izdvojena turistička ili građevinska površina. Ovaj nalaz ne znači da PPCG automatski isključuje turistički razvoj, jer Plan na državnom nivou utvrđuje opšte kategorije namjene, dok se detaljnije namjene, turističke zone i parametri njihovog razvoja razrađuju planskom dokumentacijom nižeg hijerarhijskog nivoa. Zbog toga osnovno pitanje nije postojanje turističke funkcije, već obim, intenzitet i prostorni oblik njene realizacije u odnosu na novije planske namjene, režime zaštite i uslove detaljnije planske razrade.

Postojeće fizičko stanje centralne lokacije značajno se razlikuje od razvojnog koncepta predviđenog LSL iz 2012. godine. Terenskim obilaskom 05.08.2026. godine nijesu evidentirani građevinski radovi, realizovani turistički objekti, veći iskopi, gradilišni platoi niti prostorno značajno uklanjanje vegetacije. Najveći dio sagledanog prostora zadržava prirodan i neizgrađen karakter, sa razvijenom šumskom i žbunastom vegetacijom, kraškim reljefom i površinskim krečnjačkim izdancima. Terenski nalaz potvrđuje da do avgusta 2026. godine nije došlo do šire fizičke transformacije centralne lokacije niti devastacije vegetacionog pokrivača koja bi se mogla povezati sa realizacijom planskog rješenja.

Ovaj nalaz potvrđen je i satelitskom analizom vegetacionog pokrivača. Prosječni NDVI centralne LSL povećan je sa 0,708 u 2017. na 0,783 u 2025. godini, odnosno za +0,075. Oko 74,7% obuhvata klasifikovano je kao relativno stabilno, približno 25,2% pokazuje povećanje vegetacionog signala, dok je svega 0,12% površine evidentirano u klasi umjerenog smanjenja, bez registrovanih površina jakog smanjenja. Postojeće stanje iz 2025–2026. godine zbog toga predstavlja dokumentovani vegetacioni i prostorni baseline prije eventualne buduće realizacije razvojnih zahvata.

Transformacija postojećih šumskih, žbunastih i kraških površina predstavlja jedno od centralnih pitanja eventualne buduće realizacije LSL. Izvorni plan predviđa hotel, turističko naselje, prateće sadržaje, saobraćajnu i drugu infrastrukturu na prostoru koji je danas dominantno neizgrađen i vegetacijom obrastao, dok Planska karta 19 – Plan namjene kopna PPCG 2040 predmetni obuhvat prikazuje kao šumsku površinu na nivou opšte namjene prostora. Ovakav kartografski nalaz sam po sebi ne predstavlja zabranu turističke razrade na nižem planskom nivou, ali čini postojeći šumski i prirodni karakter prostora važnim polazištem za ocjenu obima i intenziteta budućih intervencija. Ekološki kontekst dodatno pojačava činjenica da se prema karti PPPN-a cjelokupna centralna LSL nalazi unutar kandidatskog Emerald područja ME000000C – Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana, dok izvršeni GIS preklop sa Predlogom Natura 2000 mreže iz 2026. godine pokazuje da centralna LSL nije obuhvaćena predloženim pSCI niti SPA područjem. Nepostojanje neposrednog preklopa sa predloženim Natura 2000 područjima ne umanjuje značaj prostorne i funkcionalne povezanosti lokacije sa Šaskim jezerom i njegovim ekološki osjetljivim zaleđem.

Šasko jezero predstavlja najosjetljiviji prirodni receptor mogućih uticaja planiranog razvoja. Posebno značajan nalaz odnosi se na upravljanje otpadnim vodama. Originalna LSL predviđa prečišćavanje fekalnih i atmosferskih voda, uz mogućnost njihovog korišćenja za zalivanje zelenih površina ili ispuštanja u Šasko jezero. Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj, nasuprot tome, izričito propisuje zabranu svakog izlivanja otpadnih voda u Šasko jezero, čime je uspostavljena jasna sadržinska razlika u odnosu na rješenje iz LSL iz 2012. godine. Originalna LSL predviđa i neposrednije funkcionalno povezivanje turističkog kompleksa sa jezerom kroz pješačke komunikacije, lift/žičaru, uređeno priobalje i druge sadržaje uz vodu. Terenska provjera pokazuje da je postojeći kontaktni pojas jezera i dalje dominantno prirodan, sa razvijenom močvarnom i priobalnom vegetacijom. Raspoloživa dokumentacija iz 2026. godine ne potvrđuje da su navedene priobalne intervencije iz LSL iz 2012. godine sastavni dio aktuelnog idejnog rješenja.

