SLUŽBENE NOVINE

OPĆINE PISAROVINA

Godina XIV. Pisarovina, 11. studenog 2026. godine Broj 14.

S A D R Ž A J

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PISAROVINA

Odluku o stavljanju izvan snage Urbanističkog plana uređenja Kraš I i II - Eko Park Bratina..... 2
Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja mješovite zone Ekopark Bratina..... 3
Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Bratina-Kraš I i II..... 27
Odluka o davanju suglasnosti na V. Izmjene i dopune Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada dječjeg vrtića „Potočić Pisarovina“..... 52
Zaključak o prihvaćanju Godišnjeg plana i programa odgojno-obrazovnog rada Dječjeg vrtića „Potočić Pisarovina“ za pedagošku godinu 2026/2027..... 53
Odluka o dodjeli javnih priznanja..... 54
Odluka o isplati prigodnog dara (božićnice) umirovljenicima..... 56
Odluka o brisanju zabilježbe prava prvokupa..... 58
Zaključak o davanju suglasnosti na sklapanje III. Aneksa Ugovora o kupoprodaji zemljišta..... 59
Zaključak o davanju suglasnosti na sklapanje II. Aneksa Ugovora o kupoprodaji zemljišta..... 61
Zaključak o davanju suglasnosti na sklapanje II. Aneksa Ugovora o kupoprodaji zemljišta..... 63
Zaključak o davanju suglasnosti na sklapanje III. Aneksa Ugovora o kupoprodaji zemljišta..... 65
Odluka o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta..... 67
Odluka o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta..... 71
Odluka o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta..... 75
Zaključak o davanju prethodne suglasnosti na Prijedlog odluke o visini naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje i godišnje grobne naknade na području Općine Pisarovina..... 79

OPĆINSKI NAČELNIK OPĆINE PISAROVINA

Zaključak o davanju prethodne suglasnosti na Prijedlog odluke o visini naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje i godišnje grobne naknade na području Općine Pisarovina..... 80
Odluka o izravnoj dodjeli sredstava..... 81

KOMUNALNO PISAROVINA d.o.o.

Odluka o usvajanju Izmjena Plana pružanja usluge prijevoza za 2026. godinu..... 82
Odluka o usvajanju Plana pružanja usluge prijevoza za 2027. godinu..... 84
Odluka o visini naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje i godišnje grobne naknade na području Općine Pisarovina..... 85
Javni poziv korisnicima grobnih mjesta za podmirenje dugovanja s osnove neplaćenih godišnjih grobnih naknada sa zakonskim zateznim kamatama..... 88

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 236. Zakona o prostornom uređenju (NN 155/25) u skladu s člankom 113., stavkom (1) Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i članka 17. Statuta Općine Pisarovina *("Službene novine Općina Pisarovina" broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25),* Općinsko vijeće Općine Pisarovina na 13. sjednici održanoj dana 05. studenog 2026. godine donosi

Odluku
o stavljanju izvan snage
Urbanističkog plana uređenja Kraš I i II - Eko Park Bratina

Članak 1.

Ovom Odlukom stavlja se izvan snage Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Kraš I i II - Eko Park Bratina ("Glasnik Zagrebačke županije" broj 3/11 i 7/11 - ispravak Odluke).

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Službenim novinama Općine Pisarovina ".

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-3
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PISAROVINA
PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA
Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 236. Zakona o prostornom uređenju (NN 155/25) u skladu s člankom 109., stavkom (6) Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ br. 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25), Općinsko vijeće Općine Pisarovina na svojoj 13. sjednici održanoj dana 05. studenog 2026. godine, donijelo je

ODLUKU

o donošenju

Urbanističkog plana uređenja mješovite zone Ekopark Bratina

I. OPĆE ODREDBE

Glava I.

Donosi se Urbanistički plan uređenja mješovite zone Ekopark Bratina, u nastavku teksta: Plan, što ga je izradila tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba, u koordinaciji s nositeljem izrade Jedinstvenim upravnim odjelom Općine Pisarovina.

Glava II.

Urbanistički plan uređenja mješovite zone Ekopark Bratina izrađen je na temelju Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja mješovite zone Ekopark Bratina („Službene novine Općina Pisarovina“ br. 17/23).

Glava III.

Plan predstavlja elaborat Urbanističkog plana uređenja mješovite zone Ekopark Bratina koji sadrži:

I. TEKSTUALNI DIO

II. GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi u mjerilu: 1:2000

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – PROMETNI SUSTAV

2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – ENERGETSKI I ELEKTRONIČKI KOMUNIKACIJSKI SUSTAV

2c - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

III. OBRAZLOŽENJE

Glava IV.

Elaborat Plana iz glave III. sastavni je dio ove Odluke.

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Kriteriji za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene

Članak 1.

Kriteriji za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene unutar obuhvata Plana su:

- temeljna obilježja prostora kojeg čine izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene Bratina-Kraš I i II
- Koncepcijsko rješenje koje je stručna podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Bratina-Kraš I i II kao i Urbanističkog plana uređenja mješovite zone Ekopark Bratina, kojim je ostvareno integralno sagledavanje ovih kontaktnih prostora

1.2. Korištenje i namjena površina

Članak 2.

(1) Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina, prikazani su označeni pripadajućom oznakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:2000, a to su:

1.	Ugostiteljsko-turistička namjena - turističko naselje	T2
2.	Ugostiteljsko-turistička namjena - kamp	T3
3.	Postrojenje za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora	I-IS
4.	Gospodarska namjena - proizvodno/skladišna	I2
5.	Infrastruktura - prometna, ulična i komunalna	IS1

(2) Sve površine namjena kao i granice čestica definirane su na temelju digitalnog premjera geodetske podloge Plana u mjerilu 1:2000. U tehničkoj dokumentaciji za ishođenje akata za provedbu Plana moguća su manja odstupanja od prikazanih podataka s obzirom na veću detaljnost podloga, što se ne smatra neusuglašenošću s ovim Planom.

1.2.1. Ugostiteljsko-turistička namjena - turističko naselje (T2)

Članak 3.

(1) Na površini ugostiteljsko-turističke namjene (T2) predviđena je gradnja, uređenje i rekonstrukcija smještajnih građevina prema *Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli* - vrste hotel, turističko naselje, turistički apartmani i sl..

(2) Osim navedenih smještajnih građevina, unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene (T2) omogućuje se i smještaj drugih pratećih sadržaja:

- restorana i drugih ugostiteljskih objekata
- sportsko-rekreacijskih površina (sportskih terena, staza za rekreaciju, jahačkih staza i sl.)
- zabavnih sadržaja (pozornice, adrenalinski park, paintball i sl.)
- parkovno/krajobrazno uređenih površina
- parkirališnih površina
- internih kolno/pješačkih komunikacija
- postavljanje urbane opreme
- drugih pratećih sadržaja (sjenica, trgova, kapela i sl.) koji su primjereni lokaciji

(3) Površina ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje (T2) predstavlja jedinstvenu prostorno-funkcionalnu cjelinu pod jednim upraviteljem.

(4) Kapacitet ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje (T2) iznosi 150 ležajeva.

1.2.2. Ugostiteljsko-turistička namjena - kamp (T3)

Članak 4.

(1) Na površini ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3) predviđena je gradnja i uređenje smještajnih objekata prema *Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi* - vrsta kamp ili kamp odmorište.

(2) Osim navedenih smještajnih objekata, unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene (T3) omogućuje se i smještaj drugih pratećih sadržaja:

- restorana i drugih ugostiteljskih objekata
- sportsko-rekreacijskih površina
- parkovno/krajobrazno uređenih površina
- parkirališnih površina
- internih kolno/pješačkih komunikacija

– postavljanje urbane opreme

(3) Površina ugostiteljsko-turističke namjene - kampa (T3) predstavlja jedinstvenu prostorno-funkcionalnu cjelinu pod jednim upraviteljem.

(4) Kapacitet ugostiteljsko-turističke namjene - kampa (T3) iznosi 130 ležajeva.

1.2.3. Postrojenje za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (I-IS)

Članak 5.

(1) Na površini postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (I-IS) planirana je gradnja sunčane elektrane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama.

(2) Na površini postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (I-IS) omogućen je smještaj svih građevina i zahvata koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni (trafostanice, prateće građevine, radionice, spremišta i sl).

1.2.4. Gospodarska namjena - proizvodno-skladišna (I)

Članak 6.

Na površini gospodarske namjene - proizvodno-skladišne (I) predviđena je gradnja, uređenje i rekonstrukcija:

- skladišnih građevina
- sadržaja vezanih uz poljoprivrednu proizvodnju i preradu
- drugih servisnih građevina koji su primjereni ovoj zoni

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 7.

Izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti planirana je unutar površina koje su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao:

– Ugostiteljsko-turistička namjena - turističko naselje	T2
– Ugostiteljsko-turistička namjena - kamp	T3
– Postrojenje za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora	I-IS
– Gospodarska namjena - proizvodno/skladišna	I2

2.1. Uvjeti smještaja građevina unutar ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje (T2)

Unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje (T2) propisuju se sljedeći uvjeti:

1. Namjena je ugostiteljsko-turistička, a sukladno članku 3. omogućuje se smještaj različitih pratećih sadržaja.
2. Moguće je formirati jednu građevnu česticu koja je istovjetna površini T2 ili više manjih građevnih čestica, pri čemu minimalna površina građevne čestice iznosi 1000 m^2.
3. Na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi jednu ili više građevina.
4. Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 40%.
5. Najveća visina građevina je 7,0 metara, odnosno za hotele 10,0 metara, od visine vijenca do konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu.
6. Najveća dopuštena etažnost je prizemlje, kat i potkrovlje (P+1+Pk), odnosno za hotel prizemlje i dva kata (P+2).
7. Najmanja udaljenost svih građevina od od susjednih međa odnosno čestica iznosi 5,0 m.

8. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje fasada i krovišta i upotrijebljeni građevinski materijal moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.
9. Krovišta se mogu izvoditi kao ravna, kosa, bačvasta ili sl. Kosa krovišta mogu se izvoditi s nagibom između 25° i 45°.
10. Najmanje 20% građevne čestice mora biti u prirodnom terenu/ozelenjeno. Preporuča se ostvariti i veći postotak zelenila od propisanog, a zelene površine potrebno je krajobrazno oblikovati i planirati kao mrežu odnosno povezati sa zelenim površinama okolnog kontaktnog prostora kako bi se ostvarila mreža zelene infrastrukture.
11. Građevinska čestica mora imati osiguran kolni pristup na javnu prometnu površinu. Kolni pristup mora biti minimalne širine 5,5 m za odvijanje dvosmjernog, odnosno 3 m za odvijanje jednosmjernog prometa.
12. Sve građevine moraju biti priključene na infrastrukturu te uređene sustave otpadnih voda i odlaganje otpada. Ovi sustavi 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, a sve sukladno uvjetima točke 5. ovih Odredbi.
13. 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.

2.2. Uvjeti smještaja građevina unutar ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3)

Unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene - kamp (T3) propisuju se sljedeći uvjeti:

1. Namjena je ugostiteljsko-turistička, a sukladno članku 3. omogućuje se smještaj različitih pratećih sadržaja.
2. Moguće je formirati jednu građevnu česticu koja je istovjetna površini T3 ili više manjih građevnih čestica, pri čemu minimalna površina građevne čestice iznosi 1000 m^2.
3. Na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi jednu ili više građevina.
4. Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 40%.
5. Najveća visina građevina je 7,0 metara - od visine vijenca do konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu.
6. Najveća dopuštena etažnost je prizemlje, kat i potkrovlje (P+1+Pk).
7. Najmanja udaljenost svih građevina od od susjednih međa odnosno čestica iznosi 5,0 m.
8. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje fasada i krovišta i upotrijebljeni građevinski materijal moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.
9. Krovišta se mogu izvoditi kao ravna, kosa, bačvasta ili sl. Kosa krovišta mogu se izvoditi s

nagibom između 25° i 45°.

10. Najmanje 20%, tj. najmanje 1,5 ha neizgrađenog područja planiranog kampa (T3) u zoni rasprostranjenosti travnjačkih staništa koja predstavljaju ključna staništa za hranjenje ciljnih vrsta POP-a HR1000001 Pokupski bazen potrebno je očuvati planiranjem ostavljanja "vegetacijskih otoka" (zelenih površina na kojima će se zadržati postojeća travnjačka ili mozaična vegetacija) ili u obliku održavanja zelenih rubnih pojaseva travnjačke vegetacije ukupne površine od najmanje 1,5 ha.
11. Građevinska čestica mora imati osiguran kolni pristup na javnu prometnu površinu. Kolni pristup mora biti minimalne širine 5,5 m za odvijanje dvosmjernog, odnosno 3 m za odvijanje jednosmjernog prometa.
12. Sve građevine moraju biti priključene na infrastrukturu te uređene sustave otpadnih voda i odlaganje otpada. Ovi sustavi 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, a sve sukladno uvjetima točke 5. ovih Odredbi.
13. 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.

2.3. Uvjeti gradnje unutar postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (I-IS)

Članak 8.

Unutar površina postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (I-IS) propisuju se sljedeći uvjeti:

1. Namjena građevine je postrojenje za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora odnosno sunčana elektrana sukladno točki 1.2. ovih Odredbi.
2. Moguće je formirati jednu građevnu česticu čija je površina istovjetna površini IS.
3. Na građevnoj čestici moguće je smjestiti sunčanu elektranu kapaciteta do 10 MW s pripadajućim građevinama i pratećim zahvatima.
4. Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 60%.
5. Visina građevina uvjetovana je proizvodno-tehnološkim zahtjevima sunčanih elektrana. Visina pratećih građevina ne može biti veća od 8,0 m. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina iznosi jednu etažu (P).
6. Najmanja udaljenost svih građevina od od susjednih međa odnosno čestica iznosi 10,0 m.
7. Najmanje 15% građevne čestice mora biti u prirodnom terenu/ozelenjeno.
8. Sunčana elektrana mora biti priključena na elektroenergetsku mrežu te imati pristup na javnu prometnu površinu sukladno uvjetima točke 5. ovog Plana.
9. Na fotonaponskim modulima koristiti antirefleksivne slojeve kako bi se spriječilo stvaranje „efekta

jezera“. Također, između redova solarnih panela mora se osigurati razmak od najmanje 3 metra (mjereno od kraja jednog reda do početka drugog).

10. U slučaju postavljanja ograde oko sunčane elektrane, navedenu postavljati segmentirano oko grupe panela te osigurati prolaze ispod ograde svakih 50 - 100 m.
11. Unutar obuhvata solarne elektrane, tj. ispod fotonaponskih panela, zadržati autohtonu vegetaciju kako bi se osigurala područja za gniježđenje i/ili obitavanje ciljnih vrsta ptica POP-a HR1000001 Pokupski bazen.

2.4. Uvjeti gradnje unutar gospodarske namjene - proizvodno/skladišne (I2)

Članak 9.

