I 2025I

I SRPANJ I

25

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
KRAŠ I i II EKO PARK BRATINA

Nacrt prijedloga plana

I. TEKSTUALNI DIO - OBRAZLOŽENJE

I URBANISTICA D.O.O. ZA PROSTORNO PLANIRANJE I KONZALTING I

URBANISTICA

Urbanistica d.o.o. - za prostorno planiranje i konzalting

NACRT PRIJEDLOGA PLANA, srpanj 2025.

<table>
<tr><td colspan="2">OPĆINA PISAROVINA</td></tr>
<tr><td colspan="2">Naziv prostornog plana: STAVLJANJE IZVAN SNAGE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA KRAŠ I i II – EKO PARK BRATINA</td></tr>
<tr><td>Odluka Općinskog vijeća Općine Pisarovina o izradi plana:

Službene novine Općine Pisarovina br. __/__</td><td>Odluka Općinskog vijeća Općine Pisarovina o donošenju plana:

Službene novine Općine Pisarovina br. __/__</td></tr>
<tr><td>Javna rasprava objavljena je:</td><td>Javni uvid održan:</td></tr>
<tr><td>Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

M.P.</td><td>Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

.....</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:
URBANISTICA d.o.o.
Zagreb, Gajeva 2a</td></tr>
<tr><td>Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:</td><td>Odgovorna osoba:

_____
Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Odgovorni voditelj izrade Plana:
Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.</td></tr>
<tr><td>Stručni tim Urbanistica d.o.o.:
Nikolina Gradečki, mag.ing.arch.
Ivana Katavić, bacc.oec.
Ines Kotula, mag.ing.arch.
Iva Lukinić, dipl.ing.arh.
Gordan Maček, dipl.ing.prom.
Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.</td><td>

Kristina Perkov, mag.ing.arch.
Ana Putar, dipl.ing.arh.
Ivana Puzavac, mag.ing.arch.
Jasmina Sadek, dipl.ing.arh.
Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch.
Domagoj Šumanovac, ing.arh.</td></tr>
<tr><td>Pečat predstavničkog tijela:</td><td>Predsjednik predstavničkog tijela:

_____
(ime, prezime, potpis)</td></tr>
<tr><td>Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:

_____
(ime, prezime, potpis)</td><td>Pečat nadležnog tijela:

M.P.</td></tr>
</table>

1. UVOD **6**

2. POLAZIŠTA **7**

2.1. Odluka o pokretanju postupka 7

2.2. Zahtjevi javnopravnih tijela 8

3. CILJEVI **10**

4. STAVLJANJE IZVAN SNAGE **11**

4.1. Obrazloženje važećeg UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina 11

4.2. Postojeće stanje unutar obuhvata UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina 17

4.3. Obrazloženje razloga za stavljanje izvan snage UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina 19

4.3.1. Prostorni plan Zagrebačke županije 20

4.3.2. Prostorni plan uređenja Općine Pisarovina 21

1. UVOD

Urbanistički plan uređenja Kraš I i II - Eko Park Bratina (dalje u tekstu: UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina) donesen je 2011. godine, a Odluka o donošenju objavljena je u *Glasniku Zagrebačke županije* br. broj 3/11 dana 27. siječnja 2011. i 7/11 - ispravak Odluke dana 18. ožujka 2011.

Od donošenja UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina do danas prošlo je četrnaest godina, tijekom kojih je područje obuhvata plana djelomično realizirano sukladno važećem UPU-u. Izgrađen je dio zone ugostiteljsko-turističke namjene ("Ekopark Krašograd"), dok su unutar sjevernog dijela gospodarske namjene smještene postojeće građevine u funkciji poljoprivrede.

VII. izmjenama i dopunama Prostornog plana Zagrebačke županije (Glasnik Zagrebačke županije 3/02, 6/02 ispravak, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12 pročišćeni tekst, 27/15, 31/15 pročišćeni tekst, 43/20, 46/20 ispravak Odluke i 2/21 pročišćeni tekst) – dalje u tekstu PPZŽ, koje su donesene 2020. godine, promatrani prostor definiran je kao ostala obradiva tla (P3). U odredbama plana se navodi da je razgraničenje poljoprivrednog zemljišta temeljeno na bonitetu tla, a za P3 kao najnižu kategoriju nisu dana nikakva posebna ograničenja.

Nadalje, VIII. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Pisarovina (Glasnik Zagrebačke županije broj 6/03, 1/06, 12/06, 20/07, 15/09, 27/09, 25/12, Službene novine Općine Pisarovina 7/15, 9/15 pročišćeni tekst, 4/17, 9/17 pročišćeni tekst, 15/18, 2/19 pročišćeni tekst, 9/22 i 11/22 pročišćeni tekst) – dalje u tekstu PPUO Pisarovina, izmijenjene su izdvojene gospodarske zone na području naselja Bratina na temelju inicijative tvrtke Kraš d.d., odnosno povećana je površina mješovite zone Ekopark Bratina, za koju je određena izrada Urbanističkog plana uređenja mješovite zone Ekopark Bratina i utvrđene su nove gospodarske zone Bratina-Kraš I i Bratina-Kraš II, za koje je određena izrada Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Bratina-Kraš I i II.

PPUO Pisarovina predviđa gospodarsku namjenu unutar predmetnog područja. Iako je plan mijenjan nakon donošenja zadnjih izmjena i dopuna PPZŽ-a, sve je usklađeno s važećim županijskim prostornim planom.

Sukladno prethodno navedenom, stvoreni su novi prostorno-planski preduvjeti te je važeći UPU Kraš I i II – Eko Park Bratina potrebno staviti izvan snage.

Postupak stavljanja izvan snage UPU-a Kraš I i II – Eko Park Bratina provodi se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i Odluci Općinskog vijeća o pokretanju postupka stavljanja izvan snage UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina (*Službene novine Općine Pisarovina* br. 10/24).

2. POLAZIŠTA

Područje obuhvata UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina, koji se stavlja izvan snage, odnosi se na cjelokupni obuhvat UPU Kraš I i II, čija površina iznosi 48,46 ha. To područje predstavlja izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, namijenjeno mješovitim, ugostiteljsko-turističkim i gospodarskim sadržajima „Kraš“ I i II, predviđenima za kombinaciju turizma, sportsko-rekreacijskih sadržaja te sadržaja vezanih uz poljoprivrednu proizvodnju i preradu.

VIII. ID PPUO Pisarovina usvojene su 27.9.2022. na sjednici općinskog vijeća. Na temelju inicijative tvrtke Kraš d.d. proširene su izdvojene zone gospodarske namjene. U obrazloženju ID PPUO Pisarovina navodi se:

Izmijenjen je prikaz gospodarske namjene temeljem inicijalnog zahtjeva tvrtke Kraš d.o.o. Provedena je preraspodjela i utvrđene su nove površine građevinskih područja izdvojene gospodarske namjene izvan naselja (I/IS). Navedeno obuhvaća promjenu lokacije gospodarske zone Bratina - Kraš (briše se i utvrđuje u istoj površini na novoj lokaciji, uz izgrađene gospodarske sadržaje).

Uz GZ Bratina - Kraš utvrđuje se i nova površina gospodarske namjene (GZ Bratina - Kraš II). Također, povećava se površina gospodarskog dijela (I) mješovite zone Ekopark Bratina, a dio se prenamjenjuje (priključuje) u ugostiteljsko-turističku namjenu T2, T3.

Polazišta u izradi ovog stavljanja izvan snage proizlazi iz:

- VIII. ID PPUO Pisarovina,
- Odluke o pokretanju postupka stavljanja izvan snage UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina,
- svih pristiglih zahtjeva javnopravnih tijela.