Odnos planiranog razvoja prema Utvrđenom gradu Svač i širem pejzažu predstavlja konkretno plansko pitanje centralne LSL. PUP Opštine Ulcinj Utvrđeni grad Svač sa zaštićenom okolinom identifikuje kao kulturno-istorijsku cjelinu, za centralnu LSL propisuje reviziju planskog rješenja sa aspekta zaštite kulturne baštine, dok za zaštićenu okolinu Svača određuje da moguća izgradnja svojom spratnošću ne smije zatvoriti vizure prema kulturnom dobru. Centralna LSL i planski obuhvat Starog grada Svača nijesu isti prostorni obuhvat i ne preklapaju se, ali se nalaze u neposrednoj prostornoj i vizuelnoj vezi. Terenski obilazak dodatno potvrđuje izraženu vizuelnu povezanost Šasa/Svača, Šaskog jezera i uzvišenog prostora centralne LSL, zbog čega položaj, gabariti i visina eventualnih budućih objekata mogu imati značaj koji prevazilazi samu površinu njihovog fizičkog zauzimanja.

Aktuelna razvojna inicijativa na centralnoj lokaciji je dokumentaciono potvrđena, ali njen konkretan projektni sadržaj nije bilo moguće u potpunosti verifikovati. Potvrđeno je izdavanje urbanističko-tehničkih uslova br. 06-333/25-14167/7 od 13.01.2026. godine za hotel na UP13, kao i saobraćajnih uslova Opštine Ulcinj. Kasniji zahtjev Eagle Hills Montenegro od 21.04.2026. godine, evidentiran 28.04.2026. godine, odnosi se na saglasnost na idejno rješenje za

znatno širi obuhvat UP8–UP28 i UP40. Puni urbanističko-tehnički uslovi i samo idejno arhitektonsko rješenje nijesu bili dostupni za analizu, zbog čega nije moguće pouzdano utvrditi broj objekata, njihov raspored, gabarite, spratnost, smještajne kapacitete, faze realizacije niti konkretan odnos planirane izgradnje prema jezeru.

Posmatrano na nivou šireg prostora Šaskog jezera, centralna LSL nije jedini planirani razvojni zahvat. Na Briskoj gori postoje još dvije lokalne studije lokacije sa turističkim i sportsko-rekreativnim sadržajima, dok GIS analiza Predloga Natura 2000 mreže iz 2026. pokazuje drugačiji ekološki odnos tih lokacija u odnosu na centralnu LSL. Pored turističkih planskih zahvata, širi prostor Briske gore bio je predmet i planiranja velike solarne elektrane, što dodatno potvrđuje potrebu da se razvoj područja Šaskog jezera sagledava kumulativno, a ne kroz pojedinačne planske obuhvate. Zbog toga se eventualni budući razvoj centralnog lokaliteta ne može sagledavati potpuno izolovano od drugih planiranih zahvata u neposrednom prostoru jezera.

Kumulativni razvoj šireg područja, posebno u pogledu transformacije prirodnih površina, infrastrukturnog opterećenja, pejzažnih promjena i mogućih uticaja na jezerski sistem, predstavlja relevantno pitanje daljeg upravljanja planiranim razvojem, iako konkretni kumulativni efekti u ovoj fazi nijesu mogli biti kvantifikovani.

6.2. Potencijalni rizici i pitanja upravljanja planiranim razvojem

Na osnovu objedinjene planske, prostorne, satelitske, institucionalne i terenske analize, potencijalni rizici nijesu vezani za postojeće stanje lokacije, na kojoj do terenskog obilaska nijesu evidentirani građevinski radovi niti šira devastacija prostora, već za moguću buduću realizaciju planiranih turističkih i infrastrukturnih zahvata. Njihov značaj proizilazi iz činjenice da se razvoj planira na trenutno neizgrađenom i dominantno vegetacijom obraslom prostoru, neposredno uz Šasko jezero i u prostornoj vezi sa kulturnim dobrom Svač.

Tema	Dokazna osnova	Potencijalni rizik / pitanje upravljanja	Stepen verifikacije
Šumske i prirodne površine	Centralna lokacija je trenutno neizgrađena i dominantno obrasla šumskom i žbunastom vegetacijom; NDVI 2017–2025 pokazuje stabilan ili povećan vegetacioni signal. PPCG na Karti 19 obuhvat prikazuje kao šumsku površinu, dok LSL predviđa hotel, turističko naselje, saobraćajnice i infrastrukturu.	Realizacija planiranih sadržaja podrazumijevala bi zauzimanje i transformaciju dijela postojećih prirodnih površina, uklanjanje vegetacije i intervencije na kraškom terenu. Ključno pitanje upravljanja je ograničavanje zauzimanja prostora i očuvanje najvećeg mogućeg kontinuiteta prirodnog vegetacionog pokrivača.	Potvrđena osnova rizika; obim uticaja zavisi od konkretnog projekta.
Šasko jezero i otpadne vode	LSL iz 2012. predviđa mogućnost ispuštanja prečišćenih fekalnih i atmosferskih voda u Šasko jezero ili njihovo korišćenje za zalivanje	Potencijalni rizik vezan je za kvalitet voda ukoliko sistem prikupljanja, tretmana i konačnog zbrinjavanja otpadnih	Potvrđena planska razlika; konkretno rješenje aktuelnog