Unutar površina gospodarske namjene - proizvodno/skladišne (I2) propisuju se sljedeći uvjeti:

1. Namjena je gospodarska - sukladno točki 1.2. ovih Odredbi.
2. Moguće je formirati jednu građevnu česticu koja je istovjetna površini I2 ili više manjih građevnih čestica, pri čemu minimalna površina građevne čestice iznosi 1000 m^2.
3. Na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi jednu ili više građevina.
4. Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 60%.
5. Najveća visina građevina iznosi 10,0 metara, a ne odnosi se na dijelove skladišta ili proizvodnog pogona čiji proizvodno-tehnološki proces zahtijeva veću visinu, čija visina ne može biti veća od 30 m.
6. Najmanja udaljenost svih građevina od od susjednih međa odnosno čestica iznosi 5,0 m.
7. Najmanje 15% građevne čestice mora biti u prirodnom terenu/ozelenjeno. Preporuča se ostvariti i veći postotak zelenila od propisanog, a zelene površine potrebno je planirati kao mrežu odnosno povezati sa zelenim površinama okolnog kontaktnog prostora kako bi se ostvarila mreža zelene infrastrukture.
8. Kolni pristup 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.
9. Sve građevine moraju biti priključene na infrastrukturu te uređene sustave otpadnih voda i odlaganje otpada. Ovi sustavi 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, a sve sukladno uvjetima točke 5. ovih Odredbi.
10. 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.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 10.

Unutar obuhvata Plana nije planiran smještaj građevina društvene djelatnosti.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 11.

Unutar obuhvata Plana nije planiran smještaj stambenih građevina.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 12.

(1) Planom su, unutar površine infrastrukturnih sustava IS1 osigurane trase, površine i koridori infrastrukturnih sustava za planiranje i gradnju:

1. prometnog sustava (cestovni promet, pošta i elektroničke komunikacije);

2. energetskog sustava (distribucija električne i toplinske energije, distribucija prirodnog plina);

3. vodnogospodarskog sustava (vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda).

(2) Elementi prometnog, energetskog i vodonogospodarskog sustava (građevine, cijevi, uređaji, kabeli i druga prateća oprema) se osim unutar građevnih čestica javne prometne površine mogu graditi i postavljati i na površinama drugih namjena.

(3) Osnovna mreža infrastrukturnih sustava određena ovim Planom nadograđivati će se sukladno potrebama korisnika i prilagođeno etapama realizacije (izgradnje). Paralelno s gradnjom pojedine prometnice potrebno je graditi i ostalu infrastrukturu predviđenu unutar njene građevne čestice.

(4) Iznimno, za one segmente infrastrukturnih sustava koje nije moguće graditi u fazi izgradnje prometnice, u fazi projektiranja je potrebno osigurati koridore za njihovo buduće polaganje kada se za to ostvare tehnički preduvjeti ili prostorne potrebe i ishoditi potvrde nadležnih javnih tijela.

(5) Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima, pravilima struke i uvjetima ovog Plana.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 13.

(1) Na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav, prikazano je rješenje prometnog sustava.

(2) Prometnu mrežu treba graditi, opremati i održavati u skladu s važećim propisima, određenim prometno-tehničkim i sigurnosnim standardima i posebnim uvjetima nadležnog subjekta koji upravlja cestovnim prometnicama.

(3) Grafičkim dijelom Plana određene su površine infrastrukturnih sustava IS1 unutar kojih je moguće formiranje građevne čestice za planiranje i gradnju javnih prometnih površina.

(4) Gradnja ulica koje čine sastavni dio prometne mreže utvrđene ovim Planom moguća je fazno po dužini i širini.

(5) Sve prometnice i površine unutar obuhvata Plana za koje je to potrebno trebaju biti građene tako da se mogu koristiti kao vatrogasni pristupi i omogućiti nesmetano kretanje svih interventnih vozila. Isto tako, trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

(6) Očuvati postojeće kanale te radove planiranih zahvata izvoditi izvan zone postojećih kanala.

5.1.1. Cestovni promet

Članak 14.

(1) Sustav cestovnog prometa na području obuhvata Plana sačinjavaju:

- sabirna ulica (SU-1),
- ostale ulice (OU-1, OU-2, OU-3).

(2) Unutar površine infrastrukturne namjene IS1 predviđene za smještaj prometnica iz stavka 1. ovog članka osigurava se i prostor za smještaj i vođenje građevina i instalacija komunalne infrastrukture - elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema, elektroopskrba, distribucija prirodnog plina, vodoopskrba i odvodnja.

(3) Osim javnih prometnih površina određenih ovim Planom i označenih na kartografskim prikazima, unutar planskog područja mogu se planirati i drugi putovi i staze u funkciji korištenja i održavanja (pješački, biciklistički, interventni, protupožarni i sl.), a planiraju se prema projektu pojedinog zahvata u prostoru.

Sabirna ulica (SU)

Članak 15.

(1) Za sabirnu ulicu SU 1 određuju se sljedeći tehnički elementi za gradnju unutar obuhvata ovog Plana:

- najmanja dozvoljena širina kolnika iznosi 6,0 m (2x3,0 m),

- najmanja dozvoljena širina bankine iznosi 0,5 m,
- najmanja dozvoljena širina nogostupa iznosi 1,5 m,
- najmanja širina pješačko-biciklističke staze iznosi 3,0 m,
- poprečni nagib kolnika iznosi 2,5-4,0%,
- najveći preporučeni uzdužni nagib iznosi 10,0%,
- širina zelenih i ostalih površina za izgradnju nasipa, usjeka, elemenata oborinske odvodnje, potpornih/upornih zidova, sadnju visokog i niskog zelenila, izgradnju autobusnih stajališta, kolnih priključaka, dodatnih prometnih trakova te smještaj javne rasvjete, prometne i urbane opreme i dr. je promjenjiva, a ovisi o zastupljenosti pojedinog elementa i tehničkom rješenju istog.

(2) Unutar zelenih površina predviđenih za sadnju drvoreda, potrebno je saditi one vrste stabala koje su otporne na utjecaj agresivnog okruženja prometnica i koje su otporne na djelovanje ispušnih plinova, prašine, prljavštine i soli tijekom zimskih mjeseci, a radi zaštite stabala potrebno je posaditi i sloj srednje visokog grmlja u podnožju drvoreda.

(3) Načelni raspored i širina elemenata poprečnog presjeka sabirne ulice SU-1 prikazan je na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav.

(4) Točan raspored, zaastupljenost i širina pojedinog elementa poprečnog presjeka glavne ulice SU-1 određuje se u postupku ishođenja akata za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole u skladu s posebnim uvjetima nadležnog subjekta koju upravlja cestom - Općina Pisarovina.

(5) Priključak i prilaz na nerazvrstanu cestu (SU-1) izvodi se na temelju posebnih uvjeta priključenja nadležnog subjekta koji upravlja cestom u postupku ishođenja akata za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole.

Ostale ulice (OU)

Članak 16.

(1) Za ostalu ulicu OU-1 određuju se sljedeći tehnički elementi za gradnju unutar obuhvata ovog Plana:

- najmanja dozvoljena širina kolnika iznosi 6,0 m (2x3,0 m),
- najmanja dozvoljena širina bankine iznosi 0,5 m,
- najmanja dozvoljena širina nogostupa iznosi 1,5 m,
- poprečni nagib kolnika iznosi 2,5-4,0%,
- najveći preporučeni uzdužni nagib ceste iznosi 10,0%,
- širina zelenih i ostalih površina za izgradnju nasipa, usjeka, elemenata oborinske odvodnje, potpornih/upornih zidova, sadnju visokog i niskog zelenila, izgradnju autobusnih stajališta, kolnih priključaka, dodatnih prometnih trakova te smještaj javne rasvjete, prometne i urbane opreme i dr. je promjenjiva, a ovisi o zastupljenosti pojedinog elementa i tehničkom rješenju istog.

(2) Za ostale ulice OU-2 i OU-3 određuju se sljedeći tehnički elementi za gradnju unutar obuhvata ovog Plana:

- najmanja dozvoljena širina kolnika iznosi 3,0 m,
- najmanja dozvoljena širina bankine iznosi 0,5 m,
- poprečni nagib kolnika iznosi 4,0%,
- najveći preporučeni uzdužni nagib ceste iznosi 12,0%,
- širina zelenih i ostalih površina za izgradnju nasipa, usjeka, elemenata oborinske odvodnje, potpornih/upornih zidova, sadnju visokog i niskog zelenila, izgradnju kolnih priključaka te smještaj javne rasvjete, prometne i urbane opreme i dr. je promjenjiva, a ovisi o zastupljenosti pojedinog elementa i tehničkom rješenju istog.

(3) Načelni raspored i širina elemenata poprečnog presjeka ostalih ulica OU prikazan je na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav.

(4) Točan raspored, zastupljenost i širina pojedinog elementa poprečnog presjeka ostalih ulica određuje se u postupku ishođenja akata za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole u skladu s posebnim uvjetima nadležnog subjekta koju upravlja cestom - Općina Pisarovina.

(5) Priključak i prilaz na nerazvrstanu cestu (OU) izvodi se na temelju posebnih uvjeta priključenja nadležnog subjekta koji upravlja cestom u postupku ishođenja akata za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu

Članak 17.

(1) Građevne čestice moraju imati kolni pristup na javnu prometnu površinu koji mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa u skladu s važećim propisima.

(2) Kolni pristup građevnoj čestici ostvaruje se preko kolnika postojećih i planiranih javnih prometnih površina unutar obuhvata Plana.

(3) Građevne čestice koje su smještene uz česticu javne prometne površine ostvaruju neposredan kolni pristup na javnu prometnu površinu preko kolnog prilaza čija širina iznosi najmanje 3,0 m za jednosmjerni promet te najmanje 5,5 m za dvosmjerni promet.

5.1.2. Kriteriji za određivanje broja parkirališnih i garažnih mjesta

Članak 18.

(1) Način i uvjeti rješavanja prometa u mirovanju na području Plana određivat će se uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt za provedbu prostornog plana i/ili građevinska dozvola.

(2) Pri gradnji zgrada u kojima je predviđen smještaj više djelatnosti/sadržaja, broj PGM se određuje prema zastupljenosti pojedine djelatnosti/sadržaja kao njihov međusobni zbroj.

(3) Najmanje potreban broj PGM se određuje u skladu s uvjetima iz prostornog plana šireg područja (PPUO Pisarovina) i kriterijima iz sljedeće tablice:

namjena prostora / djelatnost:	najmanje potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM)
proizvodna i skladišna u proizvodnim zonama (I)	0,5 PGM / 100 m2 GBP
poslovna - uredi, trgovina, radione, usluge i sl.	2 PGM / 100 m2 GBP
ugostiteljsko-turistička - turističko naselje i kamp	2 PGM / 100 m2 GBP ili 1 PGM na 4 ležaja
ugostiteljska	2 PGM / 100 m2 GBP ili 1 PGM na 1 stol/4 mjesta
sportsko-rekreacijska	2 PGM / 100 m2 GBP ili 1 PGM na 10 korisnika/posjetitelja

(4) Za sve izvan navedenih kriterija potrebno je osigurati 1 PGM na 100 m2 građvinske bruto površine planirane namjene, a najmanje 2 PGM.

(5) U slučaju izmjene dijela propisa iz stavka 3. ovog članka na temelju kojeg se utvrđuje potreban broj PGM za planirani zahvat u prostoru, kod provede Plana primjenjivat će se odredbe propisa na temelju kojeg se utvrđuju normativi.

(6) Dimenzije PGM se ovisno o tipu (okomito, uzdužno, koso) određuju na temelju važećeg Pravilnika o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cesti.

(7) PGM su izrađena od asfalta, travnatih ili betonskih rešetki, granitnih kocki i sl. Najveći uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

(8) Parkirališne površine namijenjene za osobe s poteškoćama u kretanju trebaju biti izvedene u skladu s važećim Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i Pravilnikom o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cesti.

(9) Na parkiralištima u sklopu svih namjena potrebno je predvidjeti dovoljan broj parkirališnih mjesta za bicikle, mopede i motocikle. Kriterije za određivanje potrebnog broja mjesta određuje nadležno tijelo za promet Općine Pisarovina.

5.1.3. Javna parkirališta i garaže

Članak 19.

Unutar obuhvata Plana nije predviđena gradnja javnih parkirališta i garaža.

5.2. Pošta i elektroničke komunikacije

Članak 20.

Na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski i elektronički komunikacijski sustav prikazano je plansko rješenje sustava pošta i elektroničkih komunikacija.

5.2.1. Pošta

Članak 21.

Unutar obuhvata Plana nije predviđena gradnja građevine poštanskog ureda.

5.2.2. Elektroničke komunikacije

Članak 22.

(1) Planom se omogućuje gradnja novih, odnosno rekonstrukcija postojećih trasa elektroničke komunikacijske infrastrukture radi priključenja svih građevina unutar obuhvata Plana na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu izgrađenu unutar koridora sabirne ulice SU-1.

(2) Novi čvorovi u mreži predviđaju se u novim ili postojećim građevinama, odnosno u tipskim objektima (kontejnerima do 12 m² ili u tipskim kabinetima-ormarima) koji moraju biti smješteni u koridoru elektroničke komunikacijske infrastrukture(EKI). Takve građevine ne smiju biti vizualno izložene u javnim prostorima.

(3) Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske instalacije i drugih instalacija treba se pridržavati uvjeta o minimalnim međusobnim udaljenostima.

(4) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, određuje se planiranjem postave baznih stanica (osnovnih postaja) i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatima na izgrađenim građevinama i na novim krovnim prihvatima, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati radijskim sustavima smještenim na te antenske prihvate uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora-koncesionara gdje god je to moguće. Postavljanje baznih stanica može se vršiti na temelju važećeg Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima.

(5) Kod detaljnog utvrđivanja lokacija za nove bazne stanice utvrđuje se princip da jednu lokaciju koristi više korisnika – mobilnih operatera.

(6) Izgradnja i postavljanje baznih stanica pokretnih komunikacija moguća sukladno prostornim, tehničkim mogućnostima, kompatibilnosti namjene, uvjeta korištenja i djelovanja, a na osnovu dogovora interesnih strana pod uvjetom da se ne narušavaju uvjeti života, rada i boravka u okolnom prostoru.

(7) Unutar obuhvata Plana ne dopušta se gradnja antenskih stupova za bazne stanice.

(8) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na elektroničku komunikacijsku mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za elektroničku komunikacijsku

mrežu.

(9) Unutar obuhvata UPU-a priključenje na elektroničku komunikacijsku mrežu treba provesti podzemnim priključkom.

(10) Elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba projektirati i izvesti u skladu s posebnim propisima, uvjetima nadležnog tijela (HAKOM) i pravilima struke.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Energetski sustav

Članak 23.

Energetske potrebe građevina podmirivat će se električnom i toplinskom energijom, plinom ili, u cilju racionalnijeg korištenja energije, alternativnim izvorima energije (geotermalna, sunčeva energija i dr.).

Elektroenergetski sustav

Članak 24.

(1) Na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski i elektronički komunikacijski sustav prikazano je plansko rješenje srednjonaponske elektroenergetske mreže.

(2) Predviđa se opskrba električnom energijom priključkom na postojeću elektroenergetsku mrežu izgrađenu u koridoru sabirne ulice SU-1 - srednjenaponski 20 kV kabelski vodovi te TS 20/0,4 kV KRAŠ BRATINA.

(3) Omogućuje se gradnja nove i/ili rekonstrukcija postojeće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske mreže polaganjem novih i premještanjem/uklanjanjem postojećih elektroenergetskih vodova te gradnjom novih trafostanica i/ili povećanjem instalirane snage postojećih transformatorskih stanica.