2.1. Odluka o pokretanju postupka

Odlukom o pokretanju postupka stavljanja izvan snage istaknuto je da su unutar granica obuhvata UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina utvrđene sljedeće namjene površina:

1. Ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje	T2
2. Turističko- rekreacijska namjena - konjušnica s manježom	TR
3. Gospodarska namjena - farma	F
4. Poslovna namjena - recepcija (Ulaz u Eko park - info centar)	i
5. Javne zelene površine	Z
6. Infrastrukturni sustavi - trafostanica	IS
7. Prometne površine i parkirališta	P
8. Melioracijski kanali	k

U sklopu kartografskog prikaza 5. prikazano je osnovno idejno rješenje kompleksa, koje je predstavljalo podlogu za daljnji razvoj prostora. Predmetnim idejnim rješenjem predviđen je razvoj smještajnih objekata u sjevernom dijelu obuhvata, dok je u središnjem dijelu predviđeno uređenje većeg jezera uz glavni objekt

restorana. U jugozapadnom dijelu (koji nije realiziran) predviđen je hotel s bazenom te park šuma. Realizirano je nekoliko bungalova koji su trenutno izdvojeni u odnosu na uređene sadržaje turističke zone. Jugoistočni dio je u cijelosti ostao nerealiziran, a unutar njega bili su planirani sadržaji konjičkog centra s otvorenim jahalištem, prostorom za konjičke sportske priredbe te većom površinom za rekreacijsko jahanje.

Osnovni razlog za stavljanje UPU Kraš I i II – Eko Park Bratina izvan snage su VIII. Izmjene i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Pisarovina (u daljnjem tekstu: PPUO Pisarovina) kojim su izmijenjene izdvojene gospodarske zone na području naselja Bratina na temelju inicijative tvrtke Kraš d.d., odnosno povećana je površina mješovite zone Ekopark Bratina, za koju je određena izrada Urbanističkog plana uređenja mješovite zone Ekopark Bratina. Iako je plan mijenjan nakon donošenja zadnjih ID PPZŽ, sve je usklađeno s važećim županijskim prostornim planom.

Sukladno prethodno navedenom stvoreni su novi prostorno-planski preduvjeti, te je važeći UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina potrebno staviti izvan snage.

2.2. Zahtjevi javnopravnih tijela

U postupku stavljanja izvan snage UPU Kraš I i II – Eko Park Bratina tražilo se sudjelovanje i podaci, planske smjernice i drugi propisani dokumenti od sljedećih javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koji u skladu s člankom 90. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) trebaju dati zahtjeve iz područja svog djelokruga:

1. Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava vodnog gospodarstva i zaštite mora, Radnička cesta 80, Zagreb,
2. Ministarstvo poljoprivrede, Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište, Ulica Grada Vukovara 78, Zagreb,
3. Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije, Planinska 2a, Zagreb,
4. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Prisavlje 14, Zagreb,
5. Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, Trg kralja Petra Krešimira IV 1, Zagreb,
6. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za prevenciju i pripravnost, Ksaverska cesta 109, Zagreb,
7. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zagrebu, Mesnička ulica 49, Zagreb,
8. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, (Državna imovina) Ulica Ivana Dežmana 10, Zagreb,
9. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica R. Frangeša Mihanovića 9, Zagreb,
10. Hrvatske ceste, Vončinina 3, Zagreb,
11. Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo, Ulica grada Vukovara 284, Zagreb,
12. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za gornju Savu, Ulica grada Vukovara 220, Zagreb,

13. HOPS Hrvatski operator prijenosnog sustava, Kupska 4, Zagreb,
14. HŽ Infrastruktura, Mihanovićeva 12, Zagreb,
15. Hrvatske šume, Uprava šuma Karlovac, Put Davorina Trstenjaka 1, 47000 Karlovac,
16. Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ulica Ivana Lučića 2a/ VI, Zagreb,
17. Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Jastrebarsko, Vladka Mačeka 2, Jastrebarsko,
18. Županijska uprava za ceste Zagrebačke županije, Remetinečka 3, Zagreb,
19. HEP d.d., Sektor za strategiju i razvoj, Ulica grada Vukovara 37, Zagreb,
20. HEP ODS d.o.o., Elektra Karlovac, Vladka Mačeka 44, Karlovac,
21. Odašiljači i veze d.o.o., Ulica grada Vukovara 269D, Zagreb,
22. Mjesni odbori u Općini Pisarovina.

Rok za očitovanje, odnosno dostavu zahtjeva za izradu Plana, sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), bio je 15 dana od dana dostave Odluke o izradi.

Od ukupnog broja pozvanih sudionika u izradi planova, po pozivu za očitovanje, **očitovali su se**:

1. HAKOM, R. Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb, 28.01.2025. - nemaju zahtjeva u ovom postupku,
2. HŽ INFRASTRUKTURA, Mihanovićeva ulica 12, Zagreb, 29.01.2025. - nemaju zahtjeva u ovom postupku,
3. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zagrebu, Mesnička 49, Zagreb, 03.02.2025. - nemaju zahtjeva u ovom postupku,
4. HOPS d.d., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom, Kupska 4, Zagreb, 10.02.2025. - nemaju zahtjeva u ovom postupku,
5. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, Ulica grada Vukovara 78, Zagreb, 13.02.2025. - se očitovalo izvan roka za očitovanje i nemaju zahtjeva u ovom postupku,
6. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 14, Zagreb, 17.02.2025. - se očitovalo izvan roka za očitovanje,
7. Ministarstvo unutarnjih poslova, Avenija Većeslava Holjevca 20, Zagreb, 21.02.2025. - se očitovalo izvan roka za očitovanje.

Ostala pozvana javnopravna tijela nisu se očitovala. Sukladno Zakonu, ukoliko javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve za izradu prostornog plana u određenom roku, smatra se da zahtjeva nema.

3. CILJEVI

S obzirom da je idejno rješenje, koje je bilo podloga za važeći UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina, zastarjelo i djelomično se ne poklapa s razvojnim planovima vlasnika zemljišta, te uzimajući u obzir opseg izmjena planskog rješenja, potrebno je izraditi novo urbanističko rješenje područja obuhvata.

U tom smislu, Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja Kraš I i II - Eko Park Bratina ("Službene novine Općine Pisarovina" broj 17/23) pokrenuta je izrada novog urbanističkog plana uređenja, te je danas važeći plan potrebno staviti izvan snage.

4. STAVLJANJE IZVAN SNAGE

4.1. Obrazloženje važećeg UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina

UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina predstavlja izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, mješovite i ugostiteljsko turističke te gospodarske namjene "Kraš" I i II, predviđena za kombinaciju turizma, sportsko-rekreacijskih sadržaja i sadržaja vezanih za poljoprivrednu proizvodnju i preradu.

Važeći Urbanistički plan uređenja Kraš I i II - Eko Park Bratina donesen je 18. siječnja 2011. i objavljen u Glasniku Zagrebačke županije broj 3/11 i 7/11 (ispravak Odluke). Ukupna površina plana iznosi 48,46 ha, a izradila ga je tvrtka Urbanistički zavod Grada Zagreba d.o.o. iz Zagreba. Granice su utvrđene sukladno Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja "KRAŠ I i II" Bratina u Općini Pisarovina (Glasnik Zagrebačke županije br. 4/10).

Slika 1. Područje obuhvata UPU "KRAŠ I i II - izvod iz III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Pisarovina (glasnik Zagrebačke županije 15/09)

Planom se stvaraju uvjeti za razvitak ugostiteljsko-turističko-rekreacijskih te gospodarskih sadržaja, a to su nastavno preduvjeti za podizanje razine uređenosti ovog dijela općine i samog naselja Bratina.

Planom su određene sljedeće namjene površina:

1. Ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje T2
2. Turističko- rekreacijska namjena - konjušnica s manježom TR
3. Gospodarska namjena - farma F
4. Poslovna namjena - recepcija (Ulaz u Eko park - info centar) i
5. Javne zelene površine Z
6. Infrastrukturni sustavi - trafostanica IS
7. Prometne površine i parkirališta P
8. Melioracijski kanali k

Slika 2. izvadak iz kartografskog prikaza 1. korištenje i namjena površina, važećeg UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina

Gospodarske djelatnosti smještene su unutar zona T2, TR, F1 i F2, a unutar svake zone omogućeno je formiranje jedne čestice za izgradnju građevina.