	zelenih površina. PUP Opštine Ulcinj kasnije izričito propisuje zabranu svakog izlivanja otpadnih voda u jezero.	voda ne bude riješen u skladu sa novijim planskim uslovima. Izvorno rješenje LSL koje predviđa jezero kao mogući recipijent nije prihvatljivo prema odredbi PUP-a.	projekta nije verifikovano.
Priobalni prostor	LSL predviđa pješačke veze prema jezeru, lift odnosno žičaru, oko 1.900 m² uređenog priobalja, dokove, vezove za male barke i kupalište. Terenska provjera pokazuje razvijenu prirodnu priobalnu i močvarnu vegetaciju.	Eventualna realizacija ovih sadržaja mogla bi dovesti do lokalne transformacije prirodnog kontaktnog pojasa kopna i vode. Posebno je potrebno kontrolisati obim intervencija, pristup obali i očuvanje priobalne vegetacije.	Sadržaji potvrđeni u LSL 2012; nije potvrđeno da su dio aktuelne inicijative iz 2026. godine.
Predio i vizuelni odnosi	Centralna lokacija nalazi se na uzvišenom kraškom terenu neposredno iznad jezera. Terenska provjera potvrđuje široke vizure između Šasa/Svača, jezera i centralne lokacije. PUP zaštitu kulturne baštine povezuje i sa očuvanjem vizura prema Svaču.	Veći gabariti, visina objekata, nivelacija terena i nova infrastruktura mogu izmijeniti postojeći pejzažni karakter i vizuelne odnose prema jezeru i Svaču.	Pejzažna osjetljivost potvrđena; konkretan vizuelni uticaj nije moguće ocijeniti bez idejnog rješenja.
Kulturna baština Šasa/Svača	PUP Utvrđeni grad Svač sa zaštićenom okolinom identifikuje kao kulturno-istorijsku cjelinu i za centralnu LSL nalaže reviziju planskog rješenja sa aspekta zaštite kulturne baštine. U zaštićenoj okolini Svača propisano je očuvanje vizura prema kulturnom dobru kroz ograničenje spratnosti moguće gradnje.	Upravljanje budućim razvojem mora obezbijediti da prostorni položaj, spratnost, gabariti i vizuelni efekti novih objekata budu razmatrani u odnosu na kulturno dobro i njegov pejzažni kontekst.	Potreba preispitivanja potvrđena planskim dokumentom.
Intenzitet izgradnje – UP13	LSL za UP13 propisuje indeks zauzetosti 0,30 i indeks izgrađenosti 0,50, dok opšti kriterijumi D4 PPPN-a iznose 0,20 i 0,40.	Parametri UP13 ukazuju na intenzivniju izgradnju od opštih D4 kriterijuma. Pitanje je na koji način se smjernice PPPN-a primjenjuju na konkretno hotelsko rješenje i da li je potrebno prilagođavanje intenziteta izgradnje.	Numerička razlika potvrđena; planski odnos zahtijeva tumačenje.
Kumulativni razvoj šireg područja	Pored centralne LSL, na Briskoj gori postoje dvije dodatne LSL sa turističkim i sportsko-rekreativnim sadržajima. Obje Briska Gora LSL nalaze se unutar predloženog pSCI područja Bojana, dok je centralna LSL van pSCI.	Eventualna realizacija više prostornih zahvata može proizvesti zbirne efekte na vegetaciju, pejzaž, saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu i širi ekološki sistem Šaskog jezera.	Postojanje više razvojnih obuhvata potvrđeno; kumulativni efekti nijesu kvantifikovani.
Dostupnost projektne dokumentacije	Potvrđeni su UTU za hotel na UP13 i kasniji zahtjev Eagle Hills Montenegro za širi obuhvat UP8–UP28 i UP40, ali puni UTU i idejno	Bez kompletnog idejnog rješenja nije moguće precizno ocijeniti broj i položaj objekata, gabarite, kapacitete, faznost, zauzimanje	Potvrđeno ograničenje raspoložive

i praćenje razvoja	arhitektonsko rješenje nijesu bili dostupni za analizu.	vegetacionih površina niti odnos projekta prema jezeru. Pravovremena dostupnost projektnih i pratećih podataka predstavlja važan uslov za dalje praćenje razvoja.	dokumentacione osnove.

Najizraženiji potencijalni rizici vezani su, prema tome, za transformaciju trenutno očuvanih šumskih i prirodnih površina, odnos buduće izgradnje prema Šaskom jezeru i njegovom priobalju, upravljanje otpadnim vodama, kao i pejzažni i vizuelni odnos prema Svaču. Njihovo postojanje kao potencijalnih rizika ima jasnu dokaznu osnovu, ali se njihov stvarni intenzitet ne može unaprijed kvantifikovati bez potpunog projektnog rješenja i podataka o načinu realizacije.