(4) Lokacije planiranih 10(20)/0,4 kV trafostanica, kao i položaj trasa elektroenergetske mreže u grafičkom dijelu Plana određen je načelno prema pretpostavljenim potrebama pojedinih zona, a njihove detaljne lokacije određivat će se u postupku izdavanja lokacijskih i građevinskih dozvola.

(5) Nove transformatorske stanice u vlasništvu nadležnog distributera grade se kao slobodnostojeće građevine na građevnim česticama veličine najmanje 7,0 x 5,0 m koje su locirane uz javne prometne površine. Kod izgradnje stupnih trafostanica formiranje građevne čestice nije obavezno.

(6) Ako se trafostanice grade kao slobodnostojeće, najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 1,0 m a od regulacijskog pravca 2,0 m, a građevina može imati najviše jednu nadzemnu etažu i ukupnu visinu do 4,5 m.

(7) Pristupni put do novih trafostanica treba predvidjeti kako bi u svako doba dana bio omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu elektroenergetske opreme.

(8) Za novog potrošača s potrebom za velikom vršnom snagom, nova transformatorska stanica može

se graditi unutar građevne čestice predmetnog potrošača.

(9) Tehnički uvjeti za opskrbu električnom energijom planiranih objekata definirat će se u elektroenergetskim suglasnostima za svaki pojedini objekt u fazi izrade investicijsko-tehničke dokumentacije, a na temelju elektroenergetskih potreba.

(10) Polaganje novih, ali i preslagivanje i eventualna zaštita ili izmicanje postojećih elektroenergetskih vodova treba projektirati i izvesti u neprometnoj površini sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

(11) U javnoj neprometnoj površini potrebno je osigurati koridor najmanje širine 1,0 m za buduće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske vodove. Za podzemne kabelske vodove se ne propisuju zaštitni koridori.

(12) Širine zaštićenog pojasa dalekovoda i kabela određuju se u skladu s važećim Mrežnim pravilima distribucijskog sustava HEP ODS d.o.o., a mogućnost gradnje unutar zaštićenog pojasa moguća je jedino u skladu s posebnim uvjetima koje određuje operator distribucijske mreže.

(13) Minimalne dopuštene udaljenosti između elektroenergetskih kabelskih vodova i ostalih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.

(14) Za eventualno premještanje i uklanjanje postojećih elektroenergetskih vodova i objekata treba zatražiti elektroenergetsko rješenje i naručiti radove nadležnog operatora distribucijskog sustava.

(15) Troškove vezane za projektiranje i izvođenje premještanja postojeće elektroenergetske mreže, ali i troškove popravka kvarova na elektroenergetskim vodovima koji mogu nastati pri izvođenju građevinskih radova, dužan je snositi investitor.

(16) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na niskonaponsku elektroopskrbnu mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu električnom energijom.

(17) Prilikom projektiranja solarnih elektrana, potrebno je predvidjeti zaštitu na dalekovodima, trafostanicama te stupnim mjestima, na kojima postoji rizik od kolizije i/ili elektrokucije.

(18) Zaštititi mjesta na trafostanici i na ostalim mjestima na kojima postoji rizik ili stradavanje od kolizije i/ili elektrokucije.

Javna rasvjeta

Članak 25.

(1) Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvijetljenosti. Javna rasvjeta unutar obuhvata mora biti usklađena tipologijom i učinkovitošću sa postojećom izgrađenom javnom rasvjetom, visokoučinkovita te omogućiti pametno upravljanje.

(2) Javnu rasvjetu je potrebno planirati u skladu s važećim Zakonom o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja i Pravilnikom o zonama rasvijetljenosti, dopuštenim vrijednostima rasvjetljavanja i načinima upravljanja rasvjetnim sustavima, koji štite bioraznolikost od svjetlosnog onečišćenja.

Obnovljivi izvori energije

Članak 26.

(1) Ovim se Planom predviđa racionalno korištenje energije korištenjem sunčeve i geotermalne energije te ostalih dopunskih izvora ovisno o energetskim i gospodarskim potencijalima prostora obuhvata Plana.

(2) Omogućava se gradnja solarnih kolektora/fotonaponskih panela na krovovima građevina i kao pokrova iznad parkirališih površina pri čemu će način njihovog spajanja na elektroenergetsku mrežu biti određen na temelju zahtjeva budućih investitora.

(3) Povezivanje, odnosno priključak planiranih obnovljivih izvora energije - solarne elektrane (I-IS) na elektroenergetsku mrežu, sastoji se od pripadajuće trafostanice smještene u granicama obuhvata planirane proizvodnje iz obnovljivog izvora i priključnog dalekovoda/kabela na postojeći ili planirani dalekovod ili na postojeću ili planiranu trafostanicu. Ako Planom nije drugačije uređeno, priključak se može smatrati sastavnim dijelom zahvata izgradnje elektrane iz reda obnovljivih izvora energije.

(4) Točno definiranje trase i tehničkih obilježja priključnog dalekovoda/kabela i rasklopišta-trafostanice u sklopu proizvođača iz obnovljivog izvora energije biti će ostvarivo samo u pokrenutom upravnom postupku ishođenja lokacijske dozvole, po dobivenim pozitivnim uvjetima od strane ovlaštenog elektroprivednog poduzeća/tvrtke(operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava), a na osnovi nadležnosti mjesta priključenja (dalekovod i trafostanica visokog ili srednjeg napona).

(5) Priključak obnovljivog izvora energije na elektroenergetsku mrežu koja je u nadležnosti operatora prijenosnog sustava definira se kao dio zahvata (faza/etapa) u okviru složene građevine – solarne elektrane.

Distribucija prirodnog plina

Članak 27.

(1) Na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski i elektronički komunikacijski sustav prikazano je plansko rješenje plinskog distribucijskog sustava.

(2) Planom se dopušta izgradnja distributivne plinske mreže nakon provedbe plinofikacije prostora Općine Pisarovina.

(3) Do izgradnje plinovoda planom se dopušta korištenje ukapljenog naftnog plina za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode.

(4) Planirani plinovodi se grade unutar koridora postojećih i planiranih javnih prometnih i ostalih površina radi lakšeg pristupa i održavanja. U poprečnom presjeku prometnica potrebno je osigurati koridor širine 1,0 m za polaganje budućeg plinovoda.

(5) Pri određivanju trasa plinovoda moraju se poštovati minimalne sigurnosne udaljenosti od postojećih i planiranih instalacija i građevina u skladu s posebnim propisima nadležnog distributera plina.

(6) Minimalne sigurnosne udaljenosti susjednih osjetljivih građevina od plinovoda mogu se sukladno posebnim propisima smanjiti uz primjenu dodatnih mjera zaštite te suglasnost i nadzor nadležnog distributera plina.

(7) Zgrade na građevnim česticama unutar obuhvata UPU-a priključuju se na plinsku mrežu podzemno na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu plinom.

(8) Unutar obuhvata UPU-a gradnja novih građevina plinoopskrbnog sustava moguća je u skladu s aktom kojim se odobrava građenje, uz obvezu ishođenja suglasnosti ostalih pravnih osoba s javnim ovlastima na prijedlog trase ili lokacije.

(9) Planiranje, izgradnja i korištenje građevina za transport plina mora biti u skladu s posebnim propisima za ovu vrstu građevina.

Vodnogospodarski sustav

Članak 28.

(1) Vodnogospodarski sustav čine sustav vodoopskrbe te sustav odvodnje otpadnih voda.

(2) Rješenje sustava vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda određeno je kartografskim prikazom 2c. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav, grafičkog dijela Plana.

Vodoopskrba

Članak 29.

(1) Omogućuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih vodoopskrbnih cjevovoda unutar koridora javnih prometnih površina utvrđenih grafičkim dijelom Plana s priključkom na postojeći vodoopskrbni sustav izgrađen u sabirnoj ulici SU-1.

(2) U postupku ishođenja akta kojim se odobrava građenje za građevne čestice javne prometne površine na području Plana potrebno je u skladu s ovim Planom i posebnim uvjetima stručne službe javnog isporučitelja vodnih usluga osigurati koridore za izgradnju vodoopskrbne mreže.

(3) U grafičkom dijelu Plana trase vodoopskrbne mreže određene su načelno, a detaljno se određuju u postupku ishođenja akata kojim se odobrava građenje na temelju projektnog zadatka nadležnog komunalnog poduzeća i uzimajući u obzir konačan položaj ostalih infrastrukturnih instalacija.

(4) Dubina ugradnje javnih vodoopskrbnih cjevododa uvjetovana je položajem ostalih instalacija te zadovoljenjem minimalnih razmaka - prilikom približavanja, paralelnog vođenja i križanja vodoopskrbnih cjevovoda s instalacijama ostalih infrastrukturnih sustava.

(5) Ne dozvoljava se izgradnja građevina na instalacijama javnog vodovoda.

(6) Prilikom planiranja i gradnje vodoopskrbne mreže, nove vodoopskrbne cjevovode potrebno je predvidjeti od kvalitetnih materijala s profilom cijevi prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe javnog isporučitelja vodnih usluga.

(7) Uz gradnju novih i rekonstrukciju postojećih vodoopskrbnih cjevovoda mora se graditi hidrantska

mreža dostatnog pritiska u skladu s posebnim propisima.

(8) Građevine unutar obuhvata Plana moraju se obavezno priključiti na vodoopskrbnu mrežu pri čemu je način priključenja potrebno izvesti u skladu s uvjetima nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne vodoopskrbe.

Odvodnja otpadnih voda

Članak 30.

(1) Područje obuhvata Plana nalazi se unutar granica III. zone sanitarne zaštite izvorišta Žeravinec te je gradnja zahvata u prostoru na području UPU-a moguća uz pridržavanje mjera iz važeće Odluke o zaštiti izvorišta Žeravinec, Meljin i Đumlije.

(2) Postupanje s otpadnim vodama unutar obuhvata Plana mora biti u skladu s Odlukom o odvodnji otpadnih voda za područje Općine Pisarovina.

(3) U grafičkom dijelu Plana predviđena je gradnja razdjelnog sustava odvodnje otpadnih voda s pojedinih građevnih čestica i oborinskih otpadnih voda s javnih površina. Trase kolektora javne odvodnje određene su načelno, a detaljno se određuju u postupku ishođenja akata kojim se odobrava građenje na temelju projektnog zadatka nadležnog komunalnog poduzeća i uzimajući u obzir konačan položaj ostalih infrastrukturnih instalacija.

(4) Koncept razvoja sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda bazira se na izgradnji novih javnih kanala unutar koridora javnih prometnih površina utvrđenih grafičkim dijelom Plana s priključkom na planirani centralni uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) koji se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

(5) U postupku ishođenja akta za provedbu prostornog plana za građevne čestice javne prometne površine na području Plana potrebno je u skladu s ovim Planom i posebnim uvjetima nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne odvodnje osigurati koridore za izgradnju novih kanala sustava javne odvodnje.

(6) Za odvodnju sanitarnih otpadnih voda iz građevina na području UPU-a, po izgradnji javnog sustava odvodnje, obavezan je priključak na sustav javne odvodnje otpadnih voda. Način priključenja budućih građevina na sustav javne odvodnje potrebno je izvesti u skladu s važećom Odlukom o odvodnji otpadnih voda i uvjetima nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne odvodnje.

(7) Do izgradnje planiranog javnog sustava dopušta se izgradnja internog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda na pojedinoj građevnoj čestici.

(8) Interni sustav odvodnje otpadnih voda čine kanalizacijski objekti za prikupljanje i uređaj pročišćavanje otpadnih voda s odgovarajućim stupnjem pročišćavanja i ispustom u prijemnik (sustavi za infiltraciju, retenciju ili akumulaciju pročišćenih voda, vodotok Hrvatskih voda) u skladu s važećim zakonskim i tehničkim propisima, normama, Odlukom o odvodnji otpadnih voda Općine i pravilima struke.

(9) Projektiranje i izgradnja građevina i uređaja u sustavu odvodnje otpadnih voda mora biti u skladu s posebnim propisima za ovu vrstu građevina i posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe nadležnog komunalnog poduzeća.

(10) Trase budućih javnih kanala treba odrediti na temelju lokacijskih uvjeta i tlocrtno i visinski uskladiti s drugim komunalnim instalacijama. Kanalizacijski sustav otpadnih voda potrebno je izvesti od kvalitetnih materijala i s profilom utvrđenim na temelju veličine i namjene pripadajuće slivne površine.

(11) Cjelokupni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda mora biti projektiran i izgrađen vodonepropusno radi zaštite tla, podzemnih voda i okoliša s revizijskim oknima za čišćenje i održavanje kanala.

(12) Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (kolna, pješačka ili zelena površina), a slivnike kao tipske s taložnicom.

(13) Komunalni mulj kao ostatak nakon primarnog pročišćavanja treba prikupljati i predvidjeti njegovu obradu i deponiranje na području Općine, ali izvan obuhvata ovog Plana.

(14) Oborinske vode s javnih prometnih površina potrebno je prikupiti sustavom otvorenih cestovnih kanala i melioracijskih kanala uz preporuku primjene integralnog pristupa rješavanja odvodnje.

(15) Profili i nivelete cestovnih i melioracijskih kanala, kote usporne vode, te način povezivanja kanala bit će određeni aktima za provedbu prostornog plana i/ili građevinskom dozvolom.

(16) Oborinske vode s kolnih prometnih površina unutar pojedine građevne čestice je osim sustavom otvorenih kanala moguće prikupiti i gradnjom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi. Tako prikupljenu vodu potrebno je preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika ispustiti u prijemnik (u okolni prostor izvedbom infiltracijskih modula i spremnika iz kojih bi se pročišćena voda ponovno koristila).

(17) Na parkirališnim površinama većim od 300 m2 sakupljene oborinske vode obrađuju se na separatoru ulja i ugljikovodika prije ispuštanja u konačni recipijent.

(18) Ako se oborinske vode s javnih i internih prometnica i parkirališta retencioniraju primjenom integralnog pristupa, iste nije potrebno dodatno pročistiti separatorima ulja i masti. Ukoliko se ne primjenjuje integralni pristup, potrebno je onečišćene vode pročistiti na odgovarajući način, a potom ispustiti u konačni prijemnik.

(19) Oborinske vode s javnih površina (prometnica, biciklističkih i pješačkih površina i dr.) mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva. U sustav oborinske odvodnje ne smiju se ispuštati sanitarne i tehnološke otpadne vode.

(20) Oborinske vode s javnih i internih površina preporuča se riješiti primjenom integralnog pristupa rješavanja odvodnje, odnosno gradnjom održivih sustava odvodnje (tzv. plavo-zelena infrastruktura) umjesto klasičnih sustava kao odgovora na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, uvođenjem NBS i NWRM sustava odvodnje.

(21) Gradnjom održivih sustava odvodnje cilj je zadržavanje vode u prirodnom slivu te upravljanje oborinama na izvoru s usmjeravanjem na decentralizirane mikrosustave odvodnje koristeći se tehnikama koje podrazumijevaju retencioniranje, infiltraciju u podzemlje, evaporaciju i filtraciju. Sukladno tome je potrebno uzeti u obzir granice slivnog područja kojem pripada područje obuhvata Plana i utvrditi konačno rješenje sustava odvodnje oborinskih voda.

(22) Prilikom planiranja i gradnje održivog sustava odvodnje oborinskih voda potrebno je čim veće količine oborinskih voda upustiti u zelene površine gradnjom bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova. Za parkirališne površine unutar pojedinih građevnih čestica se preporuča upotreba materijala niskog koeficijenta otjecanja i propusnih struktura kao završnog sloja umjesto asfalta.