Zona turističkog naselja (T2)

Unutar ove zone predviđena je gradnja hotela, apartmanskih zgrada, bungalova, restorana i pratećih sadržaja turističkog naselja (kapela, sjenice i sl.), uređenje sportskih terena te uz njih izgradnja manje dvorane, vanjskih terena, parkirališta, uređenje parkovnih površina i pratećih sadržaja, postava urbane opreme i sl. Uvjeti gradnje su sljedeći:

- kig zone maksimalno 0,3
- kis zone maksimalno 0,75
- visina građevine je P+1+Pk
- do vijenca 8,0 odnosno do sljemena 11,0 (dijelovi mogu biti viši, ali ne viši od 15m)
- minimalno 50% građevne čestice je parkovno zelenilo

Zona turističko-rekreacijske namjene (TR)

Unutar ove zone predviđena je gradnja interne prometnice s parkiralištem, uređenje pješačkih i biciklističkih staza, staza za rekreacijsko jahanje te uređenje parkovnih površina i postava urbane i slične opreme. Uvjeti gradnje su sljedeći:

- kig zone maksimalno 0,1
- kis zone maksimalno 0,1
- visina građevine je P, do vijenca 4,0 odnosno do sljemena 7,0
- minimalno 70% građevne čestice je parkovno zelenilo

Zona poslovne namjene (i)

Unutar ove zone predviđena je izgradnja manje zgrade u kojoj će biti smješteni info pult, suvenirnica, ured, sanitarije a na vanjskim površinama postava urbane opreme. Uvjeti gradnje su sljedeći:

- kig zone maksimalno 0,3
- kis zone maksimalno 0,45
- visina građevine je P+Pk, do vijenca 4,0 odnosno do sljemena 6,0
- minimalno 30% građevne čestice je parkovno zelenilo

Zona gospodarske namjene (F1)

Unutar ove zone predviđeno je zadržavanje i održavanje postojećih građevina staja i ostalih pomoćnih građevina i postrojenja, te uređenje parkirališta, komunikacija i zaštitnog zelenila. Uvjeti gradnje su sljedeći:

- kig zone maksimalno 0,3
- kis zone maksimalno 0,3
- visina građevine je P, do vijenca 5,0 odnosno do sljemena 9,0
- minimalno 40% građevne čestice je parkovno zelenilo

Zona gospodarske namjene (F2)

Unutar ove zone predviđeno je uređenje konjičkog centra te u tu svrhu izgradnja štale, manježa, otvorenog jahališta, prostora za sportske priredbe i pratećih sadržaja, izgradnja tribina uz prostor za prirebe, prostori za vježbanje i jahanje, pješačke komunikacije, zaštitno zelenilo i urbana oprema. Uvjeti gradnje su sljedeći:

- kig zone maksimalno 0,3
- kis zone maksimalno 0,3
- visina građevine je P, do vijenca 5,0 odnosno do sljemena 9,0
- minimalno 40% građevne čestice je parkovno zelenilo

Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Planom je predviđeno priključenje buduće izgradnje na postojeću trafostanicu uz sjeverni ulaz koja se zadržava. Predviđeno je formiranje zasebne čestice uz prometnu površinu.

Lokacija novih objekata komunalne infrastrukturne mreže moguća je u zonama prometnih sustava kao i u zonama ugostiteljsko-turističke i turističko-rekreacijske namjene.

Čestica za izgradnju eventualne nove trafostanice, ukoliko se pokaže potreba, odrediti će se s nadležnom službom unutar čestice investitora, uz javnu prometnu površinu. Uvjeti gradnje su sljedeći:

- kig zone maksimalno 0,5
- kis zone maksimalno 0,5
- minimalno 30% građevne čestice je zelenilo na prirodnom terenu

Prometne površine i parkirališta

Planom su određene prometne površine, kolni pristupi i parkirališta, koji su nužni za ostvarivanje funkcije povezivanja zone obuhvata s ostalim područjem i šire.

Spoj je moguć kolnim pristupom na postojeću cestu koja vodi iz sela Bratina sa sjevera, te preko novih prometnica što će se graditi obodno uz obuhvat.

Svojim prometno-tehničkim elementima prometne površine moraju ispunjavati zahtjeve sigurnog odvijanja prometa.

Potrebno je osigurati potrebne širine profila ulica zbog nesmetanog odvijanja prometa, urediti nogostupe, riješiti odvodnju prometnih površina, uvesti javnu rasvjetu i slično.

Uz nove obodne i interne ceste te na parkiralištima treba omogućiti sadnju drveća.

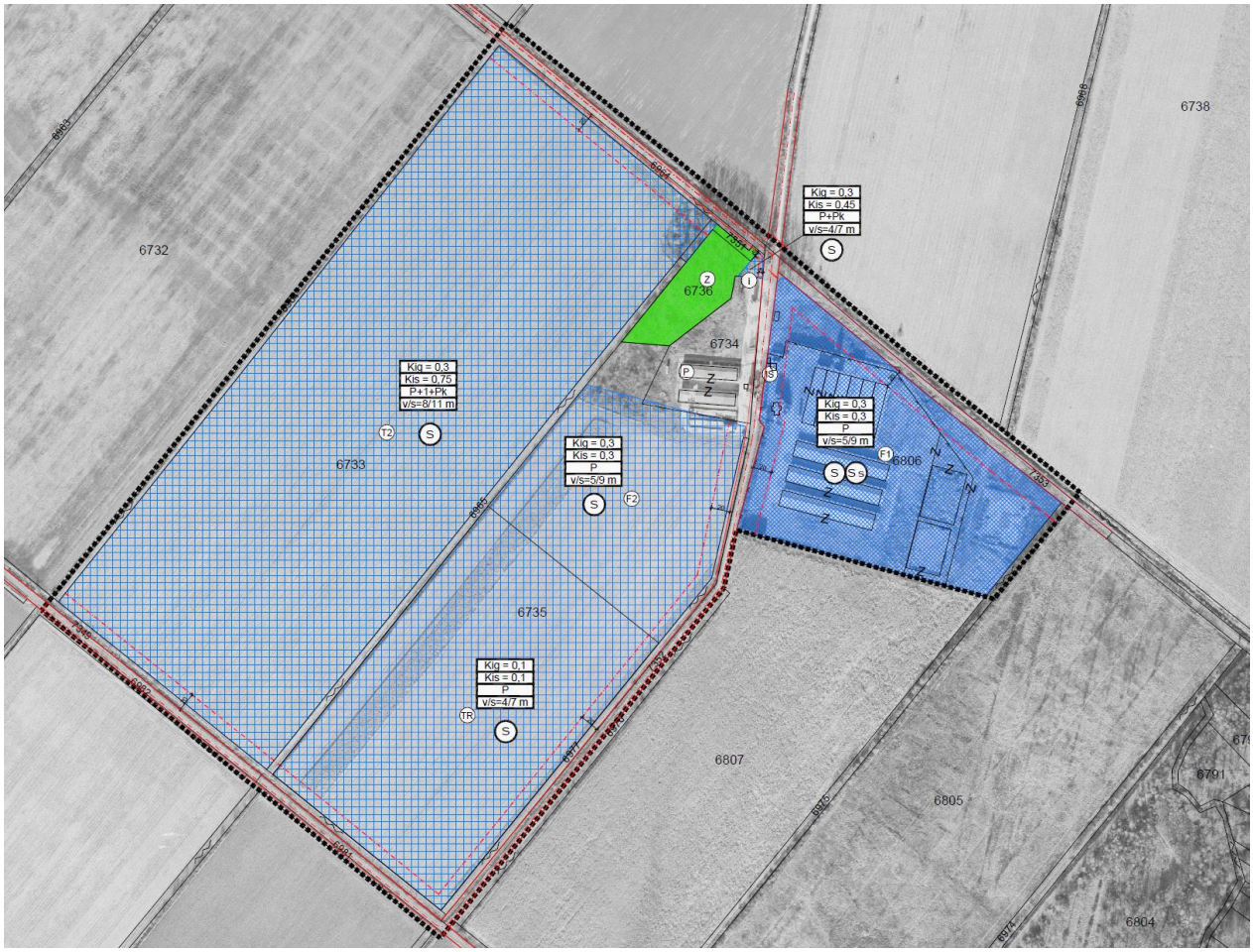
Površinsku obradu parkirališta osobnih automobila, javnih ili na česticama druge namjene, treba predvidjeti sa saćastom izvedbom (betonski ili plastični elementi).

