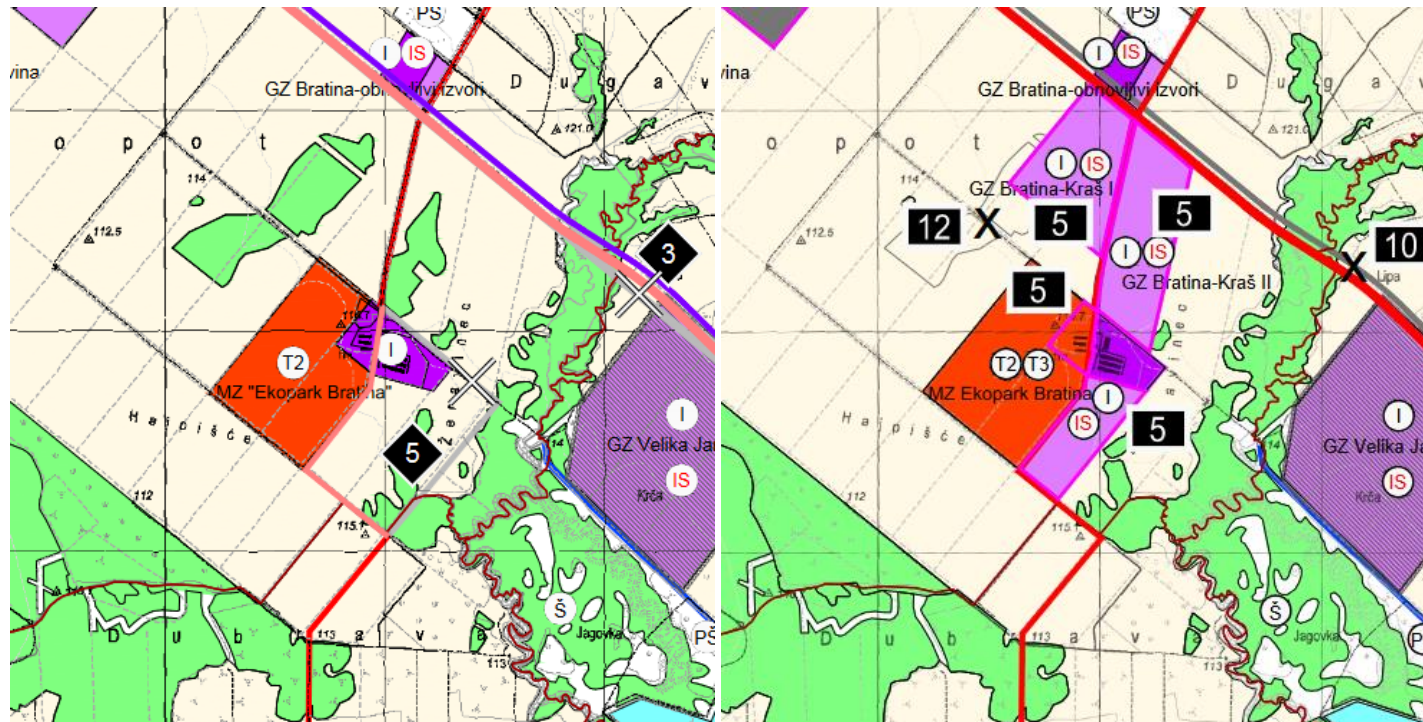


Iz odredbi za provedbu važećeg PPUO Pisarovina važno je istaknuti sljedeće uvjete:

Uvjeti za određivanje namjene - izdvojena građevinska područja izvan naselja

- Mješovita zona „**Ekopark Bratina**“ kapaciteta do 280 ležajeva namijenjena je za kombinaciju turizma, sportsko - 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



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

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.

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.

STAVLJANJE IZVAN SNAGE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA KRAŠ I i II EKO PARK BRATINA

Sažetak za javnost

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.



Zračni snimak trenutnog stanja realizacije područja važećeg UPU-a

VIII. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine 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 PPŽ-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).

POLAZIŠTA I CILJEVI

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.