(23) Konačno rješenje elemenata sustava odvodnje oborinskih voda s javnih prometnih površina detaljno se određuje u postupku ishođenja akata kojim se odobrava građenje uzimajući u obzir i konačan položaj ostalih infrastrukturnih instalacija.

(24) Svi mikrosustavi odvodnje oborinskih voda s javnih površina se iz sigurnosnih aspekata (sprječavanja plavljenja, eventualni negativni utjecaj na suprastrukturu i infrastrukturu, i dr.) priključuju na postojeće i planirane otvorene cestovne jarke te sustav melioracijskih kanala u nadležnosti Hrvatskih voda. Uz melioracijske kanale se mora osigurati dostupnost za njihovo održavanje.

(25) Rješavanje oborinskih voda na građevnim česticama koje nisu javne namjene potrebno je riješiti "in situ".

(26) Oborinsku vodu koja se ocjenjuje da je nezagađena (voda s krovova, igrališta, pješačkih površina i sl.), moguće je ispustiti u zelene površine, odnosno sustave za infiltraciju i/ili retencioniranje vode za ponovnu upotrebu na vlastitoj čestici.

(27) Sve otpadne vode (sanitarne, tehnološke, oborinske) prije ispuštanja u prijemnik moraju zadovoljiti kriterije čistoće sukladno važećim propisima - Zakon o vodama, Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije otpadnih tvari, Uredbe o standardu kakvoće vode, Odluka o odvodnji otpadnih voda za područje Općine Pisarovina i dr. Zabranjeno je upuštanje otpadnih voda putem upojnih bunara.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 31.

(1) Unutar obuhvata Plana nije planiran smještaj većih javnih zelenih površina.

(2) Unutar profila javnih prometnih površina planirani su potezi zelenila koji će se uređivati sukladno uvjetima iz točke 5. ovih Odredbi.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 32.

(1) Unutar obuhvata Plana ne nalaze se područja zaštićena na temelju posebnog propisa kojim se uređuje zaštita prirode. Obuhvat Plana dio je ekološke mreže - područja očuvanja značajnog za ptice (HR1000001, Pokupski bazen).

(2) Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova kulturne baštine.

(3) Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri očuvati postojeće krajobrazne vrijednosti, te kroz arhitekturu afirmirati ambijentalne vrijednosti ovog područja. Osobito je važno očuvati postojeću šumu čina je načelna površina prikazana na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.

(4) Za obnovu uklonjenog prirodnog vegetacijskog pokrova koristiti autohtone i lokalno prisutne biljne vrste, kako bi se ublažili učinci fragmentacije i spriječilo naseljavanje invazivnih biljnih vrsta.

(5) Preporuča se sve zelene površine zone zasaditi autohtonom dendroflorom pokupske nizine: hrast lužnjak, poljski jasen, crna joha i sl.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 33.

(1) Na području obuhvata plana nije predviđeno trajno odlaganje otpada.

(2) Komunalni otpad potrebno je odlagati u za to predviđene tipizirane spremnike. Sav komunalni otpad potrebno je sortirati odnosno odlagati prema vrsti otpada (papir, staklo, PET, metalni ambalažni otpad).

(3) Spremnici ne mogu biti smješteni na lokacijama gdje se smanjuje preglednost, otežava pristup vatrogasnim i sl. vozilima, na trasi pješačke i biciklističke staze, u koridoru infrastrukture i sl.

(4) Industrijski otpad (otpad nastao u industrijskoj proizvodnji) odlaže se u posebne posude odvojeno od komunalnog otpada te mora biti prethodno sortiran. Proizvođač otpada dužan je sukladno posebnim propisima obraditi i odložiti stvoreni otpad.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 34.

(1) Unutar prostora obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine ili uređivati zemljišta na način da svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno čije su vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša.

(2) Zaštita od buke provodi se prvenstveno izborom djelatnosti i pravilnim lociranjem građevina u odnosu na namjene susjednih čestica. Kod procesa kojima se proizvodi buka uvjetuje se primjena odgovarajućih akustičnih mjera na mjestu emisije buke i putevima širenja buke. Do izrade karte buke prema proračunima i mjerenjima buke treba dokazati da će buka u građevini i vanjskom prostoru biti u dopuštenim granicama sukladno Zakonu i posebnim propisima. Zahtjevom za većim zelenim površinama u okviru čestica gospodarske namjene postići će se prigušenje buke i kvalitetniji ambijent.

(3) Potrebno je uspostaviti područnu mrežu za mjerenje kakvoće zraka kako bi se mogla utvrditi kategorija kakvoće zraka u skladu s kriterijima propisanim Zakonom.

(4) Zaštita tla i voda postići će se izgradnjom sustava kanalizacije sa odvođenjem na centralni uređaj za pročišćavanje naselja Pisarovina. Ovisno o tehnološkom procesu investitori su obvezni na vlastitoj čestici izgraditi predtretman otpadnih voda, te onečišćenih oborinskih voda prije ispuštanja u kanalizaciju.

(5) Travnjake na području solarne elektrane održavati mehaničkim metodama bez primjene herbicida ili drugih kemijskih tvari.

(6) Kontinuiranim nadzorom i kontrolom gospodarskih djelatnosti potrebno je pratiti provođenje mjera zaštite okoliša i po potrebi poduzimati mjere dodatnih zaštita.

(7) U građevinama u kojima se okuplja veći broj ljudi u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, mora se osigurati odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja građana i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

(8) Protupotresno projektiranje, građenje i rekonstrukciju građevina treba provoditi prema zakonskim i tehničkim propisima, za intenzitet potresa do 7° MCS (MSK 64) skale. Ovim Planom definirani su parametri za gradnju od važnosti za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća:

- izgrađenost zemljišta pojedine građevinske čestice koja nigdje ne prelazi 60%,
- međusobna udaljenost građevina odgovara Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora
- na području obuhvata Plana i u bližoj okolini nema registriranih klizišta, niti zona posebne namjene.

(9) Sukladno donesenoj „Procjeni rizika od velikih nesreća za Općinu Pisarovina“, sklanjanje korisnika zone obavlja se u namjenskim građevinama za sklanjanje ili u drugim pogodnim prostorima koji omogućavaju optimalnu zaštitu sa ili bez prilagodbe.

(10) Iz djelokruga zaštite od požara potrebno je slijedeće:

- Osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe
- Osigurati hidrantsku mrežu sa nadzemnim hidrantima i potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s odredbama Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara
- U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 5 m, ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar ne može prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se za ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m neposredno ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole
- U slučaju izgradnje plinovoda potrebno je osigurati propisane sigurnosne udaljenosti,

predvidjeti blokiranje pojedinih sekcija plinovoda zapornim tijelima, glavne zaporne plinske organe na kućnim priključcima izvesti izvan građevine.

(11) Prilikom projektiranja planiranih elemenata, analizirati utjecaj klimatskih promjena na predviđeno rješenje i odabrati optimalno rješenje analizirajući, između ostaloga, utjecaje klimatskih promjena na elemente Plana.

(12) Radove koji zahtjevaju upotrebu teške mehanizacije izvoditi od 15.08. do 15.03., tj. izvan sezone gniježđenja ciljnih vrsta područja ekološke mreže.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 35.

(1) Unutar obuhvata Plana nije predviđena izrada detaljnijih planova, kao ni provedba arhitektonsko-urbansitičkih natječaja.

(2) Postojeće građevine svih planskih namjena mogu se rekonstruirati, dograditi, nadograditi ili izgraditi nove umjesto postojećih i na postojećim građevnim česticama (manjim ili većim od propisanih) po pravilima za novu gradnju, s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Glava V.

Elaborat je izrađen u 7 (sedam) istovjetnih izvornika, koji su potpisani od strane predsjednika Općinskog vijeća Općine Pisarovina i ovjereni pečatom Općine Pisarovina. Izvornici se čuvaju u:

1. Pismohrani Općine Pisarovina (2 primjerka),
2. Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Pisarovina,
3. Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije – Ispostavi u Gradu Jastrebarsko,
4. Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zgarebačke županije,
5. Zavodu za prostorno uređenje Zagrebačke županije i
6. Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Glava VI.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-4
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PISAROVINA

Predsjednica

Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 236. Zakona o prostornom uređenju (NN 155/25) u skladu s člankom 109., stavkom (6) Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ br. 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25), Općinsko vijeće Općine Pisarovina na svojoj 13. sjednici održanoj dana 05. studenog 2026. godine, donijelo je

ODLUKU

o donošenju

Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Bratina-Kraš I i II

I. OPĆE ODREDBE

Glava I.

Donosi se Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Bratina-Kraš I i II, u nastavku teksta: Plan, što ga je izradila tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba, u koordinaciji s nositeljem izrade Jedinstvenim upravnim odjelom Općine Pisarovina.

Glava II.

Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Bratina-Kraš I i II izrađen je na temelju Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Bratina-Kraš I i II („Službene novine Općina Pisarovina“ br. 17/23).

Glava III.

Plan predstavlja elaborat Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Bratina-Kraš I i II koji sadrži:

I. TEKSTUALNI DIO

II. GRAFIČKI DIO

Kartografski prikazi u mjerilu: 1:2000

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – PROMETNI SUSTAV

2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – ENERGETSKI I ELEKTRONIČKI KOMUNIKACIJSKI SUSTAV

2c - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

III. OBRAZLOŽENJE

Glava IV.

Elaborat Plana iz glave III. sastavni je dio ove Odluke.

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Kriteriji za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene

Članak 1.

Kriteriji za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene unutar obuhvata Plana su:

- temeljna obilježja prostora kojeg čine izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene Bratina-Kraš I i II
- Koncepcijsko rješenje koje je stručna podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Bratina-Kraš I i II kao i Urbanističkog plana uređenja mješovite zone Ekopark Bratina, kojim je ostvareno integralno sagledavanje ovih kontaktnih prostora

1.2. Korištenje i namjena površina

Članak 2.

(1) Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina, prikazani su označeni pripadajućom oznakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:2000, a to su:

a. Proizvodna namjena I1
b. Postrojenje za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora I-IS
c. Infrastruktura - prometna, ulična i komunalna IS1
d. Infrastruktura - energetski sustav - TS 110/20 kV IS2

(2) Sve površine namjena kao i granice čestica definirane su na temelju digitalnog premjera geodetske podloge Plana u mjerilu 1:2000. U tehničkoj dokumentaciji za ishođenje akata za provedbu Plana moguća su manja odstupanja od prikazanih podataka s obzirom na veću detaljnost podloga, što se ne smatra neusuglašenošću s ovim Planom.

1.2.1. Proizvodna namjena (I1)

Članak 3.

(1) Na površinama proizvodne namjene I1 dozvoljena je gradnja i uređenje:

- građevina proizvodne namjene
- skladišnih i servisnih površina i građevina
- logističko-distributivnih centara

(2) Na građevnoj čestici proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina.

(3) Na površinama proizvodne namjene (I1) kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim

česticama uređivati i graditi:

- građevine poslovne namjene (uredi, administracija, prezentacijski centar, trgovine i sl.)
- građevine komunalno-servisne namjene,
- sadržaji uslužne namjene, ugostiteljski objekti i sl.
- zelene površine
- prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže)
- infrastruktura (trafostanica, pročistač otpadnih voda, separator i sl.)

1.2.2. Postrojenje za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (I-IS)

Članak 4.

(3) Na površini postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (I-IS) planirana je gradnja sunčane elektrane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama.

(4) Na površini postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (I-IS) omogućen je smještaj svih građevina i zahvata koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni (trafostanice, prateće građevine, radionice, spremišta i sl).

1.2.3. Površina infrastrukture - energetski sustav - trafostanica (IS2)

Članak 5.

(1) Na površini infrastrukture - energetski sustav - trafostanica (IS2) planirana je gradnja i uređenje trafostanice 110/20 kV.

(2) Na površini infrastrukture - energetski sustav - trafostanica (IS2) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni te zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 6.

Izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti planirana je unutar površina koje su kartografskim prikazom 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA određene kao:

- Proizvodna namjena (I1)
- Postrojenje za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (I-IS)

2.1. Uvjeti smještaja građevina unutar proizvodne namjene (I1)

Članak 7.

Unutar površina proizvodne namjene (I1) propisuju se sljedeći uvjeti građevina gospodarske - proizvodne

namjene:

a. Namjena građevina unutar površina proizvodne namjene (I1) je gospodarska - proizvodna.
b. Moguće je formirati jednu građevnu česticu koja je istovjetna površini I1 ili više manjih građevnih čestica, pri čemu minimalna površina građevne čestice iznosi 1000 m2.
c. Na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi jednu ili više građevina.
d. Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 60%.
e. Najveća visina građevina iznosi 10,0 metara, a ne odnosi se na dijelove skladišta, logističko-distributivnog centra ili proizvodnog pogona čiji proizvodno-tehnološki proces zahtijeva veću visinu (visoka regalna skladišta, silosi, tornjevi i sl.), čija visina ne može biti veća od 30 m.
f. Najmanja udaljenost svih građevina od od susjednih međa odnosno čestica iznosi 5,0 m.
g. Kolni pristup 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.
h. Oblikovanje građevina treba uvažiti karakteristike šireg područja te u što većoj mjeri izbjeći negativan vizualni utjecaj na okolni prostor.
i. Najmanje 15% građevne čestice mora biti u prirodnom terenu/ozelenjeno. Preporuča se ostvariti i veći postotak zelenila od propisanog, a zelene površine potrebno je planirati kao mrežu odnosno povezati sa zelenim površinama okolnog kontaktnog prostora kako bi se ostvarila mreža zelene infrastrukture.
j. Sve građevine moraju biti priključene na infrastrukturu te uređene sustave otpadnih voda i odlaganje otpada. Ovi sustavi 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, a sve sukladno uvjetima točke 5. ovih Odredbi.
k. 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.

2.2. Uvjeti gradnje unutar postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (I-IS)

Članak 8.

Unutar površina postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora (I-IS) propisuju se sljedeći uvjeti:

1.Namjena građevine je postrojenje za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora odnosno sunčana elektrana sukladno članku 4. ovog Plana.

2.Moguće je formirati jednu građevnu česticu čija je površina istovjetna površini I-IS.

3.Na građevnoj čestici moguće je smjestiti sunčanu elektranu kapaciteta do 10 MW s pripadajućim građevinama i pratećim zahvatima.

4.Najveća izgrađenost građevne čestice iznosi 60%.

5.Visina građevina uvjetovana je proizvodno-tehnološkim zahtjevima sunčanih elektrana. Visina pratećih građevina ne može biti veća od 8,0 m. Najveći dopušteni broj etaža pratećih građevina iznosi jednu etažu (P).

6.Najmanja udaljenost svih građevina od od susjednih međa odnosno čestica iznosi 10,0 m.

7.Najmanje 15% građevne čestice mora biti u prirodnom terenu/ozelenjeno.

8.Sunčana elektrana mora biti priključena na elektroenergetsku mrežu te imati pristup na javnu prometnu površinu sukladno uvjetima točke 5. ovog Plana.

9.Na fotonaponskim modulima koristiti antirefleksivne slojeve kako bi se spriječilo stvaranje „efekta jezera“. Također, između redova solarnih panela mora se osigurati razmak od najmanje 3 metra (mjereno od kraja jednog reda do početka drugog).