Vodene površine - melioracijski kanali

UPU-om su određene površine postojećih melioracijskih kanala koji se kao takvi mogu koristiti u preoblikovanju zelenih površina u svrhu odvodnje i navodnjavanja.

Planom se određuje očuvanje i održavanje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina i sprečavanja pogoršanja vodnog režima, pri čemu vodotoke, vodene građevine i vodna dobra treba uređivati i redovno održavati.

Oblici korištenja i način gradnje

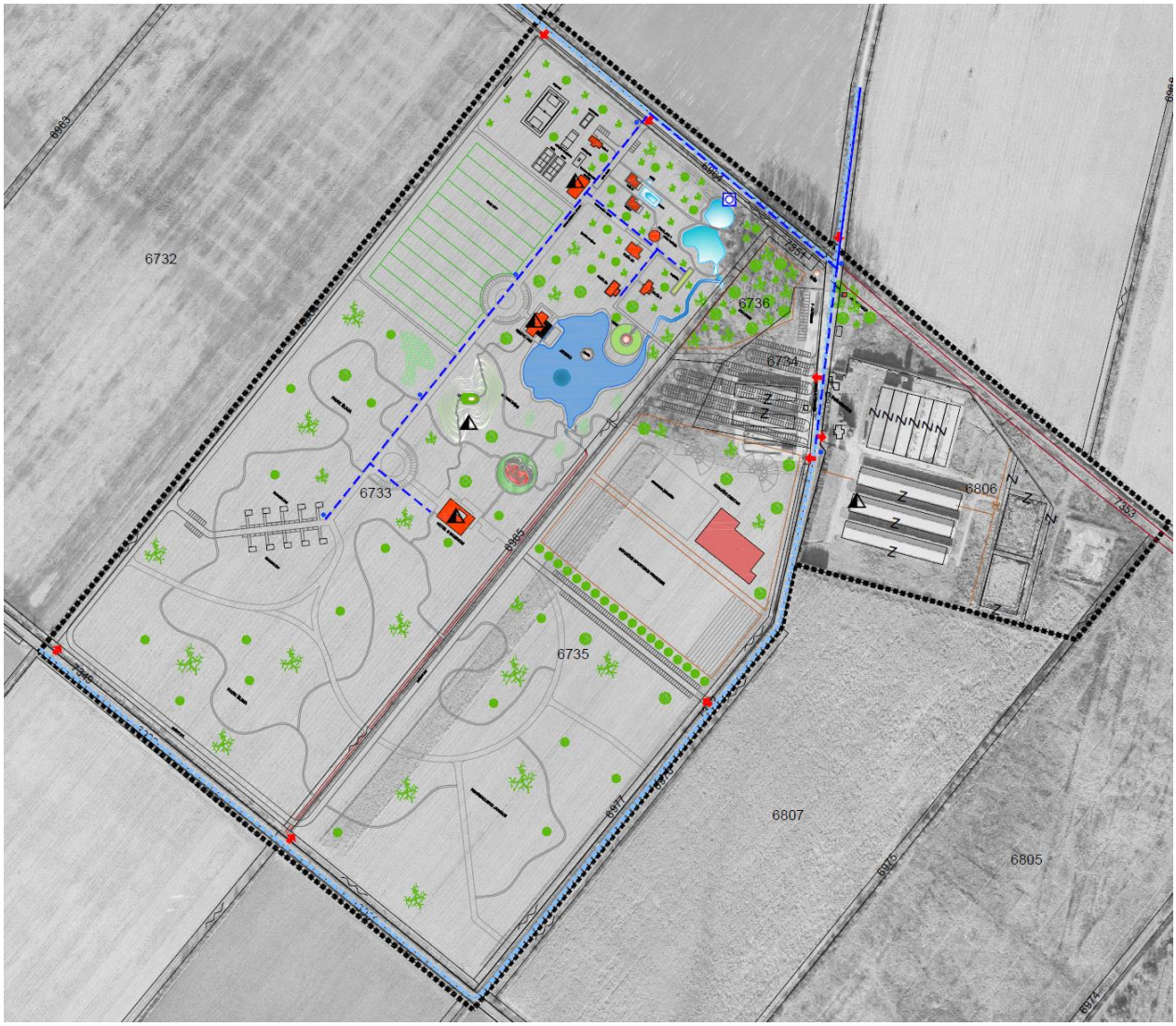


Slika 3. izvadak iz kartografskog prikaza 4. oblici korištenja i način gradnje

<u>Uvjeti općenito:</u>

- građevne čestice su identične zonama (ne predviđa se dodatna parcelacija)
- sve čestice moraju imati potpunu prometnu i komunalnu opremljenost (pristup, vodoopskrba, odvodnja, električna energija, energenti za grijanje)
- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 20,0 m (za info centar 5,0 m)
- građevine moraju biti izgrađene od čvrstog materijala koji udovoljavaju bitnim svojstvima
- <u>arhitektonsko oblikovanje građevina treba biti primjereno sadržaju korištenjem tradicijskih materijala te da se arhitekturom i bojom ne ističu odnosno ne nameće unutar prirodnog okruženja</u>
- krovišta građevina mogu biti jednostrešna, dvostrešna i višestrešna, nagiba najviše do 45 stupnjeva može se planirati ravan krov ili krov blagog nagiba (najviše do 10 stupnjeva) ili zaobljena krovišta. Pokrov može biti crijepom, limom i drugim materijalom, a zabranjuje se upotreba salonita.
- Potrebe za parkiranjem prema normativima propisanim ovim Planom treba riješiti na Planom određenim parkiralištima ili unutar zone pojedine namjene.
- Sve zgrade/građevine unutar ugostiteljsko-turističke i turističko-rekreacijske i poslovne namjene biti će izgrađene kao samostojeće
- Na prostoru gospodarske namjene - farme način gradnje je samostojeći i skupni

Uvjeti uređenja i zaštite



Slika 4. izvadak iz kartografskog prikaza 5. urbanističke mjere zaštite s idejnim rješenjem kompleksa

U sklopu kartografskog prikaza 5. prikazano je osnovno idejno rješenje kompleksa, koje je predstavljalo podlogu za daljnji razvoj prostora. Predmetno idejno rješenje vrlo je načelno te samo djelomično razrađeno.

Predmetnim idejnim rješenjem predviđen je razvoj smještajnih objekata u sjevernom dijelu obuhvata, dok je u središnjem dijelu predviđeno uređenje većeg jezera uz glavni objekt restorana. U jugozapadnom dijelu (koji nije realiziran) predviđen je hotel s bazenom te park šuma. Realizirano je nekoliko bungalova koji su trenutno izdvojeni u odnosu na uređene sadržaje turističke zone. Jugoistočni dio je u cijelosti ostao nerealiziran, a unutar njega bili su planirani sadržaji konjičkog centra s otvorenim jahalištem, prostorom za konjičke sportske priredbe te većom površinom za rekreacijsko jahanje.

4.2. Postojeće stanje unutar obuhvata UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina

Do danas je realiziran sjeverni dio obuhvata UPU-a, te je izgrađena većina objekata koji su planirani predmetnim idejnim rješenjem - uz nekoliko dodatnih objekata koji su nastali na temelju odredbi Plana. Prostor je krajobrazno uređen i stvorena je osnova za daljnji razvoj zone.