Sa stanovišta upravljanja prostorom, posebno se izdvajaju preispitivanje starijeg planskog rješenja u odnosu na noviji planski okvir, primjena uslova zaštite kulturne baštine, očuvanje šumskih i priobalnih površina, usklađivanje rješenja otpadnih voda sa zabranom ispuštanja u jezero i sagledavanje kumulativnog razvoja šireg prostora Šaskog jezera. PUP već izričito zahtijeva reviziju centralne LSL sa aspekta kulturne baštine i propisuje poseban režim postupanja pri izdavanju UTU do donošenja odluke o pristupanju izmjenama i dopunama predmetnog plana.

6.3. Provjerljiva baza ključnih dokaza

Na osnovu sprovedene analize formirana je sažeta baza ključnih dokaza koja objedinjuje nalaze od neposrednog značaja za ocjenu postojećeg stanja, planskog okvira, prirodnih i kulturnih vrijednosti i aktuelnih razvojnih aktivnosti. Status svakog nalaza određen je prema stepenu u kojem ga je bilo moguće potvrditi raspoloživom dokumentacijom, GIS analizom, satelitskim podacima ili terenskom provjerom.

Tabela 3. *Provjerljiva baza ključnih dokaza Studije*

Ključni nalaz	Izvor dokaza	Način provjere	Status
PUP Opštine Ulcinj zadržava centralni lokalitet kao T2 – eko-rizort sa 120 turističkih ležaja; turistička funkcija prostora nije planski isključena.	Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj.	Analiza tekstualnog i grafičkog dijela PUP-a	Potvrđeno
PUP zahtijeva reviziju LSL ‘Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas’ sa aspekta zaštite kulturne baštine i, do donošenja odluke o pristupanju izmjenama i dopunama plana, propisuje poseban režim pribavljanja mišljenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara pri izdavanju UTU za sve urbanističke parcele.	Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj.	Analiza planskih smjernica i karte zaštite kulturne baštine	Potvrđeno
PUP izričito propisuje zabranu svakog izlivanja otpadnih voda u Šasko jezero, dok LSL iz 2012. predviđa mogućnost	LSL 2012; PUP Opštine Ulcinj.	Direktno poređenje planskih odredbi	Potvrđeno

ispuštanja prečišćenih fekalnih i atmosferskih voda u jezero ili njihovo korišćenje za zalivanje zelenih površina.			
PPPN za Obalno područje centralnu lokaciju smješta u D4 – turističku zonu u ruralnom području. Opšti kriterijumi D4 iznose Iz ≤ 0,20 i Ii ≤ 0,40, dok LSL za UP13 propisuje Iz 0,30 i Ii 0,50.	PPPN za Obalno područje; LSL 2012.	Poređenje namjene i numeričkih urbanističkih parametara	Djelimično potvrđeno / zahtijeva plansko tumačenje
Prema GIS preklopu sa a Planskom kartom 19 – Plan namjene kopna PPCG 2040, centralni obuhvat od približno 8,31 ha prikazan je kao šumska površina, a ne kao posebno turističko ili građevinsko područje.	PPCG 2040, Planska karta 19; GIS obrada autora.	Georeferenciranje i GIS preklop granice LSL sa kartom namjene	Potvrđeno u analiziranoj grafičkoj verziji PPCG
Šasko jezero je dio područja ME000000C – „Sasko jezero, rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana“, površine 7.397 ha, koje se vodi kao zvanično nominovano kandidatsko područje Emerald mreže. Prema karti PPPN-a, cjelokupan obuhvat centralne LSL nalazi se unutar tog poligona.	Savjet Evrope; PPPN za Obalno područje, grafički prilog 15.	Provjera međunarodnog statusa + GIS/kartografski preklop	Potvrđeno
Šasko jezero je evidentirano kao IBA YU039 i u međunarodnoj KBA bazi kao potvrđeni regionalni *Legacy KBA*.	PPPN; Prilog Studiji zaštite 2016; Key Biodiversity Areas Partnership.	Dokumentaciona i međunarodna bazna provjera	Potvrđeno
Predlog zaštite Šaskog jezera u kategoriji spomenika prirode pojavljuje se u stručnoj i planskoj dokumentaciji, ali u analiziranim izvorima nije identifikovan akt kojim je Šasko jezero formalno proglašeno nacionalnim zaštićenim područjem.	Nacrt temeljne studije Delte Bojane 2008; Prilog Studiji zaštite 2016; PPPN 2018; dostupni registar zaštite.	Uporedna provjera stručne, planske i institucionalne dokumentacije	Nije potvrđeno formalno proglašenje zaštite
Prema Predlogu Natura 2000 mreže iz 2026. godine, centralna LSL Šas nalazi se van predloženog pSCI i van predloženog SPA, dok se obje LSL na Briskoj Gori nalaze unutar predloženog pSCI područja Bojana i van SPA.	Vlada Crne Gore, *Informacija o predlogu područja ekološke mreže (Natura 2000) u Crnoj Gori*, jun 2026; prostorni podaci.	GIS preklop granica tri LSL sa pSCI i SPA slojevima	Potvrđeno za korišćene prostorne podatke predloga mreže
NDVI analiza 2017–2025. ne pokazuje široko rasprostranjeno smanjenje vegetacionog signala. Prosječni NDVI centralne LSL povećan je sa 0,708 na 0,783, odnosno za +0,075.	Sentinel-2 Surface Reflectance; NDVI analiza autora.	Multitemporalna satelitska analiza, NDVI p75, 10 m	Potvrđeno
Na centralnoj lokaciji 05.08.2026. godine nijesu evidentirani građevinski radovi, realizovani turistički objekti niti vidljiva šira devastacija prostora i vegetacije. Prostor zadržava dominantno šumski, kraški i prirodni karakter.	Terenski obilazak i fotodokumentacija, 05.08.2026.	Neposredna terenska provjera i fotodokumentovanje	Potvrđeno za datum obilaska