10.U slučaju postavljanja ograde oko sunčane elektrane, navedenu postavljati segmentirano oko grupe panela te osigurati prolaze ispod ograde svakih 50 - 100 m.

11.Unutar obuhvata solarne elektrane, tj. ispod fotonaponskih panela, zadržati autohtonu vegetaciju kako bi se osigurala područja za gniježđenje i/ili obitavanje ciljnih vrsta ptica POP-a HR1000001 Pokupski bazen.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 9.

Unutar obuhvata Plana nije planiran smještaj građevina društvene djelatnosti.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 10.

Unutar obuhvata Plana nije planiran smještaj stambenih građevina.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 11.

(1) Planom su, unutar površine infrastrukturnih sustava IS1 osigurane trase, površine i koridori infrastrukturnih sustava za planiranje i gradnju:

1. prometnog sustava (cestovni promet, pošta i elektroničke komunikacije);

2. energetskog sustava (distribucija električne i toplinske energije, distribucija prirodnog plina;

3. vodnogospodarskog sustava (vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda.

(2) Elementi prometnog, energetskog i vodonogospodarskog sustava (građevine, cijevi, uređaji, kabeli i druga prateća oprema) se osim unutar građevnih čestica javne prometne površine mogu graditi i postavljati i na površinama drugih namjena.

(3) Osnovna mreža infrastrukturnih sustava određena ovim Planom nadograđivati će se sukladno potrebama korisnika i prilagođeno etapama realizacije (izgradnje). Paralelno s gradnjom pojedine prometnice potrebno je graditi i ostalu infrastrukturu predviđenu unutar njene građevne čestice.

(4) Iznimno, za one segmente infrastrukturnih sustava koje nije moguće graditi u fazi izgradnje prometnice, u fazi projektiranja je potrebno osigurati koridore za njihovo buduće polaganje kada se za to ostvare tehnički preduvjeti ili prostorne potrebe i ishoditi potvrde nadležnih javnih tijela.

(5) Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima, pravilima struke i uvjetima ovog Plana.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 12.

(1) Na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav, prikazano je rješenje prometnog sustava.

(2) Prometnu mrežu treba graditi, opremati i održavati u skladu s važećim propisima, određenim prometno-tehničkim i sigurnosnim standardima i posebnim uvjetima nadležnog subjekta koji upravlja cestovnim prometnicama.

(3) Grafičkim dijelom Plana određene su površine infrastrukturnih sustava IS1 unutar kojih je moguće formiranje građevne čestice za planiranje i gradnju javnih prometnih površina.

(4) Gradnja ulica koje čine sastavni dio prometne mreže utvrđene ovim Planom moguća je fazno po dužini i širini.

(5) Sve prometnice i površine unutar obuhvata Plana za koje je to potrebno trebaju biti građene tako da se mogu koristiti kao vatrogasni pristupi i omogućiti nesmetano kretanje svih interventnih vozila. Isto tako, trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

5.1.1. Cestovni promet

Članak 13.

(1) Sustav cestovnog i pješačkog prometa na području obuhvata Plana sačinjavaju:

- glavna ulica (GU-1) - planirana kao dio buduće državne ceste Most na Kupi (Lasinja)

- Čvor Donja Zdenčina (auto-cesta Zagreb-Karlovac) - Klinča Sela,
- sabirna ulica (SU-1).

(2) Unutar površina predviđenih za smještaj prometnica iz stavka 1. ovog članka osigurava se i prostor za smještaj i vođenje građevina i instalacija komunalne infrastrukture - elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema, elektroopskrba, distribucija prirodnog plina, vodoopskrba i odvodnja.

(3) Osim javnih prometih površina određenih ovim Planom i označenih na kartografskim prikazima, unutar planskog područja mogu se planirati i drugi putovi i staze u funkciji korištenja i održavanja (pješački, biciklistički, interventni, protupožarni i sl.), a planiraju se prema projektu pojedinog zahvata u prostoru.

(4) Za glavnu ulicu GU-1 na području obuhvata Plana određuje se zaštitni pojas u skladu s važećim zakonom o cestama u svrhu gradnje, održavanja i zaštite buduće državne ceste Most na Kupi (Lasinja) - Čvor Donja Zdenčina (auto-cesta Zagreb-Karlovac) - Klinča Sela.

(5) U zaštitnom pojasu javne ceste zabranjeno je poduzimati bilo kakve radove ili radnje bez suglasnosti nadležne uprave za ceste. Projektnu dokumentaciju infrastrukturnih mreža planiranih u koridoru javne ceste potrebno je izraditi u skladu s posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.

Glavna ulica (GU)

Članak 14.

(1) Za glavnu ulicu GU-1 određuju se sljedeći tehnički elementi za gradnju:

- najmanja dozvoljena širina kolnika iznosi 6,0 m (2x3,0 m) + 2x0,30 m rubni trak,
- najmanja dozvoljena širina bankine iznosi 1,0 m,
- najmanja dozvoljena širina nogostupa iznosi 1,5 m,
- najmanja širina pješačko-biciklističke staze u zoni kružnog raskrižja iznosi 3,0 m,
- poprečni nagib kolnika iznosi 2,5-4,0%,
- najveći preporučeni uzdužni nagib ceste iznosi 7,0%,
- širina zelenih i ostalih površina za izgradnju nasipa, usjeka, elemenata oborinske odvodnje, potpornih/upornih zidova, sadnju visokog i niskog zelenila, izgradnju autobusnih stajališta, kolnih priključaka, dodatnih prometnih trakova te smještaj javne rasvjete, prometne i urbane opreme i dr. je promjenjiva, a ovisi o zastupljenosti pojedinog elementa i tehničkom rješenju istog,
- konačno oblikovanje kružnog raskrižja se provodi u skladu sa službenim smjernicama za projektiranje kružnih raskrižja na državnim cestama.

(2) Unutar zelenih površina predviđenih za sadnju drvoreda, potrebno je saditi one vrste stabala koje su otporne na utjecaj agresivnog okruženja prometnica i koje su otporne na djelovanje ispušnih plinova, prašine, prljavštine i soli tijekom zimskih mjeseci, a radi zaštite stabala potrebno je posaditi i sloj srednje visokog grmlja u podnožju drvoreda.

(3) Načelni raspored i širina elemenata poprečnog presjeka glavne ulice GU-1 prikazan je na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav.

(4) Točan raspored, zastupljenost i širina pojedinog elementa poprečnog presjeka glavne ulice GU-1 određuje se u postupku ishođenja akata za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole u skladu s projektnim zadatkom/posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste - Hrvatske ceste d.o.o..

(5) Priključak i prilaz na planiranu državnu cestu (GU-1) izvodi se na temelju prethodnog odobrenja nadležne uprave za ceste u sklopu akta kojim se dozvoljava gradnja, koji mora biti usklađen s važećim Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključka i prilaza na javnu cestu, važećom normom za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini U.C4.050, važećim Pravilnikom o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati sa stajališta sigurnosti prometa, ostalim važećim zakonima, propisima i normativima vezanim za predmetno područje planiranja i projektiranja.

Sabirna ulica (SU)

Članak 15.

(1) Za sabirnu ulicu SU 1 grafičkim dijelom Plana određeni su sljedeći elementi poprečnog profila:

- najmanja dozvoljena širina kolnika iznosi 6,0 m (2x3,0 m),
- najmanja dozvoljena širina bankine iznosi 0,5 m,
- najmanja dozvoljena širina nogostupa iznosi 1,5 m,
- najmanja širina pješačko-biciklističke staze iznosi 3,0 m,
- poprečni nagib kolnika iznosi 2,5-4,0%,
- najveći preporučeni uzdužni nagib ceste iznosi 10,0%,
- širina zelenih i ostalih površina za izgradnju nasipa, usjeka, elemenata oborinske odvodnje, potpornih/upornih zidova, sadnju visokog i niskog zelenila, izgradnju autobusnih stajališta, kolnih priključaka, dodatnih prometnih trakova te smještaj javne rasvjete, prometne i urbane opreme i dr. je promjenjiva, a ovisi o zastupljenosti pojedinog elementa i tehničkom rješenju istog.

(2) Unutar zelenih površina predviđenih za sadnju drvoreda, potrebno je saditi one vrste stabala koje su otporne na utjecaj agresivnog okruženja prometnica i koje su otporne na djelovanje ispušnih plinova, prašine, prljavštine i soli tijekom zimskih mjeseci, a radi zaštite stabala potrebno je posaditi i sloj srednje visokog grmlja u podnožju drvoreda.

(3) Načelni raspored i širina elemenata poprečnog presjeka sabirne ulice SU-1 prikazan je na kartografskom prikazu 2a. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Prometni sustav.

(4) Točan raspored, zastupljenost i širina pojedinog elementa poprečnog presjeka sabirne ulice SU-1 određuje se u postupku ishođenja akata za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole u skladu s posebnim uvjetima nadležnog subjekta koju upravlja cestom - Općina Pisarovina.

(5) Priključak i prilaz na nerazvrstanu cestu (SU-1) izvodi se na temelju posebnih uvjeta priključenja

nadležnog subjekta koji upravlja cestom u postupku ishođenja akata za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole.

Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu

Članak 16.

(1) Građevne čestice moraju imati kolni pristup na javnu prometnu površinu koji mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa u skladu s važećim propisima.

(2) Kolni pristup građevnoj čestici ostvaruje se preko kolnika postojećih i planiranih javnih prometnih površina unutar obuhvata Plana.

(3) Građevne čestice koje su smještene uz česticu javne prometne površine ostvaruju neposredan kolni pristup na javnu prometnu površinu preko kolnog prilaza čija širina iznosi najmanje 3,0 m za jednosmjerni promet te najmanje 5,5 m za dvosmjerni promet.

5.1.2. Kriteriji za određivanje broja parkirališnih i garažnih mjesta

Članak 17.

(1) Način i uvjeti rješavanja prometa u mirovanju na području obuhvaćenom Planom određivat će se uz osnovno načelo da se potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj će se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje akt za provedbu prostornog plana.

(2) Pri gradnji zgrada u kojima je predviđen smještaj više djelatnosti/sadržaja, broj PGM se određuje prema zastupljenosti pojedine djelatnosti/sadržaja kao njihov međusobni zbroj.

(3) Najmanje potreban broj PGM se određuje u skladu s uvjetima iz prostornog plana šireg područja (PPUO Pisarovina) i kriterijima iz sljedeće tablice:

namjena prostora / djelatnost:	najmanje potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM)
proizvodna i skladišna u proizvodnim zonama (I)	0,5 PGM / 100 m2 GBP
poslovna - uredi, trgovina, radione, usluge i sl.	2 PGM / 100 m2 GBP

(4) Za sve izvan navedenih kriterija potrebno je osigurati 1 PGM na 100 m2 građvinske bruto površine planirane namjene, a najmanje 2 PGM.

(5) U slučaju izmjene dijela propisa iz stavka 3. ovog članka na temelju kojeg se utvrđuje potreban broj PGM za planirani zahvat u prostoru, kod provede Plana primjenjivat će se odredbe propisa na temelju kojeg se utvrđuju normativi.

(6) Dimenzije PGM se ovisno o tipu (okomito, uzdužno, koso) određuju na temelju važećeg Pravilnika o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cesti.

(7) PGM su izrađena od asfalta, travnatih ili betonskih rešetki, granitnih kocki i sl. Najveći uzdužni i poprečni nagib parkirališta je 5,0%.

(8) Parkirališne površine namijenjene za osobe s poteškoćama u kretanju trebaju biti izvedene u skladu s važećim Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti i Pravilnikom o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cesti.

(9) Na parkiralištima u sklopu svih namjena potrebno je predvidjeti dovoljan broj parkirališnih mjesta za bicikle, mopede i motocikle. Kriterije za određivanje potrebnog broja mjesta određuje nadležno tijelo za promet Općine Pisarovina.

5.1.3. Javna parkirališta i garaže

Članak 18.

(1) Unutar obuhvata Plana nije predviđena gradnja javnih parkirališta i garaža.

5.2. Pošta i elektroničke komunikacije

Članak 19.

Na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski i elektronički komunikacijski sustav prikazano je plansko rješenje sustava pošta i elektroničkih komunikacija.

5.2.1. Pošta

Članak 20.

(1) Unutar obuhvata Plana nije predviđena gradnja građevine poštanskog ureda.

5.2.2. Elektroničke komunikacije

Članak 21.

(1) Planom se omogućuje gradnja novih, odnosno rekonstrukcija postojećih trasa elektroničke komunikacijske infrastrukture radi priključenja svih građevina unutar obuhvata Plana na postojeću elektroničku komunikacijsku mrežu izgrađenu unutar koridora sabirne ulice SU-1.

(2) Novi čvorovi u mreži predviđaju se u novim ili postojećim građevinama, odnosno u tipskim objektima (kontejnerima do 12 m² ili u tipskim kabinetima-ormarima) koji moraju biti smješteni u koridoru elektroničke komunikacijske infrastrukture(EKI). Takve građevine ne smiju biti vizualno izložene u javnim prostorima.

(3) Pri paralelnom vođenju i križanju elektroničke komunikacijske instalacije i drugih instalacija treba se pridržavati uvjeta o minimalnim međusobnim udaljenostima.

(4) Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, određuje se planiranjem postave baznih stanica (osnovnih postaja) i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatima na izgrađenim građevinama i na novim krovnim prihvatima, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati radijskim sustavima smještenim na te antenske prihvate uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora-koncesionara gdje god je to moguće. Postavljanje baznih stanica može se vršiti na temelju važećeg Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima.

(5) Kod detaljnog utvrđivanja lokacija za nove bazne stanice utvrđuje se princip da jednu lokaciju koristi više korisnika – mobilnih operatera.

(6) Izgradnja i postavljanje baznih stanica pokretnih komunikacija moguća sukladno prostornim, tehničkim mogućnostima, kompatibilnosti namjene, uvjeta korištenja i djelovanja, a na osnovu

dogovora interesnih strana pod uvjetom da se ne narušavaju uvjeti života, rada i boravka u okolnom prostoru.

(7) Na području obuhvata Plana nije predviđeno postavljanje samostojećih antenskih stupova prema Uredbi o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (NN 42/2025).

(7) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na elektroničku komunikacijsku mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za elektroničku komunikacijsku mrežu.

(8) Unutar obuhvata UPU-a priključenje na elektroničku komunikacijsku mrežu treba provesti podzemnim priključkom.

(9) Elektroničku komunikacijsku infrastrukturu treba projektirati i izvesti u skladu s posebnim propisima, uvjetima nadležnog tijela (HAKOM) i pravilima struke.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Energetski sustav

Članak 22.

Energetske potrebe građevina podmirivat će se električnom i toplinskom energijom, plinom ili, u cilju racionalnijeg korištenja energije, alternativnim izvorima energije (geotermalna, sunčeva energija i dr.).

Elektroenergetski sustav

Članak 23.

(1) Na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski i elektronički komunikacijski sustav prikazano je plansko rješenje srednjonaponske elektroenergetske i elektroničke komunikacijske mreže.

(2) Predviđa se opskrba električnom energijom priključkom na postojeću elektroenergetsku mrežu izgrađenu u koridoru sabirne ulice SU-1 - srednjenaponski 20 kV kabelski vodovi te TS 20/0,4 kV KRAŠ BRATINA koja je smještena južno, izvan obuhvata ovog Plana te buduću TS 110 kV Velika Jamnička smještenu unutar obuhvata ovog Plana.