Slika 5. zračni snimak trenutnog stanja realizacije područja važećeg UPU-a

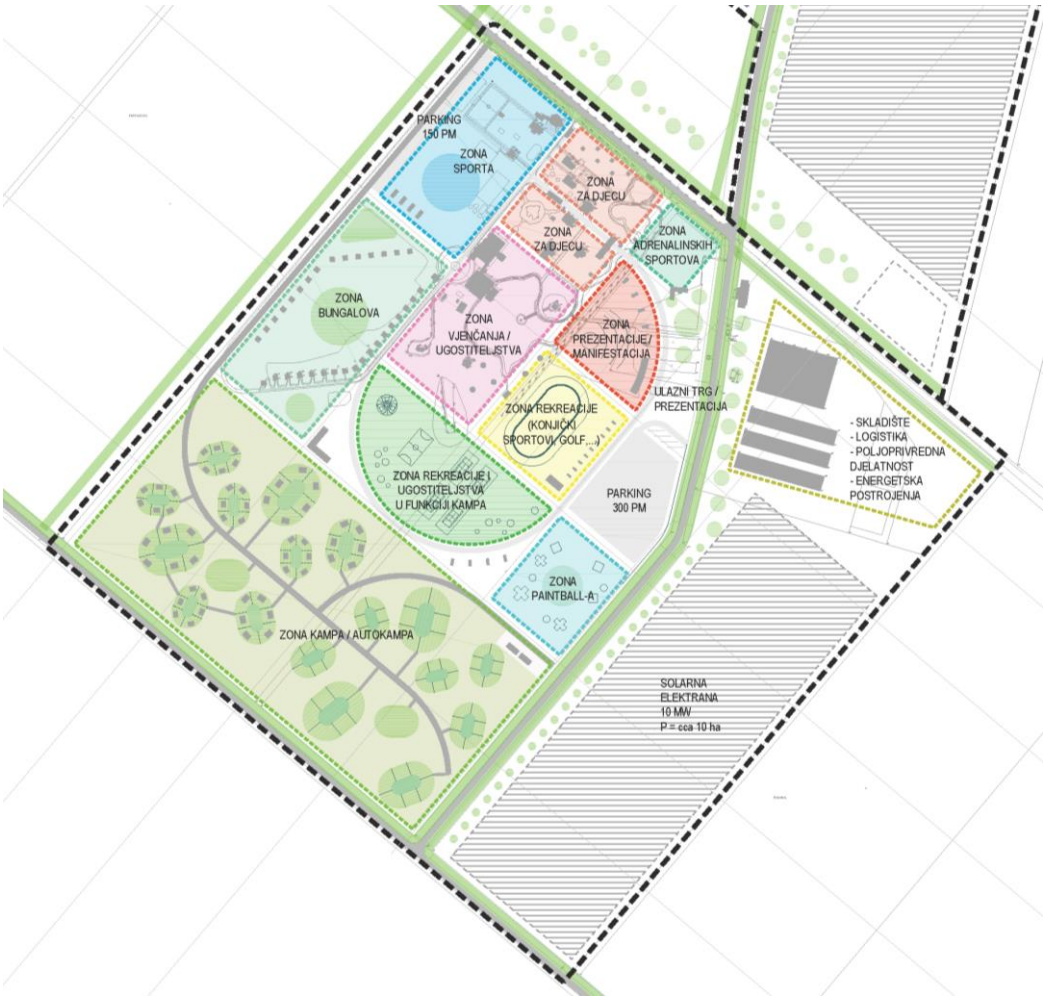
Na usporednom prikazu orto-foto podloga 2008. - 2021., koji je vidljiv u nastavku, prikazan je kontinuirani razvoj zone od perioda prije donošenja Urbanističkog plana uređenja Kraš I i II - Eko Park Bratina, do danas.

Na DOF-u iz 2008./2009. vidljivo je samo nekoliko manjih objekata unutar obuhvata, dok je krajem 2011. već izgrađena većina objekata unutar obuhvata urbanističkog plana.

Slika 6. fotografije terena

4.3. Obrazloženje razloga za stavljanje izvan snage UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina

Odlukom o donošenju VIII. Izmjena i dopuna PPUO Pisarovina izmijenjene su izdvojene gospodarske zone na području naselja Bratina na temelju inicijative tvrtke Kraš d.d., odnosno povećana je površina mješovite zone Ekopark Bratina, za koju je određena izrada Urbanističkog plana uređenja mješovite zone Ekopark Bratina.



Slika 7. izvadak iz revidiranog integralnog urbanističkog rješenja

Na temelju programskog zadatka tvrtke Kraš d.d., tvrtka URBANISTICA d.o.o. izradila je Stručnu podlogu za UPU Ekopark Bratina i UPU Bratina Kraš I i Kraš II, kojom su analizirana sva programska polazišta i definirano je integralno urbanističko rješenje za obje zone u većinskom vlasništvu tvrtke Kraš d.d.

Sukladno rješenju navedene stručne podloge, unutar mješovite zone Ekopark Bratina planirano je: redefiniranje postojećih ugostiteljsko-turističkih sadržaja unutar turističke zone (smještajni kapaciteti, ugostiteljstvo, sport, rekreacija, i drugi sadržaji), a u proširenom dijelu gospodarske namjene planiran je smještaj veće solarne elektrane snage do 10 MW na jugoistočnom dijelu obuhvata.

Sve navedeno, kao i druge eventualne namjene koje je moguće planirati unutar predmetnih zona, ispitat će se tijekom izrade Urbanističkog plana uređenja mješovite zone Ekopark Bratina.

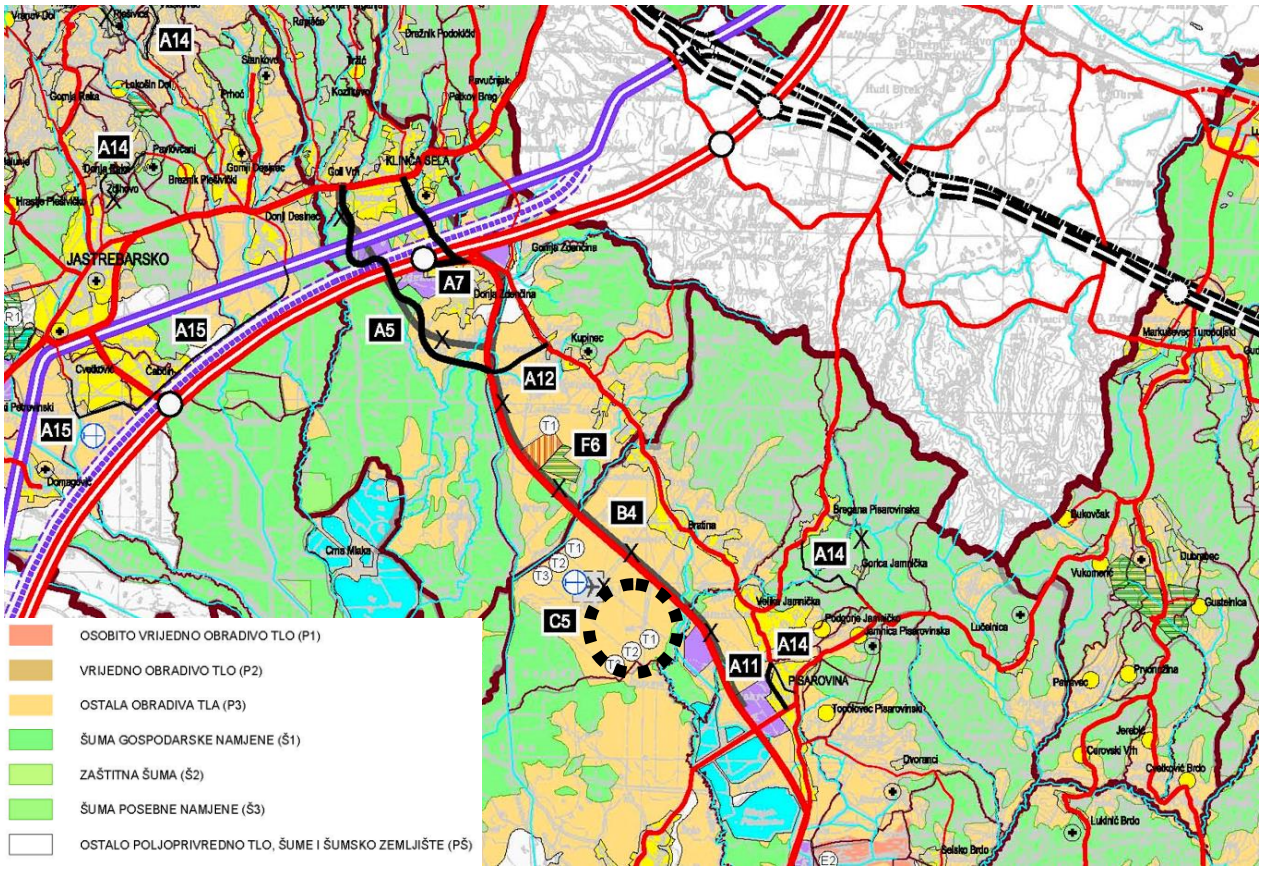
Prostorno planska polazišta

U nastavku je izvod važećih prostornih planova koji su relevantni za područje promatranih obuhvata UPU-ova:

- Prostorni plan Zagrebačke županije
- Prostorni plan uređenja Općine Pisarovina
- UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina (važeći)

4.3.1. Prostorni plan Zagrebačke županije

Zadnje VII. izmjene i dopune Prostornog plana Zagrebačke županije (Glasnik Zagrebačke županije 3/02, 6/02 ispravak, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12 pročišćeni tekst, 27/15, 31/15 pročišćeni tekst, 43/20, 46/20 ispravak Odluke i 2/21 pročišćeni tekst, u daljnjem tekstu: PPZŽ) donesene su 2020. godine.



Slika 8. izvadak iz kartografskog prikaza 1. korištenje i namjena prostora

Grafičkim dijelom PPZŽ promatrani prostor definiran je kao ostala obradiva tla (P3). U odredbama plana se navodi da je razgraničenje poljoprivrednog zemljišta temeljeno na bonitetu tla, a za P3 kao najnižu kategoriju nisu dana nikakva posebna ograničenja. Također, označene su zone T1, T2, T3 za izdvojene turističke zone izvan naselja.

PPUO Pisarovina predviđena je gospodarska namjena unutar predmetnog područja. Iako je plan mijenjan nakon donošenja zadnjih ID PPZŽ, sve je usklađeno s važećim županijskim prostornim planom.

4.3.2. Prostorni plan uređenja Općine Pisarovina

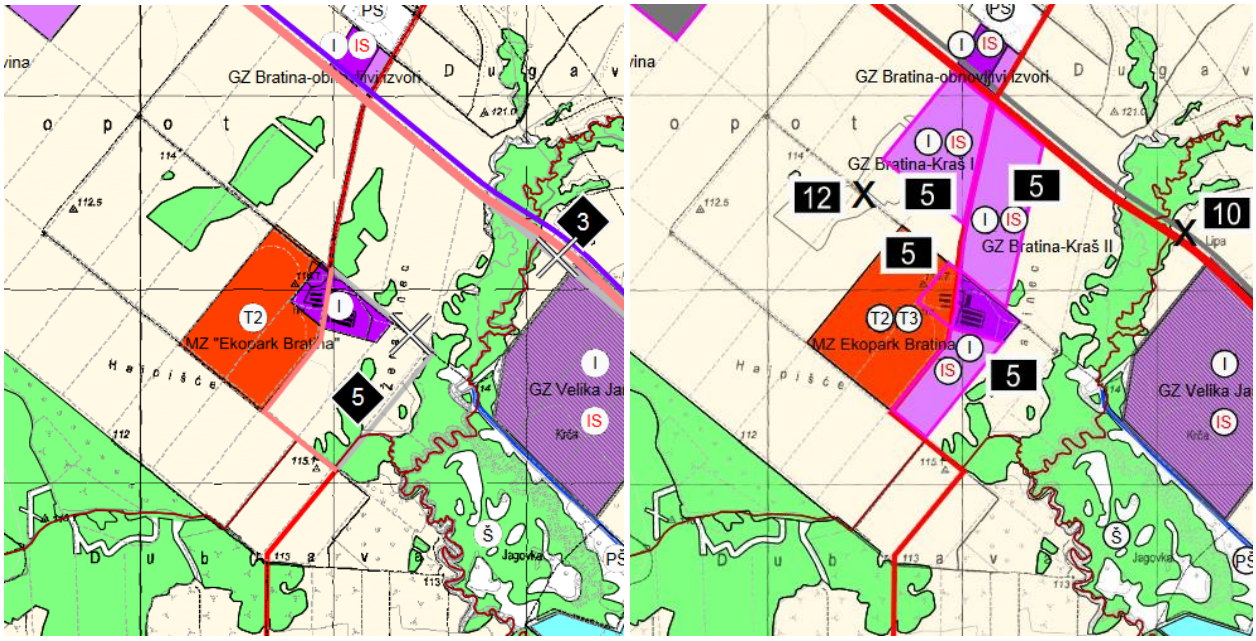
Osnovni Prostorni plan uređenja Općine Pisarovina ("Glasnik Zagrebačke županije" br. 6/03) donesen je 3. ožujka 2003. godine i od tada je mijenjan ukupno osam puta.

VIII. ID PPUO Pisarovina (Glasnik Zagrebačke županije broj 6/03, 1/06, 12/06, 20/07, 15/09, 27/09, 25/12, Službene novine Općine Pisarovina 7/15, 9/15 pročišćeni tekst, 4/17, 9/17 pročišćeni tekst, 15/18, 2/19 pročišćeni tekst, 9/22 i 11/22 pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu: važeći PPUO) usvojene su 27.9.2022. na sjednici općinskog vijeća. Na temelju inicijative tvrtke Kraš d.d. proširene su izdvojene zone gospodarske namjene, tako da je građevinsko područje u vlasništvu tvrtke Kraš d.d. povećano sa inicijalnih 65,5 ha na 108 ha površine.

U obrazloženju važećeg PPUO Pisarovina navodi se:

Izmijenjen je prikaz gospodarske namjene temeljem inicijalnog zahtjeva tvrtke Kraš d.o.o. Provedena je preraspodjela i utvrđene su nove površine građevinskih područja izdvojene gospodarske namjene izvan naselja (I/IS). Navedeno obuhvaća promjenu lokacije gospodarske zone Bratina - Kraš (briše se i utvrđuje u istoj površini na novoj lokaciji, uz izgrađene gospodarske sadržaje).

Uz GZ Bratina - Kraš utvrđuje se i nova površina gospodarske namjene (GZ Bratina - Kraš II). Također, povećava se površina gospodarskog dijela (I) mješovite zone Ekopark Bratina, a dio se prenamjenjuje (priključuje) u ugostiteljsko-turističku namjenu T2, T3.



Slika 9. *usporedni prikaz VII. i VIII. izmjena i dopuna PPUO Pisarovina, na kojem je moguće vidjeti izmjene u pogledu planiranih izdvojenih zona gospodarske namjene*

Iz odredbi za provedbu važećeg PPUO važno je istaknuti sljedeće uvjete:

Uvjeti za određivanje namjene - izdvojena građevinska područja izvan naselja

- *Mješovita zona „**Ekopark Bratina**“ kapaciteta do 280 ležajeva namijenjena je za kombinaciju turizma, športsko - rekreacijskih sadržaja i sadržaja vezanih uz poljoprivrednu proizvodnju i preradu. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (turističkog naselja i kampa) unutar ove zone mogu se graditi smještajni i prateći sadržaji.*
- *Gospodarske zone (I) Pisarovina, Velika Jamnička, **Bratina Kraš I i Bratina Kraš II** te površine gospodarske namjene (I) u sklopu mješovitih zona Aerodrom Pisarovina i Ekopark Bratina namijenjene su razvoju gospodarstva i poduzetništva sa sadržajima namijenjenim proizvodnji ili preradi, proizvodnim pogonima, obrtništvu, skladištenju, servisnim i komunalnim uslugama i sl. Također, mogu se planirati poslovni sadržaji - trgovački, uslužni, uredski, zabavni, logistički i distributivni centri i dr. U sklopu gospodarske namjene (I) mogu se planirati i postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora energije (IS). U sklopu zone „Ekopark Bratina“ mogući su sadržaji vezani za poljoprivrednu proizvodnju. U sklopu zone Pisarovina, Velika Jamnička, Bratina Kraš I i Bratina Kraš II mogu se za potrebe zone planirati sadržaji za smještaj/boravak zaposlenika, kapaciteta do 100 ležaja.*
- *Ugostiteljsko turistička zona Ekopark Bratina definirana je kao površina od važnosti za Županiju*