Planirane priobalne intervencije iz LSL uključuju pristup jezeru, lift/žičaru, uređeno priobalje, dokove, vezove i kupalište.	LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“, 2012.	Analiza tekstualnog i grafičkog dijela LSL	Potvrđeno kao plansko rješenje iz 2012; aktuelna realizacija nije potvrđena
Izdati su UTU br. 06-333/25-14167/7 od 13.01.2026. godine za hotel na UP13, kao i saobraćajni uslovi Opštine Ulcinj br. 06-335/25-508/2 od 27.01.2026. godine.	Akt Ministarstva br. 06-333/25-14167/8 od 02.02.2026; akt Opštine Ulcinj.	Provjera institucionalne dokumentacije	Potvrđeno
Zahtjev Eagle Hills Montenegro d.o.o. od 21.04.2026. godine, evidentiran 28.04.2026, odnosi se na saglasnost na idejno rješenje za širi obuhvat UP8–UP28 i UP40.	Zahtjev investitora i institucionalna dokumentacija.	Dokumentaciona provjera	Potvrđeno
Puni UTU i idejno arhitektonsko rješenje iz zahtjeva investitora nijesu bili dostupni za analizu, pa nije bilo moguće utvrditi konačan broj objekata, raspored, gabarite, spratnost, kapacitete i faznost realizacije aktuelne inicijative.	Dokumentaciona osnova Studije.	Provjera dostupne dokumentacije	Nije bilo moguće verifikovati

Provjerljiva baza dokaza pokazuje da su postojeće stanje prostora, osnovni planski režimi, položaj u odnosu na ekološke mreže, promjene vegetacionog pokrivača i postojanje aktuelnih razvojnih aktivnosti u značajnoj mjeri potvrđeni kroz više nezavisnih izvora. Najveći stepen neizvjesnosti ostaje vezan za konkretan sadržaj aktuelnog projektnog rješenja, jer bez dostupnog idejnog projekta nije moguće pouzdano ocijeniti njegov stvarni prostorni obim i očekivane uticaje.

7. ZAKLJUČCI

Studija je pokazala da planirani razvoj na području Šaskog jezera treba posmatrati u kontekstu istovremenog postojanja razvojnog potencijala za turizam i izražene prirodne, pejzažne i kulturne osjetljivosti prostora. Turistička funkcija centralne lokacije nije napuštena novijim planskim dokumentima: Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj zadržava T2 – eko-rizort sa 120 turističkih ležaja, a Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje predmetni prostor smješta u D4 – turističku zonu u ruralnom području. Istovremeno, konkretno plansko rješenje LSL iz 2012. godine nije bezuslovno preuzeto u noviji planski okvir. PUP zahtijeva njegovu reviziju sa aspekta zaštite kulturne baštine, PPPN uvodi dodatne kriterijume i režime, dok je centralni obuhvat na Planskoj karti 19 – Plan namjene kopna PPCG 2040 prikazan kao šumska površina na nivou opšte namjene prostora. Pri tome, Pravila za sprovođenje PPPN-a predviđaju da se do donošenja Plana generalne regulacije primjenjuje važeća planska dokumentacija nižeg reda, uz poštovanje relevantnih odredbi i mjera zaštite PPPN-a. Zbog toga odnos PPPN-a i postojeće LSL ne treba tumačiti kao automatsko ukidanje ranijeg plana, već kao odnos u kojem postojeće plansko rješenje ostaje relevantno uz obavezu uvažavanja pravila, režima i zaštitnih uslova plana višeg reda.

Potencijalni rizici po životnu sredinu

U trenutku izrade Studije nijesu utvrđeni uticaji realizovanog turističkog kompleksa, jer na centralnoj lokaciji nije započeta fizička realizacija planskog rješenja. Terenskim obilaskom 05.08.2026. godine nijesu evidentirani građevinski radovi, turistički objekti, veći iskopi, gradilišni platoi niti šira devastacija vegetacionog pokrivača. Satelitska NDVI analiza dodatno pokazuje da je vegetacioni signal centralne LSL između 2017. i 2025. godine ostao stabilan ili povećan, sa porastom prosječnog NDVI sa 0,708 na 0,783. Postojeće stanje zato predstavlja dokumentovani baseline prije eventualne buduće realizacije razvoja.