(3) Za izgradnju TS 110 kV Velika Jamnička ovim Planom je osigurana površina infrastrukturne namjene energetskog sustava IS2 unutar koje je moguća gradnja:

a. jedne ili više zgrada s pomoćnim pogonima, uredima, sanitarnim, radnim, spremišnim i skladišnim prostorima,
b. postrojenja naponskih razina do uključivo 110 kV,
c. priključnih kabela/dalekovoda,
d. temelja energetskih transformatora,
e. uljne jame i uljne kanalizacijje,
f. prometnica i platoa transformatorske stanice,
g. priključaka na komunalnu i drugu infrastrukturnu mrežu,

h. ograde,

i. drugih pratećih sadržaja koji su komplementarni s osnovnom namjenom.

(4) Način i uvjeti gradnje građevina i sadržaja unutar površine infrastrukturne namjene IS2:

a. najveća visina građevina iznosi 10,0 metara, a ne odnosi se na dijelove proizvodnih postrojenja koji zbog proizvodno-tehnološko procesa i tehničkih karakteristika zahtijevaju veću visinu (nosači elektroenergetskih vodova, i sl.), čija visina ne može biti veća od 30 m

b. najmanji kig se ne propisuje, a najveći kig iznosi 0,6

c. najmanja udaljenost svih građevina od od susjednih međa odnosno čestica iznosi 5,0 m.

d. najmanje 15% građevne čestice mora biti u prirodnom terenu/ozelenjeno

e. točan način priključenja na postojeću 110 kV mrežu odredit će se u postupku ishođenja akata za provedbu prostornog plana i/ili građevinske dozvole.

(5) Omogućuje se gradnja nove i/ili rekonstrukcija postojeće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske mreže polaganjem novih i premještanjem/uklanjanjem postojećih elektroenergetskih vodova te gradnjom novih trafostanica i/ili povećanjem instalirane snage postojećih transformatorskih stanica.

(6) Lokacije planiranih 20/0,4 kV trafostanica, kao i položaj trasa elektroenergetske mreže u grafičkom dijelu Plana određen je načelno prema pretpostavljenim potrebama pojedinih zona, a njihove detaljne lokacije određivat će se u postupku izdavanja lokacijskih i građevinskih dozvola.

(7) Nove transformatorske stanice u vlasništvu nadležnog distributera grade se kao slobodnostojeće građevine na građevnim česticama veličine najmanje 7,0 x 5,0 m koje su locirane uz javne prometne površine. Kod izgradnje stupnih trafostanica formiranje građevne čestice nije obavezno.

(8) Ako se trafostanice grade kao slobodnostojeće, najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi 1,0 m a od regulacijskog pravca 2,0 m, a građevina može imati najviše jednu nadzemnu etažu i ukupnu visinu do 4,5 m.

(9) Pristupni put do novih trafostanica treba predvidjeti kako bi u svako doba dana bio omogućen prilaz kamionskom vozilu s ugrađenom dizalicom za dopremu elektroenergetske opreme.

(10) Za novog potrošača s potrebom za velikom vršnom snagom, nova transformatorska stanica može se graditi unutar građevne čestice predmetnog potrošača.

(11) Tehnički uvjeti za opskrbu električnom energijom planiranih objekata definirat će se u elektroenergetskim suglasnostima za svaki pojedini objekt u fazi izrade investicijsko-tehničke dokumentacije, a na temelju elektroenergetskih potreba.

(12) Polaganje novih, ali i preslagivanje i eventualna zaštita ili izmicanje postojećih elektroenergetskih vodova treba projektirati i izvesti u neprometnoj površini sukladno posebnim propisima i posebnim uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

(13) U javnoj neprometnoj površini potrebno je osigurati koridor najmanje širine 1,0 m za buduće srednjonaponske i niskonaponske elektroenergetske vodove. Za podzemne kabelske vodove se ne propisuju zaštitni koridori.

(14) Širine zaštićenog pojasa dalekovoda i kabela određuju se u skladu s važećim Mrežnim pravilima prijenosnog sustava HOPS d.d. i Mrežnim pravilima distribucijskog sustava HEP ODS d.o.o., a mogućnost gradnje unutar zaštićenog pojasa moguća je jedino u skladu s posebnim uvjetima koje određuje operator prijenosne i distribucijske mreže.

(15) Minimalne dopuštene udaljenosti između elektroenergetskih kabelskih vodova i ostalih instalacija određuju se sukladno posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija.

(16) Za eventualno premještanje i uklanjanje postojećih elektroenergetskih vodova i objekata treba zatražiti elektroenergetsko rješenje i naručiti radove nadležnog operatora distribucijskog sustava.

(17) Troškove vezane za projektiranje i izvođenje premještanja postojeće elektroenergetske mreže, ali i troškove popravka kvarova na elektroenergetskim vodovima koji mogu nastati pri izvođenju građevinskih radova, dužan je snositi investitor.

(18) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na niskonaponsku elektroopskrbnu mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu električnom energijom.

(19) Prilikom projektiranja solarnih elektrana, potrebno je predvidjeti zaštitu na dalekovodima, trafostanicama te stupnim mjestima, na kojima postoji rizik od kolizije i/ili elektrokucije.

(20) Zaštititi mjesta na trafostanici i na ostalim mjestima na kojima postoji rizik ili stradavanje od kolizije i/ili elektrokucije.

Javna rasvjeta

Članak 24.

(1) Javna rasvjeta ulica, pristupnih cesta i pješačkih staza unutar zone plana riješiti će se prema zasebnim projektima, koji će definirati njeno napajanje i upravljanje, odabir stupova i njihov razmještaj u prostoru, odabir armatura i sijalica i traženi nivo osvijetljenosti. Javna rasvjeta unutar obuhvata mora biti usklađena tipologijom i učinkovitošću sa postojećom izgrađenom javnom rasvjetom, visokoučinkovita te omogućiti pametno upravljanje.

(2) Javnu rasvjetu je potrebno planirati u skladu s važećim Zakonom o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja i Pravilnikom o zonama rasvijetljenosti, dopuštenim vrijednostima rasvjetljavanja i načinima upravljanja rasvjetnim sustavima, koji štite bioraznolikost od svjetlosnog onečišćenja.

Obnovljivi izvori energije

Članak 25.

(1) Ovim se Planom predviđa racionalno korištenje energije korištenjem sunčeve i geotermalne energije te ostalih dopunskih izvora ovisno o energetskim i gospodarskim potencijalima prostora obuhvata Plana.

(2) Omogućava se gradnja solarnih kolektora/fotonaponskih panela na krovovima građevina i kao pokrova iznad parkirališih površina pri čemu će način njihovog spajanja na elektroenergetsku mrežu biti određen na temelju zahtjeva budućih investitora.

(3) Povezivanje, odnosno priključak planiranih obnovljivih izvora energije - solarne elektrane (I-IS)

na elektroenergetsku mrežu, sastoji se od pripadajuće trafostanice smještene u granicama obuhvata planirane proizvodnje iz obnovljivog izvora i priključnog dalekovoda/kabela na postojeći ili planirani dalekovod ili na postojeću ili planiranu trafostanicu. Ako Planom nije drugačije uređeno, priključak se može smatrati sastavnim dijelom zahvata izgradnje elektrane iz reda obnovljivih izvora energije.

(4) Točno definiranje trase i tehničkih obilježja priključnog dalekovoda/kabela i rasklopišta-trafostanice u sklopu proizvođača iz obnovljivog izvora energije biti će ostvarivo samo u pokrenutom upravnom postupku ishođenja lokacijske dozvole, po dobivenim pozitivnim uvjetima od strane ovlaštenog elektroprivednog poduzeća/tvrtke(operator prijenosnog sustava ili operator distribucijskog sustava), a na osnovi nadležnosti mjesta priključenja (dalekovod i trafostanica visokog ili srednjeg napona).

(5) Priključak obnovljivog izvora energije na elektroenergetsku mrežu koja je u nadležnosti operatora prijenosnog sustava definira se kao dio zahvata (faza/etapa) u okviru složene građevine – solarne elektrane.

Distribucija prirodnog plina

Članak 26.

(1) Na kartografskom prikazu 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Energetski i elektronički komunikacijski sustav prikazano je plansko rješenje plinskog distribucijskog sustava.

(2) Planom se dopušta izgradnja distributivne plinske mreže nakon provedbe plinofikacije prostora Općine Pisarovina.

(3) Do izgradnje plinovoda planom se dopušta korištenje ukapljenog naftnog plina za grijanje i hlađenje građevina i pripremu tople vode.

(4) Planirani plinovodi se grade unutar koridora postojećih i planiranih javnih prometnih i ostalih površina radi lakšeg pristupa i održavanja. U poprečnom presjeku prometnica potrebno je osigurati koridor širine 1,0 m za polaganje budućeg plinovoda.

(5) Pri određivanju trasa plinovoda moraju se poštovati minimalne sigurnosne udaljenosti od postojećih i planiranih instalacija i građevina u skladu s posebnim propisima nadležnog distributera plina.

(6) Minimalne sigurnosne udaljenosti susjednih osjetljivih građevina od plinovoda mogu se sukladno posebnim propisima smanjiti uz primjenu dodatnih mjera zaštite te suglasnost i nadzor nadležnog distributera plina.

(7) Zgrade na građevnim česticama unutar obuhvata UPU-a priključuju se na plinsku mrežu podzemno na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu plinom.

(8) Unutar obuhvata UPU-a gradnja novih građevina plinoopskrbnog sustava moguća je u skladu s aktom kojim se odobrava građenje, uz obvezu ishođenja suglasnosti ostalih pravnih osoba s javnim ovlastima na prijedlog trase ili lokacije.

(9) Planiranje, izgradnja i korištenje građevina za transport plina mora biti u skladu s posebnim

propisima za ovu vrstu građevina.

5.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 27.

(1) Vodnogospodarski sustav čine sustav vodoopskrbe te sustav odvodnje otpadnih voda.
(2) Rješenje sustava vodoopskrbe i odvodnje otpadnih voda određeno je kartografskim prikazom 2b. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA, Vodnogospodarski sustav, grafičkog dijela Plana.

Vodoopskrba

Članak 28.

(1) Omogućuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih vodoopskrbnih cjevovoda unutar koridora javnih prometnih površina utvrđenih grafičkim dijelom Plana s priključkom na postojeći vodoopskrbni sustav izgrađen u sabirnoj ulici SU-1.

(2) U postupku ishođenja akta kojim se odobrava građenje za građevne čestice javne prometne površine na području Plana potrebno je u skladu s ovim Planom i posebnim uvjetima stručne službe javnog isporučitelja vodnih usluga osigurati koridore za izgradnju vodoopskrbne mreže.

(3) U grafičkom dijelu Plana trase vodoopskrbne mreže određene su načelno, a detaljno se određuju u postupku ishođenja akata kojim se odobrava građenje na temelju projektnog zadatka nadležnog komunalnog poduzeća i uzimajući u obzir konačan položaj ostalih infrastrukturnih instalacija.

(4) Dubina ugradnje javnih vodoopskrbnih cjevododa uvjetovana je položajem ostalih instalacija te zadovoljenjem minimalnih razmaka - prilikom približavanja, paralelnog vođenja i križanja vodoopskrbnih cjevovoda s instalacijama ostalih infrastrukturnih sustava.

(5) Ne dozvoljava se izgradnja građevina na instalacijama javnog vodovoda.

(6) Prilikom planiranja i gradnje vodoopskrbne mreže, nove vodoopskrbne cjevovode potrebno je predvidjeti od kvalitetnih materijala s profilom cijevi prema hidrauličkom proračunu i prema posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe javnog isporučitelja vodnih usluga.

(7) Uz gradnju novih i rekonstrukciju postojećih vodoopskrbnih cjevovoda mora se graditi hidrantska mreža dostatnog pritiska u skladu s posebnim propisima.

(8) Građevine unutar obuhvata Plana moraju se obavezno priključiti na vodoopskrbnu mrežu pri čemu je način priključenja potrebno izvesti u skladu s uvjetima nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne vodoopskrbe.

Odvodnja otpadnih voda

Članak 29.

(1) Područje obuhvata Plana nalazi se unutar granica III. zone sanitarne zaštite izvorišta Žeravinec te je gradnja zahvata u prostoru na području UPU-a moguća uz pridržavanje mjera iz važeće Odluke o zaštiti izvorišta Žeravinec, Meljin i Đumlije.

(2) Postupanje s otpadnim vodama unutar obuhvata Plana mora biti u skladu s Odlukom o odvodnji otpadnih voda za područje Općine Pisarovina.

(3) U grafičkom dijelu Plana predviđena je gradnja razdjelnog sustava odvodnje otpadnih voda s pojedinih građevnih čestica i oborinskih otpadnih voda s javnih površina. Trase kolektora javne odvodnje određene su načelno, a detaljno se određuju u postupku ishođenja akata kojim se odobrava građenje na temelju projektnog zadatka nadležnog komunalnog poduzeća i uzimajući u obzir konačan položaj ostalih infrastrukturnih instalacija.

(4) Koncept razvoja sustava odvodnje otpadnih voda bazira se na izgradnji novih javnih kanala unutar koridora javnih prometnih površina utvrđenih grafičkim dijelom Plana s priključkom na planirani centralni uređaj za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV) koji se nalazi izvan obuhvata ovog Plana.

(5) U postupku ishođenja akta za provedbu prostornog plana za građevne čestice javne prometne površine na području Plana potrebno je u skladu s ovim Planom i posebnim uvjetima nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne odvodnje osigurati koridore za izgradnju novih kanala sustava javne odvodnje.

(6) Za odvodnju sanitarnih otpadnih voda iz građevina na području UPU-a, po izgradnji javnog sustava odvodnje, obavezan je priključak na sustav javne odvodnje otpadnih voda. Način priključenja budućih građevina na sustav javne odvodnje potrebno je izvesti u skladu s važećom Odlukom o odvodnji otpadnih voda i uvjetima nadležnog isporučitelja vodnih usluga javne odvodnje.

(7) Do izgradnje planiranog javnog sustava dopušta se izgradnja internog sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda na pojedinoj građevnoj čestici.

(8) Interni sustav odvodnje otpadnih voda čine kanalizacijski objekti za prikupljanje i uređaj pročišćavanje otpadnih voda s odgovarajućim stupnjem pročišćavanja i ispustom u prijemnik (sustavi za infiltraciju, retenciju ili akumulaciju pročišćenih voda, vodotok Hrvatskih voda) u skladu s važećim zakonskim i tehničkim propisima, normama, Odlukom o odvodnji otpadnih voda Općine i pravilima struke.

(9) Projektiranje i izgradnja građevina i uređaja u sustavu odvodnje otpadnih voda mora biti u skladu s posebnim propisima za ovu vrstu građevina i posebnim uvjetima koje izdaju stručne službe nadležnog komunalnog poduzeća.

(10) Trase budućih javnih kanala treba odrediti na temelju lokacijskih uvjeta i tlocrtno i visinski uskladiti s drugim komunalnim instalacijama. Kanalizacijski sustav otpadnih voda potrebno je izvesti od kvalitetnih materijala i s profilom utvrđenim na temelju veličine i namjene pripadajuće slivne površine.