Uvjeti smještaja gospodarskih proizvodnih i poslovnih djelatnosti

- *građevinske čestice namijenjene proizvodnim i poslovnim djelatnostima (...) ne mogu biti manje od 1000 m2, najveća izgrađenost građevne čestice u izdvojenim zonama izvan naselja iznosi 60%, gospodarske građevine moraju se locirati na udaljenosti od najmanje 15 m od susjedne stambene javne i ugostiteljsko-turističke građevine, najmanje 15% čestice mora biti u prirodnom terenu/ozelenjeno, minimalna udaljenost svih građevina unutar građevinske čestice mora iznositi od susjednih međa minimalno 5m*
- *Uz gospodarsku namjenu mogu se na građevnoj čestici graditi i uređivati prateći sadržaji, sportsko-rekreacijski, ugostiteljski i sl., a uz gospodarsku namjenu unutar građevinskog područja naselja može se planirati i stanovanje vlasnika/uposlenika (1 stan/1 individualni stambeni objekt).*
- *Kolni pristup građevinama za obavljanje gospodarskih djelatnosti osigurava se isključivo sa sređenih i asfaltiranih prometnica. Kolni pristup mora biti minimalne širine 5,5 m za odvijanje dvosmjernog, odnosno 3 m za odvijanje jednosmjernog prometa. Parkiranje, utovar, istovar i pretovar teretnih vozila može se obavljati samo unutar građevinske čestice.*
- *Parkiranje osobnih vozila mora se osigurati prema kriterijima iz članka 98.a.*
- *Visina vijenaca građevina za obavljanje gospodarskih djelatnosti u građevinskim područjima izvan naselja za koja se donosi urbanistički plan uređenja određuje se tim planom.*
- *Građevine moraju biti priključene na infrastrukturu te uređene sustave otpadnih voda i odlaganje otpada. Ovi sistemi moraju biti osigurani od akcidentnih situacija, štetnih tvari, plinova, tekućina i ostalog otpada izgradnjom odgovarajućih odvodnja, taložnica, septika, odmašćivača, bio i dr.*

uređaja prije ispusta u javni sustav odvodnje.

- *Obavezno treba izbjegavati i sprječavati arhitektonske barijere, osigurati nesmetan prolaz pješaka, sigurnost automobilskog odnosno kamionskog prometa, te omogućiti jednostavan i nesmetan pristup vatrogasnim, sanitarnim i dostavnim vozilima širine u skladu s posebnim propisima.*

Uvjeti smještaja ugostiteljsko-turističkih djelatnosti

Izgradnja i uređenje u izdvojenim zonama - građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja je prema slijedećim uvjetima:

- zona T1 određena je za smještaj objekta iz skupine hoteli, zona T2 za turističko naselje, zona T3 za smještaj objekta iz skupine kampovi, a zona T4 za smještaj izletišta (sa ili bez smještajnih kapaciteta),
- najveća izgrađenost zone iznosi 40%,
- najmanje 20% površine zone mora biti u prirodnom terenu/ozelenjeno,
- uz ugostiteljsko-turističku namjenu mogu se graditi i uređivati prateći sadržaji, sportsko-rekreacijski, poslovni uslužni, ugostiteljski, zabavni, edukacijski i dr. u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene,
- parkirališne potrebe osiguravaju se u sklopu zone, u skladu s člankom 98.a,
- minimalna udaljenost svih građevina od susjednih čestica mora iznositi 5 m,
- najveća visina građevina je P+1K+Pt odnosno Su+P+Pt na kosom terenu, uz dozvoljenu izgradnju podruma to jest najviše do vijenca 7 m, a za hotele je P+2K odnosno 10 m do visine vijenca,
- u zonama za koje se u skladu s čl. 131. donosi urbanistički plan uređenja te u zoni Jamnička Kiselica najveća visina građevina može biti P+2K uz dozvoljenu izgradnju podruma, to jest najviše do vijenca 9 m odnosno za hotele 10 m,
- oblikovanje građevina je isto kao i za stambene građevine.

Uvjeti utvrđivanja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava

- cesta Most na Kupi (Lasinja) - Čvor Donja Zdenčina (auto cesta Zagreb - Karlovac) - Klinča Sela planom je određena kao **državna cesta**, odnosno građevina od važnosti za Državu
- cesta Bratina - Donja Kupčina je grafičkim dijelom PPUO određena kao lokalna cesta
- *širina planiranog infrastrukturnog koridora za državne ceste iznosi **100m,** a za lokalne ceste **20m***
- *najmanja širina cestovnog zemljišta unutar koridora za državne ceste je **18m** a za lokalne ceste **15m***
- *Javne ceste moraju imati najmanje dva prometna i dva rubna traka, a ulice pločnike i umjesto rubnih traka rubnjake. Iznimno, lokalna cesta može imati samo jedan prometni trak s tim da ovisno o preglednosti ceste na udaljenosti od najviše 300 m ima odgovarajuće proširenje. Ova udaljenost može biti i manja ako to uvjetuje nepreglednost cestovnog pravca.*
- *Način i mjesto priključka na javnu cestu unutar odnosno izvan naselja izvršit će se prema uvjetima i zahtjevima nadležnog tijela. Za planirane priključke na državnu cestu ili rekonstrukciju postojećih priključaka potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu te ishoditi suglasnost Hrvatskih cesta.*

Planom je utvrđena obveza osiguranja parkirališnih mjesta u skladu sa namjenom prostora prema slijedećim kriterijima:

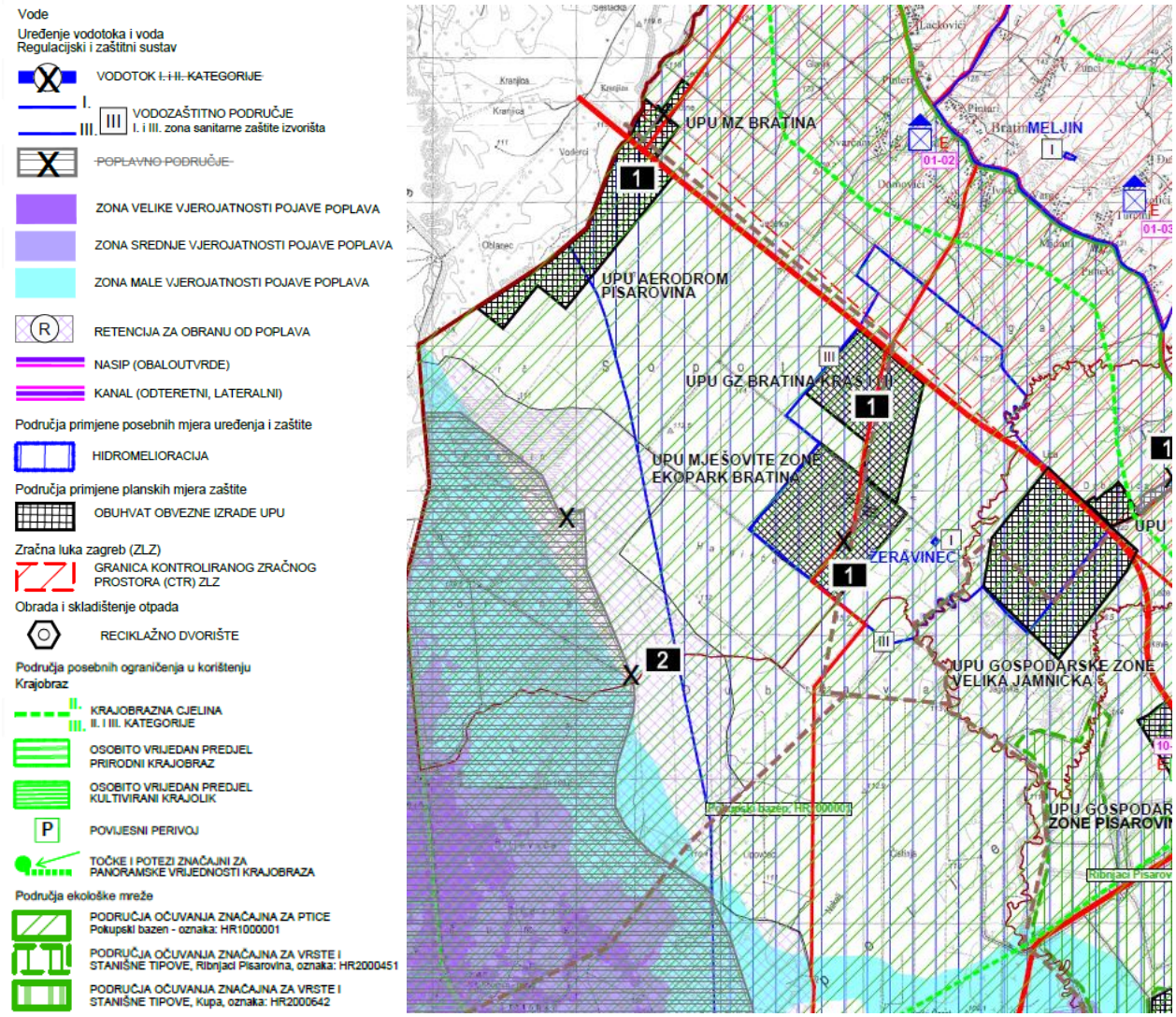
- *Proizvodna i skladišna* — *1 PM na 100 m2 GBP ili 0,45 PM na 1 zaposlenika*
- *Proizvodna/skladišna u proizvodnim zonama (I)* — *0,5 PM na 100 m2 GBP*
- *Poslovna - uredi, trgovina, radione, usluge i sl.* — *2 PM na 100 m2 GBP*
- *Ugostiteljsko-turistička - hoteli, pansioni i sl.* — *2 PM na 100 m2 GBP ili 1 PM na 4 ležaja*
- *Ugostiteljska* — *2 PM na 100 m2 GBP ili 1 PM na 1 stol/4 mjesta*
- *Sportsko-rekreacijska* — *2 PM na 100 m2 GBP ili 1 PM na 10 korisnika/posjetitelja*
- *Za sve izvan navedenih kriterija potrebno je osigurati 1 parkirno mjesto na 100 m2 građevinske bruto površine planirane namjene, a najmanje 2 parkirna mjesta.*
- *Potrebe parkiranja osiguravaju se na građevnoj čestici građevine. Iznimno u zoni centra naselja Pisarovina, kao i za javnu i društvenu namjenu i groblja parkiranje se može planirati i na drugoj (zasebnoj) čestici u neposrednoj blizini te na javnim parkiralištima prema uvjetima nadležnog tijela. Također u sklopu izdvojenih namjena (površina i zona utvrđenih Planom), potrebe parkiranja mogu se planirati na drugoj (zasebnoj) čestici u neposrednoj blizini.*
- *Za sadržaje propisane posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću potrebno je osigurati parkirališna mjesta za takve osobe dimenzija i smještaja propisanih prema tom posebnom propisu.*

- Lokacije novih TS 20/0,4 kV treba planirati na način da osiguravaju kvalitetno napajanje. Trafostanici treba omogućiti kamionski pristup s javne površine te mora biti zaštićena od bujica i podzemnih voda. U slučaju izgradnje kabelskih trafostanica izvedenih kao zidanih ili montažnih građevina treba formirati parcelu površine 35 m2 ili više s pristupom na javnu prometnu površinu. Kod izgradnje stupnih trafostanica formiranje zasebne parcele nije obavezno.
- *U izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene mogu se smještati elektrane i kogeneracijska postrojenja snage do 10 MW, odnosno do veličine u skladu s Prostornim planom Zagrebačke županije*

Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti

- *U prostoru **II. kategorije kulturnog krajolika** (krajobrazne cjeline regionalnog značaja), u naseljima i njihovim okolnim prostorima, treba očuvati vrijedne pejzažne karakteristike prostora sa grupacijama očuvanih naselja, predvidjeti potrebne urbanističke intervencije kojima će se uspostaviti prostorno i oblikovno kvalitetniji razvoj, a pri formiranju građevinskih područja naselja treba respektirati povijesnu urbanističku strukturu naselja i pejzažnog okruženja. Preporučuje se da se u naseljima u oblikovanju stambenih i gospodarskih građevina koriste elementi regionalne arhitekture. Oko gospodarskih zona treba planirati hortikulturno uređene prostore.*
- *planiranje gospodarskih i drugih zona, proširivanje postojećih građevinskih područja, izgradnja infrastrukture i zahvata izvan građevinskih područja, voditi računa da njihova izgradnja ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih staništnih tipova, te gubitak rijetkih i ugroženih staništnih tipova te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti.*

Mjere provedbe plana



Slika 1. izvadak iz kartografskog prikaza 3. uvjeti korištenja i zaštite prostora

Planom je određena izrada slijedećih urbanističkih planova uređenja (UPU):

Naziv prostornog plana	Osnovna namjena	Obuhvat (cca ha)
UPU gospodarske zone Pisarovina	I, IS	103,0
UPU gospodarske zone Velika Jamnička	I, IS	78,0
UPU gospodarske zone Bratina-Kraš I i II	I, IS	47,9
UPU Aerodrom Pisarovina	I, IS, T1, T2, T3, aerodrom	43,6
UPU mješovite zone Bratina	GD, K, T1	9,2
UPU mješovite zone Ekopark Bratina	I, IS, T2,T3	60,1
UPU mješovite zone Pisarovina	R5, T2, T3	134,4
UPU turističke zone Lijevo Središko	T2, T3, R5	13,2
UPU Velika Jamnička	GPN	5,6
UPU Lijevo Središko	GPN	8,8

Zaključno, UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina nije usklađen s PPUO Pisarovina, sukladno izmjenama povećana je površina mješovite zone Ekopark Bratina, za koju je određena izrada Urbanističkog plana uređenja mješovite zone Ekopark Bratina, stoga je potrebno:

- radi afirmacije mješovite zone Ekopark Bratina potrebno uvažiti novo idejno rješenje Krašograda koje se odnosi na dio zone oznake T2 i T3

- na jugoistočnom rubu predmetnog UPU-a potezom prema sjeveru položajno definirati područje za sunčanu elektranu snage 10 MW (oko 11 ha) prema predmetnom idejnom rješenju

- kompleks farmi ostaviti u sadašnjem stanju s mogućnosti kreiranja sadržaja vezanih uz poljoprivrednu proizvodnju, skladištenje (poljoprivrednih) proizvoda, preradu i uzgoj životinja, u kompleksu omogućiti gradnju silosa,

- južno od postojećeg parkirališta predvidjeti gradnju građevina za potrebe skladišno-logističkog prostora za potrebe Krašograda, a u nastavku prema jugu planirati solarnu elektranu snage 1 MW za potrebe Krašograda

- definirati novu i uskladiti postojeću infrastrukturu.

Budući da, prema Zakonu, prostorni plan niže razine mora biti u skladu s prostornim planom više razine, a prostorni plan užeg područja mora biti u skladu s planom šireg područja iste razine, UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina stvoreni su novi prostorno-planski preduvjeti, te je važeći UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina potrebno staviti izvan snage.

Prostor unutar obuhvata UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina planski je reguliran PPUO Pisarovina, te je potrebno propisivanjem uvjeta gradnje izradom novog UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina koji će biti u skladu s planom višeg reda i šireg područja, stvoriti preduvjete za realizaciju tog područja.