Najizraženiji potencijalni rizik odnosi se na transformaciju trenutno neizgrađenih šumskih, žbunastih i kraških površina. LSL predviđa hotel, turističko naselje, prateće sadržaje, saobraćajnice i drugu infrastrukturu na prostoru koji je danas dominantno vegetacijom obrastao. Ovaj nalaz dobija dodatni značaj imajući u vidu da PPCG na osnovnoj karti namjene konkretni obuhvat centralne LSL prikazuje kao šumsku površinu. Stvarni obim buduće transformacije nije moguće utvrditi bez konkretnog projektnog rješenja.

Šasko jezero predstavlja ključni prirodni receptor mogućih uticaja. Posebno je značajno upravljanje otpadnim vodama. Originalna LSL omogućava da se prečišćene fekalne i atmosferske vode ispuste u jezero ili koriste za zalivanje zelenih površina, dok PUP Opštine Ulcinj izričito propisuje zabranu svakog izlivanja otpadnih voda u Šasko jezero. Ovo predstavlja najjasniju direktnu sadržinsku razliku između izvornog planskog rješenja i novijeg planskog okvira.

Potencijalna osjetljivost postoji i u priobalnom prostoru. LSL iz 2012. godine predvidjela je uređeno priobalje, pješačke veze prema jezeru, lift odnosno žičaru, dokove, vezove i kupalište. Terenska provjera pokazuje da kontaktni pojas jezera danas zadržava prirodan karakter sa

razvijenom priobalnom i močvarnom vegetacijom. Međutim, nije potvrđeno da su navedene priobalne intervencije sastavni dio aktuelne razvojne inicijative iz 2026. godine.

Pejzažna osjetljivost proizilazi iz položaja centralne lokacije na uzvišenom terenu iznad jezera i njene neposredne vizuelne veze sa Utvrđenim gradom Svač. Centralna LSL ne obuhvata sam kompleks Starog grada, ali se nalazi u njegovom neposrednom okruženju i u prostoru izraženih vizura prema jezeru i kulturnom dobru. Zbog toga potencijalni pejzažni uticaj budućih objekata neće zavisiti samo od površine koju zauzimaju, već i od njihovog položaja, gabarita, spratnosti i uklapanja u konfiguraciju terena.

Prirodna osjetljivost šireg područja potvrđena je i njegovim položajem u odnosu na ekološke mreže. Centralna LSL se prema karti PPPN-a nalazi unutar kandidatskog Emerald područja ME000000C, dok je GIS analizom Predloga Natura 2000 mreže iz 2026. potvrđeno da se nalazi van predloženog pSCI i van predloženog SPA područja. Ovaj posljednji nalaz ne daje osnov za tvrdnju o neposrednoj koliziji centralne LSL sa predloženom Natura 2000 mrežom, ali ne mijenja činjenicu da se lokacija nalazi u ekološki osjetljivom prostoru neposredno uz Šasko jezero.

Na nivou šireg područja značajno je i pitanje kumulativnog razvoja. Pored centralne LSL, na Briskoj gori postoje dva dodatna planska obuhvata namijenjena turističkom i sportsko-rekreativnom razvoju. Zbog toga eventualne buduće intervencije treba posmatrati i kao dio šireg razvojnog pritiska na zajednički prostor Šaskog jezera, njegovog zaleđa, infrastrukture i pejzaža. Ovom Studijom postojanje više razvojnih obuhvata jeste potvrđeno, ali njihovi konkretni kumulativni efekti nijesu kvantifikovani.

Pitanja upravljanja planiranim razvojem

Najvažnije pitanje upravljanja proizilazi iz odnosa LSL iz 2012. godine prema novijem planskom okviru. Analiza ne podržava ni zaključak da je turistička funkcija centralnog lokaliteta ukinuta, ni zaključak da je izvorno detaljno rješenje LSL u potpunosti potvrđeno. Noviji planovi zadržavaju mogućnost turističkog razvoja, ali ga postavljaju u drugačiji okvir namjene, kapaciteta, zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti i intenziteta izgradnje.

Posebno jasan upravljački zahtjev proizilazi iz PUP-a Opštine Ulcinj, koji propisuje reviziju centralne LSL sa aspekta zaštite kulturne baštine, kao i poseban režim pribavljanja mišljenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara pri izdavanju urbanističko-tehničkih uslova, koji se primjenjuje do donošenja odluke o pristupanju izmjenama i dopunama predmetnog plana. Ove odredbe imaju neposredan značaj zbog prostorne i vizuelne povezanosti centralne lokacije sa Svačem.

Pitanje intenziteta izgradnje ostaje otvoreno i u odnosu na PPPN. Za UP13 LSL utvrđuje indeks zauzetosti 0,30 i indeks izgrađenosti 0,50, što je numerički više od vrijednosti 0,20 i 0,40 navedenih u D4 odredbi PPPN-a. Imajući u vidu da PPPN ove vrijednosti vezuje za sadržaje seoskog turizma i zahvate u postojećoj fizičkoj strukturi sela i zaseoka, a zatim zasebno dopušta

hotele i etno-sela, ova numerička razlika sama po sebi nije dovoljna za zaključak o formalnoj neusklađenosti i zahtijeva odgovarajuće plansko tumačenje.