(11) Cjelokupni sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda mora biti projektiran i izgrađen vodonepropusno radi zaštite tla, podzemnih voda i okoliša s revizijskim oknima za čišćenje i održavanje kanala.

(12) Revizijska okna na trasi cjevovoda potrebno je izvesti kao montažna, monolitna ili tipska s obaveznom ugradnjom penjalica i poklopcima za prometno opterećenje prema poziciji na terenu (kolna, pješačka ili zelena površina), a slivnike kao tipske s taložnicom.

(13) Komunalni mulj kao ostatak nakon primarnog pročišćavanja treba prikupljati i predvidjeti njegovu obradu i deponiranje na području Općine, ali izvan obuhvata ovog Plana.

(14) Oborinske vode s javnih prometnih površina potrebno je prikupiti sustavom otvorenih cestovnih kanala i melioracijskih kanala uz preporuku primjene integralnog pristupa rješavanja odvodnje.

(15) Profili i nivelete cestovnih i melioracijskih kanala, kote usporne vode, te način povezivanja kanala bit će određeni aktima za provedbu prostornog plana i/ili građevinskom dozvolom.

(16) Oborinske vode s kolnih prometnih površina unutar pojedine građevne čestice je osim sustavom otvorenih kanala moguće prikupiti i gradnjom slivnika i linijskih rešetki koje imaju ugrađeni taložnik, radi prihvata plivajućih i krutih čestica u oborinskoj vodi. Tako prikupljenu vodu potrebno je preko separatora mineralnih ulja i ugljikovodika ispustiti u prijemnik (u okolni prostor izvedbom infiltracijskih modula i spremnika iz kojih bi se pročišćena voda ponovno koristila).

(17) Na parkirališnim površinama većim od 300 m2 sakupljene oborinske vode obrađuju se na separatoru ulja i ugljikovodika prije ispuštanja u konačni recipijent.

(18) Ako se oborinske vode s javnih i internih prometnica i parkirališta retencioniraju primjenom integralnog pristupa, iste nije potrebno dodatno pročistiti separatorima ulja i masti. Ukoliko se ne primjenjuje integralni pristup, potrebno je onečišćene vode pročistiti na odgovarajući način, a potom ispustiti u konačni prijemnik.

(19) Oborinske vode s javnih površina (prometnica, biciklističkih i pješačkih površina i dr.) mogu se rješavati pojedinačno ili rješavanjem cijelog sliva. U sustav oborinske odvodnje ne smiju se ispuštati sanitarne i tehnološke otpadne vode.

(20) Oborinske vode s javnih i internih površina preporuča se riješiti primjenom integralnog pristupa rješavanja odvodnje, odnosno gradnjom održivih sustava odvodnje (tzv. plavo-zelena infrastruktura) umjesto klasičnih sustava kao odgovora na sve brže i ekstremnije klimatske promjene, uvođenjem NBS i NWRM sustava odvodnje.

(21) Gradnjom održivih sustava odvodnje cilj je zadržavanje vode u prirodnom slivu te upravljanje oborinama na izvoru s usmjeravanjem na decentralizirane mikrosustave odvodnje koristeći se tehnikama koje podrazumijevaju retencioniranje, infiltraciju u podzemlje, evaporaciju i filtraciju. Sukladno tome je potrebno uzeti u obzir granice slivnog područja kojem pripada područje obuhvata Plana i utvrditi konačno rješenje sustava odvodnje oborinskih voda.

(22) Prilikom planiranja i gradnje održivog sustava odvodnje oborinskih voda potrebno je čim veće količine oborinskih voda upustiti u zelene površine gradnjom bioretencija, kišnih vrtova, drenažnih kanala i rovova. Za parkirališne površine unutar pojedinih građevnih čestica se preporuča upotreba materijala niskog koeficijenta otjecanja i propusnih struktura kao završnog sloja umjesto asfalta.

(23) Konačno rješenje elemenata sustava odvodnje oborinskih voda s javnih prometnih površina detaljno se određuje u postupku ishođenja akata kojim se odobrava građenje uzimajući u obzir i konačan položaj ostalih infrastrukturnih instalacija.

(24) Svi mikrosustavi odvodnje oborinskih voda s javnih površina se iz sigurnosnih aspekata (sprječavanja plavljenja, eventualni negativni utjecaj na suprastrukturu i infrastrukturu, i dr.) priključuju na postojeće i planirane otvorene cestovne jarke te sustav melioracijskih kanala u nadležnosti Hrvatskih voda. Uz melioracijske kanale se mora osigurati dostupnost za njihovo održavanje.

(25) Rješavanje oborinskih voda na građevnim česticama koje nisu javne namjene potrebno je riješiti "in situ".

(26) Oborinsku vodu koja se ocjenjuje da je nezagađena (voda s krovova, igrališta, pješačkih površina i sl.), moguće je ispustiti u zelene površine, odnosno sustave za infiltraciju i/ili retencioniranje vode za ponovnu upotrebu na vlastitoj čestici.

(27) Sve otpadne vode (sanitarne, tehnološke, oborinske) prije ispuštanja u prijemnik moraju zadovoljiti kriterije čistoće sukladno važećim propisima - Zakon o vodama, Pravilnik o graničnim vrijednostima emisije otpadnih tvari, Uredbe o standardu kakvoće vode, Odluka o odvodnji otpadnih voda za područje Općine Pisarovina i dr. Zabranjeno je upuštanje otpadnih voda putem upojnih bunara.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 30.

(1) Unutar obuhvata Plana nije planiran smještaj većih javnih zelenih površina.

(2) Unutar profila javnih prometnih površina planirani su potezi zelenila koji će se uređivati sukladno uvjetima iz točke 5. ovih Odredbi.

7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 31.

(1) Unutar obuhvata Plana ne nalaze se područja zaštićena na temelju posebnog propisa kojim se uređuje zaštita prirode. Obuhvat Plana dio je ekološke mreže - područja očuvanja značajnog za ptice (HR1000001, Pokupski bazen).

(2) Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova kulturne baštine.

(3) Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri očuvati postojeće krajobrazne vrijednosti, te kroz arhitekturu afirmirati ambijentalne vrijednosti ovog područja.

(4) Za obnovu uklonjenog prirodnog vegetacijskog pokrova koristiti autohtone i lokalno prisutne biljne vrste, kako bi se ublažili učinci fragmentacije i spriječilo naseljavanje invazivnih biljnih vrsta.

(5) Preporuča se sve zelene površine zone zasaditi autohtonom dendroflorom pokupske nizine: hrast lužnjak, poljski jasen, crna joha i sl.

8. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 32.

(1) Na području obuhvata plana nije predviđeno trajno odlaganje otpada.

(2) Komunalni otpad potrebno je odlagati u za to predviđene tipizirane spremnike. Sav komunalni otpad potrebno je sortirati odnosno odlagati prema vrsti otpada (papir, staklo, PET, metalni ambalažni otpad).

(3) Spremnici ne mogu biti smješteni na lokacijama gdje se smanjuje preglednost, otežava pristup vatrogasnim i sl. vozilima, na trasi pješačke i biciklističke staze, u koridoru infrastrukture i sl.

(4) Industrijski otpad (otpad nastao u industrijskoj proizvodnji) odlaže se u posebne posude odvojeno od komunalnog otpada te mora biti prethodno sortiran. Proizvođač otpada dužan je sukladno posebnim propisima obraditi i odložiti stvoreni otpad.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 33.

(1) Unutar prostora obuhvata Plana ne mogu se graditi građevine ili uređivati zemljišta na način da svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavaju život i rad ljudi, odnosno čije su vrijednosti iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša.

(2) Zaštita od buke provodi se prvenstveno izborom djelatnosti i pravilnim lociranjem građevina u odnosu na namjene susjednih čestica. Kod procesa kojima se proizvodi buka uvjetuje se primjena odgovarajućih akustičnih mjera na mjestu emisije buke i putevima širenja buke. Do izrade karte buke prema proračunima i mjerenjima buke treba dokazati da će buka u građevini i vanjskom prostoru biti u dopuštenim granicama sukladno Zakonu i posebnim propisima. Zahtjevom za većim zelenim površinama u okviru čestica gospodarske namjene postići će se prigušenje buke i kvalitetniji ambijent.

(3) Potrebno je uspostaviti područnu mrežu za mjerenje kakvoće zraka kako bi se mogla utvrditi kategorija kakvoće zraka u skladu s kriterijima propisanim Zakonom.

(4) Zaštita tla i voda postići će se izgradnjom sustava kanalizacije sa odvođenjem na centralni uređaj za pročišćavanje naselja Pisarovina. Ovisno o tehnološkom procesu investitori su obvezni na vlastitoj čestici izgraditi predtretman otpadnih voda, te onečišćenih oborinskih voda prije ispuštanja u kanalizaciju.

(5) Travnjake na području solarne elektrane održavati mehaničkim metodama bez primjene herbicida ili drugih kemijskih tvari.

(6) Kontinuiranim nadzorom i kontrolom gospodarskih djelatnosti potrebno je pratiti provođenje mjera zaštite okoliša i po potrebi poduzimati mjere dodatnih zaštita.

(7) U građevinama u kojima se okuplja veći broj ljudi u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje, mora se osigurati odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja građana i prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebno poduzeti.

(8) Protupotresno projektiranje, građenje i rekonstrukciju građevina treba provoditi prema zakonskim

i tehničkim propisima, za intenzitet potresa do 7° MCS (MSK 64) skale. Ovim Planom definirani su parametri za gradnju od važnosti za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća:

- izgrađenost zemljišta pojedine građevinske čestice koja nigdje ne prelazi 60%,
- međusobna udaljenost građevina odgovara Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora
- na području obuhvata Plana i u bližoj okolini nema registriranih klizišta, niti zona posebne namjene.

(9) Sukladno donesenoj „Procjeni rizika od velikih nesreća za Općinu Pisarovina“, sklanjanje korisnika zone obavlja se u namjenskim građevinama za sklanjanje ili u drugim pogodnim prostorima koji omogućavaju optimalnu zaštitu sa ili bez prilagodbe.

(10) Iz djelokruga zaštite od požara potrebno je slijedeće:

a. Osigurati vatrogasne prilaze i površine za operativni rad vatrogasne tehnike u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe

b. Osigurati hidrantsku mrežu sa nadzemnim hidrantima i potrebne količine vode za gašenje požara u skladu s odredbama Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara

c. U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 5 m, ili manje ako se dokaže uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevina i dr., da se požar ne može prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se za ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) nadvisuje krov najmanje 0,5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m neposredno ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala najmanje na dužini konzole

d. U slučaju izgradnje plinovoda potrebno je osigurati propisane sigurnosne udaljenosti, predvidjeti blokiranje pojedinih sekcija plinovoda zapornim tijelima, glavne zaporne plinske organe na kućnim priključcima izvesti izvan građevine.

(11) Prilikom projektiranja planiranih elemenata, analizirati utjecaj klimatskih promjena na predviđeno rješenje i odabrati optimalno rješenje analizirajući, između ostaloga, utjecaje klimatskih promjena na elemente Plana.

(12) Radove koji zahtjevaju upotrebu teške mehanizacije izvoditi od 15.08. do 15.03., tj. izvan sezone gniježđenja ciljnih vrsta područja ekološke mreže.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 34.

(1) Gradnju planiranih sadržaja treba pratiti izgradnja infrastrukturnih sustava koji su nužni za

funkcioniranje tih sadržaja.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Glava V.

Elaborat je izrađen u 7 (sedam) istovjetnih izvornika, koji su potpisani od strane predsjednika Općinskog vijeća Općine Pisarovina i ovjereni pečatom Općine Pisarovina. Izvornici se čuvaju u:

7. Pismohrani Općine Pisarovina (2 primjerka),
8. Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Pisarovina,
9. Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije – Ispostavi u Gradu Jastrebarsko,
10. Upravnom odjelu za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije,
11. Zavodu za prostorno uređenje Zagrebačke županije i
12. Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Glava VI.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

KLASA: 024-03/26-01/7

URBROJ: 238-21-1-26-5

Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PISAROVINA

Predsjednica

Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju čl. 41. Zakona o predškolskom odgoju i obrazovanju (Narodne novine br. 10/97, 107/07, 94/13, 98/19, 57/22, 101/23, 145/23, 145/24, 146/25 i 22/26), članka 44., st.7., al. 2. Statuta Dječjeg vrtića „Potočić Pisarovina“ i članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ br. 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25), Općinsko vijeće Općine Pisarovina na svojoj 13. sjednici održanoj dana 05. studenog 2026. godine, donosi

O D L U K U
o davanju suglasnosti na V. Izmjene i dopune Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada dječjeg vrtića „Potočić Pisarovina“

Članak 1.

Daje se suglasnost na V. Izmjene i dopune Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada dječjeg vrtića „Potočić Pisarovina“, koje je Upravno vijeće Dječjeg vrtića „Potočić Pisarovina“ utvrdilo na svojoj 10. sjednici održanoj dana 30.09.2026. godine.

Članak 2.

V. Izmjene i dopune Pravilnika o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada dječjeg vrtića „Potočić Pisarovina“ čine sastavni dio ove Odluke.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-6
U Pisarovini, 05. studenog 2026. godine

PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA

Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 17. stavka 1., alineja 14. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine općine Pisarovina br. 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25), a u svezi s člankom 14. stavkom 4. Statuta Dječjeg vrtića „Potočić Pisarovina“, Općinsko vijeće Općine Pisarovina kao osnivač Dječjeg vrtića, na svojoj 13. sjednici održanoj dana 05. studenog 2026. godine, donosi

Z A K L J U Č A K
o prihvaćanju Godišnjeg plana i programa
odgojno-obrazovnog rada Dječjeg vrtića
„Potočić Pisarovina“ za pedagošku godinu 2026/2027

Članak 1.

Prihvaća se Godišnji plan i program odgojno-obrazovnog rada Dječjeg vrtića „Potočić Pisarovina“ za pedagošku godinu 2026/2027.

Članak 2.

Godišnji plan i program odgojno-obrazovnog rada za pedagošku godinu 2026/2027. čini sastavni dio ovog Zaključka.

Članak 3.

Ovaj Zaključak stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-8
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

PREDSJEDNICA
OPĆINSKOG VIJEĆA
OPĆINE PISAROVINA

Senka Pucak,v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 17., a u svezi s člankom 8. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ br. 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25) i članka 20. Odluke o javnim priznanjima Općine Pisarovina („Glasnik Zagrebačke županije“ br. 29/11), Općinsko vijeće Općine Pisarovina na 13. sjednici, održanoj dana 05. studenog 2026. godine, donijelo je

O D L U K U
O DODJELI JAVNIH PRIZNANJA

Članak 1.

I. Nagrada Općine Pisarovina dodjeljuje se:

1. **FRANJI DINKOVIĆU –** za dugogodišnji rad, nesebično zalaganje i izniman doprinos razvoju vatrogastva te unapređenju društvenog života u lokalnoj zajednici,

2. **DAVORU SOLTANU –** za sportske uspjehe, humanitarno djelovanje te osobiti doprinos organizaciji, pokretanju i promociji sportske manifestacije „Run for Summer Pisarovina“,

3. **DALIBORKI TURK -** za dugogodišnji predani rad, ostvarene iznimne rezultate te nesebičan i vrijedan doprinos odgoju i edukaciji mladih, kao i razvoju i promicanju znanja i vještina iz područja prve pomoći u lokalnoj zajednici,

4. **EKIPI PRVE POMOĆI OSNOVNE ŠKOLE „VLADIMIR NAZOR“ -** za izniman trud, znanje, predanost i ostvarene rezultate na natjecanjima prve pomoći. Ekipa u sastavu Ana Topolko, Stella Marković, Magdalena Milatović, Nika Skender i Jana Varga uz rezervnu članicu Magdalenu Vugrinić predstavlja primjer predanog i odgovornog rada mladih na području prve pomoći, humanosti i pomaganja drugima.