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

Idejnim rješenjem, koje je bilo podloga za važeći UPU Kraš I i II - Eko Park Bratina, 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.

S obzirom da je idejno rješenje zastarjelo i djelomično se ne poklapa s razvojnim planovima vlasnika zemljišta, te uzimajući u obzir opseg izmjena planskog rješenja, bilo je potrebno izraditi novo urbanističko rješenje područja obuhvata.

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.

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.

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:

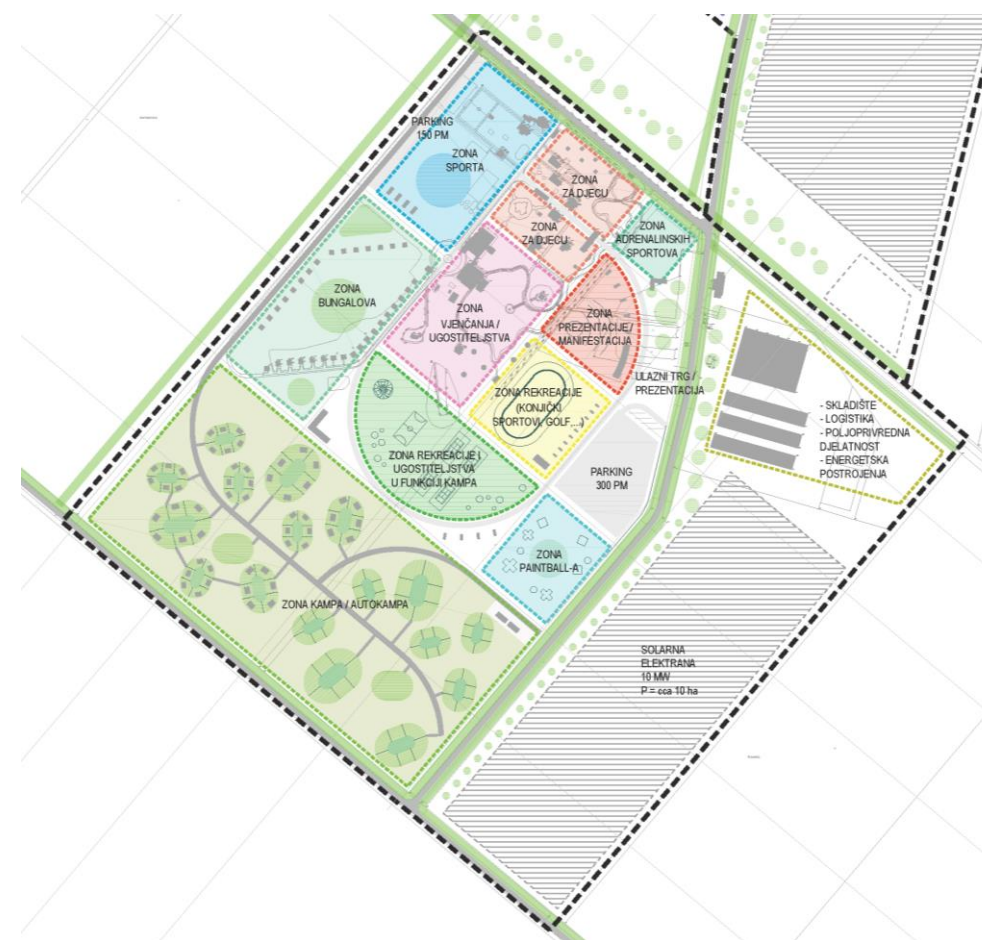
- | | |
|---|----|
| 1. Ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje | T2 |
| 2. Turističko- rekreacijska namjena - konjušnica s manježom | TR |
| 3. Gospodarska namjena - farma | F |
| 4. Poslovna namjena - recepcija (Ulaz u Eko park - info centar) | i |
| 5. Javne zelene površine | Z |
| 6.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

U 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.

STAVLJANJE PLANA IZVAN SNAGE

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.

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.



Izvadak iz revidiranog integralnog urbanističkog rješenja

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.