Dodatno pitanje predstavlja odnos dokumentacije za hotel na UP13 prema kasnijem, znatno širem zahtjevu investitora. Urbanističko-tehnički uslovi iz januara 2026. godine odnose se na hotel na UP13, dok zahtjev Eagle Hills Montenegro iz aprila 2026. obuhvata UP8–UP28 i UP40. Dostupna dokumentacija ne omogućava pouzdano utvrđivanje načina na koji je hotel na UP13 uklopljen u kasnije šire idejno rješenje.

Ukupno posmatrano, ključni izazov upravljanja nije izbor između razvoja i potpune zabrane razvoja, već usklađivanje mogućeg turističkog razvoja sa novijim planskim uslovima, očuvanjem šumskih i prirodnih površina, zaštitom Šaskog jezera i kulturne baštine Svača, pejzažnim karakterom prostora i kumulativnim razvojem šireg područja.

Dostupnost i provjerljivost institucionalnih podataka

Studijom je potvrđeno postojanje konkretnih razvojnih aktivnosti tokom 2026. godine. Potvrđeni su urbanističko-tehnički uslovi br. 06-333/25-14167/7 od 13.01.2026. godine za hotel na UP13, saobraćajni uslovi Opštine Ulcinj br. 06-335/25-508/2 od 27.01.2026. godine, kao i zahtjev Eagle Hills Montenegro od 21.04.2026. godine, evidentiran 28.04.2026, za saglasnost na idejno rješenje koje obuhvata UP8–UP28 i UP40.

Istovremeno, puni sadržaj izdatih UTU i idejno arhitektonsko rješenje nijesu bili dostupni za analizu. Zbog toga nije bilo moguće verifikovati broj i raspored planiranih objekata, njihove gabarite i spratnost, smještajne kapacitete, faznost realizacije niti konkretan odnos aktuelnog projekta prema jezeru i pojedinim elementima planskog rješenja iz 2012. godine.

Studiji takođe nijesu bili dostupni dokumenti na osnovu kojih bi se moglo pouzdano utvrditi postojanje ili sadržaj eventualne procjene uticaja na životnu sredinu i drugih saglasnosti i dozvola povezanih sa aktuelnom razvojnom inicijativom. Ovo predstavlja informaciono ograničenje provjerljive baze dokaza, a ne dokaz da dokumenti ne postoje ili da je u postupku došlo do proceduralne nepravilnosti. Takav pristup odgovara metodološkom principu Studije da se zaključci izvode isključivo iz podataka čije je postojanje i sadržaj bilo moguće provjeriti.

Na osnovu objedinjene dokazne baze može se zaključiti da postojeće stanje centralne lokacije još uvijek karakterišu neizgrađenost i dominantno prirodni vegetacioni i kraški karakter, dok su aktivnosti na pripremi budućeg razvoja dokumentaciono potvrđene. Potencijalni rizici po životnu sredinu zbog toga u ovoj fazi predstavljaju rizike buduće realizacije, a ne utvrđene posljedice već izvedenih radova. Njihova konačna procjena zavisiće prije svega od konkretnog projektnog rješenja, načina upravljanja otpadnim vodama, obima intervencija na šumskim i priobalnim površinama, odnosa prema Svaču i pejzažu, kao i od sagledavanja razvoja centralne lokacije u kumulativnom kontekstu šireg prostora Šaskog jezera.

8. LITERATURA I IZVORI

Stručna literatura i studijska dokumentacija

1. Dömpke, S., Ferretti, E. i Petrović, D. *Nacrt temeljne studije za uspostavljanje zaštićenog područja Delte Bojane*. BRL Inženjering, Berlin, oktobar 2008.
2. *Prilog Studiji zaštite za Šasko jezero i okolinu*, izrađen u okviru projekta „Podrška lokalnim zajednicama u implementaciji turističkih praksi zasnovanih na prirodi u okolini Šaskog jezera“, Podgorica, oktobar 2016.
3. Radojičić, B. *Geografija Crne Gore – prirodna osnova*. ITP „Unireks“, Nikšić.
4. Radojičić, B. *Vode Crne Gore*. Filozofski fakultet u Nikšiću – Institut za geografiju, Nikšić, 2005.
5. *Izvještaj Emerald projekta*, 2007. – korišćen u Studiji kao izvor za ranije evidentiranje Šaskog jezera u okviru Emerald mreže.
6. NVO Green Home, *Studija slučaja: Planirana izgradnja solarne elektrane na Briskoj gori*, Podgorica, jun 2024.

Planska dokumentacija

7. Opština Ulcinj. *Lokalna studija lokacije „Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima na lokalitetu Briska Gora 2“*, 2011.
8. Opština Ulcinj. *Lokalna studija lokacije „Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora u Ulcinju“*, decembar 2011; donesena Odlukom Skupštine opštine Ulcinj br. 02-6589/4 od 29.12.2011. godine.
9. Opština Ulcinj / „Urbanprojekt“ AD Čačak. *Lokalna studija lokacije „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas u Ulcinju“*, 2012; donesena Odlukom Skupštine opštine Ulcinj br. 02-8172/7 od 22.12.2012. godine.
10. Opština Ulcinj. *Prostorno-urbanistički plan Opštine Ulcinj – Knjiga 3: Planski dio*, decembar 2016, donesen 2017. godine. U Studiji su posebno analizirani tekstualni dio i grafički prilozi: Karta 12 – Plan namjene površina, Karta 17a – Zaštita kulturne baštine, Karta 17b – Zaštita prirode i Karta 19 – Režimi uređenja prostora.
11. Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore. *Prostorni plan posebne namjene za Obalno područje Crne Gore – Knjiga 2: Plan*, jul 2018. U Studiji su posebno korišćeni grafički prilozi 14 – Plan namjene površina, 15 – Plan zaštite prirodne baštine, 17 – Plan predjela i 18 – Režimi korišćenja prostora.
12. Vlada Crne Gore. *Prostorni plan Crne Gore do 2020. godine*, 2008.
13. Vlada Crne Gore / Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. *Prostorni plan Crne Gore do 2040. godine – Planski dio,* Podgorica, jun 2025. godine. U Studiji su korišćeni tekstualni dio usvojenog Plana i relevantni grafički prilozi, posebno: Planska karta 18 – Planske zone i razvojni koridori, Planska karta 19 – Plan namjene kopna, Planska karta 26 – Zaštita prirodne baštine (a i b – važna područja biodiverziteta), Planska karta 27 – Zaštita kulturne baštine i Planska karta 28c – Režimi korišćenja prostora.

14. *Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu za Nacrt Prostornog plana Crne Gore do 2040. godine*, dokumentacija uz Nacrt plana, 2023.

Institucionalna i projektna dokumentacija

15. Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore. Akt br. **06-333/25-14167/8 od 02.02.2026. godine**, kojim se potvrđuje prethodno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova br. 06-333/25-14167/7 od 13.01.2026. godine za hotel na UP13.
16. Opština Ulcinj – Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti. **Saobraćajni uslovi br. 06-335/25-508/2 od 27.01.2026. godine**, za planirani hotel na UP13.
17. Eagle Hills Montenegro d.o.o., Podgorica. *Zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta*, od 21.04.2026. godine, evidentiran kod Ministarstva 28.04.2026. godine; odnosi se na UP8–UP28 i UP40 u zahvatu LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“.
18. Vlada Crne Gore. *Informacija o predlogu područja ekološke mreže (Natura 2000) u Crnoj Gori*, jun 2026, sa pripadajućim prostornim podacima predloženih pSCI i SPA područja; posebno Prilog 1 – pSCI područje Bojana.

Međunarodni izvori, ekološke mreže i baze podataka

19. Council of Europe – Bern Convention. *Updated List of Emerald Network Candidate Sites (October 2025)*, T-PVS/PA(2025)04, Strasbourg, 3 November 2025; ME000000C „Sasko jezero, rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana“, 7.397 ha. Pristupljeno 18.08.2026.
20. Key Biodiversity Areas Partnership. *Lake Sasko – KBA Factsheet*, Site 116; status: Confirmed KBA, Regional, Legacy Site. Pristupljeno 18.08.2026.
21. UNESCO – Man and the Biosphere Programme (MAB). Podaci i zonacija rezervata biosfere **„Sliv Skadarskog jezera“**, 2026. U Studiji je korišćena zonacija rezervata za utvrđivanje položaja Šaskog jezera i analiziranih LSL u tranzicionoj zoni.
22. Ramsar Convention / Ramsar Sites Information Service. Aktuelni podaci o močvarama od međunarodnog značaja u Crnoj Gori, korišćeni za provjeru statusa Šaskog jezera.

Kartografski, prostorni i satelitski izvori

23. Uprava za nekretnine Crne Gore. *Geoportal Crne Gore – interaktivna web karta*, korišćena za provjeru aktuelne katastarske strukture KO Šas. Pristupljeno 18.08.2026.
24. *Sentinel-2 Surface Reflectance* satelitski podaci za 2017. i 2025. godinu, korišćeni za multitemporalnu NDVI analizu vegetacionog pokrivača.
25. Prostorni podaci predloženih pSCI i SPA područja iz *Informacije o predlogu područja ekološke mreže (Natura 2000) u Crnoj Gori*, jun 2026; GIS obrada autora.

Autorski izvori i analize

26. Terenski obilazak područja LSL „Eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas“, kontaktnog područja Šaskog jezera i lokaliteta Šas/Svač, **05.08.2026. godine**; fotodokumentacija autora.
27. GIS georeferenciranje, prostorni preklopi i kartografske analize planskih obuhvata, planskih dokumenata, režima zaštite i ekoloških mreža – obrada autora, 2026.
28. Multitemporalna NDVI analiza vegetacionog pokrivača za 2017. i 2025. godinu – obrada autora, 2026.