5. **MALONOGOMETNOM KLUBU „BRATINA“ -** za izniman i dugogodišnji doprinos razvoju sporta, okupljanju mještana, promicanju sportskih i društvenih vrijednosti u našoj lokalnoj zajednici te ostvareni uspjeh u sezoni 2025./2026.

II. Zahvalnica Općine Pisarovina dodjeljuje se:

1. **MAŽORET KLUBU PISAROVINA –** za dugogodišnji i kontinuirani rad s djecom i mladima, predanost i angažman u životu lokalne zajednice te vrijedan doprinos promicanju ugleda i prepoznatljivosti Općine Pisarovina na području Republike Hrvatske i izvan njezinih granica,

Članak 2.

Javna priznanja iz prethodnog članka biti će javno uručena na svečanoj sjednici Općinskog vijeća 11. studenog 2026. godine u povodu dana Općine Pisarovina.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-9
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

PREDSJEDNICA
OPĆINSKOG VIJEĆA

Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 , 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina br. 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25), a na prijedlog Općinskog načelnika Općine Pisarovina, Općinsko vijeće Općine Pisarovina, na svojoj 13. sjednici održanoj dana 05. studenog 2026.g. donijelo je

ODLUKU
o isplati prigodnog dara (božićnice) umirovljenicima

Članak 1.

Donosi se Odluka o isplati prigodnog dara povodom Božića (božićnica) u 2026.g. sljedećim korisnicima **koji imaju prebivalište na području Općine Pisarovina**:

1. umirovljenicima čiji ukupan iznos mjesečne mirovine **ne prelazi iznos od 500,00 eura**. Umirovljenicima se smatraju korisnici mirovina neovisno o kojoj se vrsti mirovine radi (obiteljskoj, starosnoj ili invalidskoj)
2. korisnicima nacionalne naknade za starije osobe kojima je to pravo priznato temeljem Zakona o nacionalnoj naknadi za starije osobe.

Članak 2.

Božićnica će se isplatiti korisnicima iz članka 1. ove Odluke putem Hrvatske pošte u iznosu od 50,00 eura, a financijska sredstva za isplatu božićnica osigurana su u proračunu Općine Pisarovina za 2026. godinu, Program 1009 Socijalna skrb, Aktivnost A100018 Razni oblici pomoći.

Članak 3.

Dokaz o primanjima za umirovljenike i korisnike nacionalne naknade za starije osobe, Općina Pisarovina pribaviti će po službenoj dužnosti od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (ime i prezime, adresa i OIB umirovljenika/korisnika nacionalne naknade za starije osobe te podatak da mu je mirovina niža od 500,00 eura).

Za umirovljenike koji uz tuzemnu mirovinu (od RH) primaju i inozemnu mirovinu, za ostvarivanje prava iz članka 2. ove Odluke biti će potrebno Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Pisarovina dostaviti dokaz iz kojeg je vidljiv iznos inozemne mirovine koju korisnik prima.

Članak 4.

Općina Pisarovina će sve zaprimljene osobne podatke dobivene od HZMO-a koristiti u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.

Svi osobni podaci koji se u okviru ovog postupka obrađuju u smislu Opće uredbe o zaštiti podataka smatraju se poslovnom tajnom te se ne smiju ni na koji način obrađivati izvan svrhe za koju su prikupljeni odnosno bez zakonske osnove. Općina se obvezuje čuvati povjerljivost svih osobnih podataka te će ste osobne podatke koristiti isključivo u točno, ovom Odlukom, određenu svrhu.

Osobni podaci umirovljenika prikupljeni radi isplate božićnica mogu se davati na uvid jedino Poreznoj upravi i Državnom uredu za reviziju te drugim državnim tijelima koja su zakonom ovlaštena za nadzor poslovanja Općine Pisarovina.

Nakon obrade osobnih podataka, svi prilozi uz zamolbu se uništavaju na način predviđen za povjerljive podatke.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u Službenim novinama Općine Pisarovina.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-10
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

OPĆINSKO VIJEĆE
Predsjednica

Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 114/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12), i članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ br. 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25), Općinsko vijeće Općine Pisarovina, na svojoj 13. sjednici, održanoj dana 05. studenog 2026. godine, donosi

ODLUKU
o brisanju zabilježbe prava prvokupa

Članak 1.

Donosi se odluka o brisanju zabilježbe prava prvokupa na nekretnini označenoj kao - k.č.br. 1891/1 – Sajmišna ulica – Livada, površine 4.212 m^2, upisano u zk.ul.br. 2277, k.o. Pisarovina II, u vlasništvu Rigor d.o.o., OIB: 31945175550, Sajmišna ulica 9, 10451 Pisarovina, uslijed ispunjenja obveza preuzetnih Ugovorom o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/6, URBROJ: 238-21-2-22-2), odnosno izgradnje i stavljanja u funkciju građevine proizvodne namjene, 2.b skupine, poslovne namjene, skladište protupožarne bravarske stolarije u Poduzetničkoj zoni Pisarovina (Uporabna dozvola – KLASA: UP/I-361-05/26-01/000284, URBROJ: 238-18-05/1-26-0014 od dana 23.10.2026. godine).

Članak 2.

Ovlašćuje se Općinski načelnik Općine Pisarovina na izdavanje brisovnog očitovanja Zemljišnoknjižnom odjelu u Novom Zagrebu, Ispostava Jastrebarsko radi provedbe ove Odluke.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-11
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

Predsjednica Općinskog vijeća

Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25) u svezi s člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), Općinsko vijeće Općine Pisarovina na svojoj 13. sjednici, održanoj dana 05.11.2026. godine, donosi sljedeći

ZAKLJUČAK
o davanju suglasnosti na sklapanje
III. Aneksa Ugovora o kupoprodaji zemljišta

I.

Općina Pisarovina kao Prodavatelj i tvrtka ART APART d.o.o., Preradovićeva ulica 17, 10000 Zagreb, OIB: 37915052534, kao Kupac, su dana 22.12.2022. godine zaključili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/14, URBROJ: 238-21-2-22-1), dana 04.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/14, URBROJ: 238-21-2-24-2) te dana 19.03.2026. godine II Aneks ugovoru o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/14, URBROJ: 238-21-2-26-3) kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1901/4 – Karlovačka ulica, oranica, u površini od 10.518 m^2, upisano u zk. ul. 2206 k.o. Pisarovina II.

II.

Općinskom načelniku Općine Pisarovina daje se suglasnost na sklapanje III Aneksa ugovora iz točke I. ovog Zaključka, kojim će se produžiti rok izvršenja ugovorne obveze a koja je ugovorena člankom 4. predmetnog Ugovora na način da se kao novi rok izgradnje proizvodnog i skladišnog prostora namijenjenog visokotehnološkoj proizvodnji ekoloških „eco smart House panela“, produljuje za dodatnih godinu (1) dana, računajući od dana sklapanja ovog III Aneksa Ugovora.

III.

Prijedlog III Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta nalazi se u prilogu ovog Zaključka te čini njegov sastavni dio.

IV.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u Službenim novinama Općine Pisarovina.

Obrazloženje

Općina Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i ART APART d.o.o., Preradovićeva ulica 17, 10000 Zagreb, OIB: 37915052534 kao Kupac (*dalje u tekstu: Kupac*) sklopili su dana 22.12.2022. godine zaključili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/14, URBROJ: 238-21-2-22-1), dana 04.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/14, URBROJ: 238-21-2-24-2) te dana 19.03.2026. godine II Aneks ugovoru o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/14, URBROJ: 238-21-2-26-3) kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u

Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1901/4 – Karlovačka ulica, oranica, u površini od 10.518 m2, upisano u zk. ul. 2206 k.o. Pisarovina II.

Temeljem navedenog Ugovora Kupac se obvezao da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodni i skladišni prostor namijenjen visokotehnološkoj proizvodnji ekoloških „eco smart House panela“, te da će isti staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima u roku dvije (2) godine od dana sklapanja Ugovora, odnosno u roku 2 godine od dana sklapanja Aneksa ugovoru.

Dana 12.10.2026. godine Prodavatelj se Kupcu obratio sa dopisom traženja očitovanja vezano za ispunjenje ugovorne obveze, na što se Kupac očitovao dana 20.10.2026. godine. U svom očitovanju navodi kako je na predmetnoj lokaciji realizirana izgradnja objekta namijenjenog obavljanju planirane proizvodne i skladišne djelatnosti. Projekt se trenutno nalazi u završnoj fazi tehničkog opremanje i pripreme za početak proizvodnih aktivnosti. Provode se aktivnosti povezivanja i integracije proizvodne linije unutar izgrađenog objekta, tehnička ispitivanja opreme, provjere funkcionalnosti pojedinih sustava te priprema tehnoloških i operativnih procesa potrebnih za početak planirane djelatnosti. Namjera je u najkraćem roku dovršiti navedene aktivnosti i započeti obavljanje planirane gospodarske djelatnosti.

Uzevši u obzir prethodno navedeno, ovim zaključkom odobrava se sklapanje Aneksa ugovora a u svrhu produljenja roka za ispunjenje preostalog dijela ugovorne obaveze.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-12
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednica
Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25) u svezi s člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), Općinsko vijeće Općine Pisarovina na svojoj 13. sjednici, održanoj dana 05.11.2026. godine, donosi sljedeći

ZAKLJUČAK
o davanju suglasnosti na sklapanje
II Aneksa Ugovora o kupoprodaji zemljišta

I.

Općina Pisarovina kao Prodavatelj i tvrtka SENSAPHARM d.o.o., OIB: 31767983139, Donji Laduč (Općina Brdovec), Ulica Vladimira Nazora 25, kao Kupac, su dana 02.03.2022. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (*KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1 - dalje u tekstu: Ugovor*), dana 29.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-24-2), kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1912/5 – Pisarovina, Gospodarska ulica, u površini od 2.200 m^2, upisano u zk. ul. 2274 k.o. Pisarovina II.

II.

Općinskom načelniku Općine Pisarovina daje se suglasnost na sklapanje II Aneksa ugovora iz točke I. ovog Zaključka, kojim će se produžiti rok izvršenja ugovorne obveze a koja je ugovorena člankom 4. predmetnog Ugovora na način da se kao novi rok izgradnje proizvodnog pogona na proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku, produljuje do 31.12.2027. godine.

III.

Prijedlog II Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta nalazi se u prilogu ovog Zaključka te čini njegov sastavni dio.

IV.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u Službenim novinama Općine Pisarovina.

Obrazloženje

Općina Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i SENSAPHARM d.o.o., OIB: 31767983139, Donji Laduč (Općina Brdovec), Ulica Vladimira Nazora 25, kao Kupac (*dalje u tekstu: Kupac*) sklopili su dana 02.03.2022. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (*KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-22-1 - dalje u tekstu: Ugovor*), dana 29.10.2024. godine Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/4, URBROJ: 238-21-2-24-2), kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1912/5 – Pisarovina, Gospodarska ulica, u površini od 2.200 m^2, upisano u zk. ul. 2274 k.o. Pisarovina II.

Temeljem navedenog Ugovora Kupac se obvezao da će na predmetnom zemljištu izgraditi proizvodni pogon za proizvodnju dodataka prehrani u kapsuliranom obliku, sve

sukladno svojoj ponudi od dana 04.06.2021. godine, te da će isti staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima u roku dvije (2) godine od dana sklapanja Ugovora, odnosno u roku 2 godine od dana sklapanja Aneksa ugovoru.

Dana 12.10.2026. godine Prodavatelj se Kupcu obratio sa dopisom traženja očitovanja vezano za ispunjenje ugovorne obveze, na što se Kupac očitovao dana 15.10.2026. godine. U svom očitovanju navodi kako je i dalje opredijeljen za realizaciju planiranog projekta. U svibnju 2025. godine zatražen kredit od HBOR-a a za potrebe financiranja dijela troškova izgradnje pogona. Predmetni ugovor je potpisan tek u veljači 2026. godine. Dodatan problem koji je uzrokovao kašnjenje u ispunjenju ugovorne obveze je i posebno prilagođenje proizvodnog prostora koje zahtijeva izvedbu čistih prostorija a zbog ograničenja broja izvođača. Slijedom svega napisanog, mole za odobrenje dodatnog roka do kraja 2027. godine.

Uzevši u obzir prethodno navedeno, ovim zaključkom odobrava se sklapanje Aneksa ugovora a u svrhu produljenja roka za ispunjenje ugovorne obaveze.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-13
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednica
Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25) u svezi s člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), Općinsko vijeće Općine Pisarovina na svojoj 13. sjednici, održanoj dana 05.11.2026. godine, donosi sljedeći

ZAKLJUČAK
o davanju suglasnosti na sklapanje
II Aneksa Ugovora o kupoprodaji zemljišta

I.

Općina Pisarovina kao Prodavatelj i tvrtka MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o., OIB: 34013881415, Donja Kupčina 255, 10451 Pisarovina, kao Kupac, su dana 02. studenog 2023. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji zemljišta (*KLASA: 944-09/19-90/4, URBROJ: 238-21-04-23-3 - dalje u tekstu: Ugovor*), dana 09.10.2025. godine Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-09/19-90/4, URBROJ: 238-21-2-25-2), kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1891/3 – Karlovačka, livada, u površini od 2.396 m^2, upisano u zk. ul. 2283 k.o. Pisarovina II.

II.

Općinskom načelniku Općine Pisarovina daje se suglasnost na sklapanje II Aneksa ugovora iz točke I. ovog Zaključka, kojim će se produžiti rok izvršenja ugovorne obveze a koja je ugovorena člankom 4. predmetnog Ugovora na način da se kao novi rok izgradnje proizvodno-skladišnog prostora za preradu lima i proizvodnju opreme za ventilaciju, klimatizaciju i grijanje produlji za dodatnu 1 (jednu) godinu računajući od dana sklapanja II Aneksa ugovoru.

III.

Prijedlog II Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta nalazi se u prilogu ovog Zaključka te čini njegov sastavni dio.

IV.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u Službenim novinama Općine Pisarovina.

Obrazloženje

Općina Pisarovina, kao Prodavatelj, i trgovačko društvo MP-VENTILACIJSKI SISTEMI d.o.o., Donja Kupčina 255, 10451 Pisarovina, OIB: 34013881415, kao Kupac, sklopili su dana 2. studenoga 2023. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/19-90/4, URBROJ: 238-21-04-23-3), a dana 9. listopada 2025. godine Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/19-90/4, URBROJ: 238-21-2-25-2).

Predmet Ugovora je zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1891/3 – Karlovačka, livada, površine 2.396 m², upisano u zk. ul. 2283 k.o. Pisarovina II, namijenjeno izgradnji proizvodno-skladišnog prostora za preradu lima i proizvodnju opreme za ventilaciju, klimatizaciju i grijanje.

Kupac se obratio Općini Pisarovina pisanim zahtjevom za produljenje roka za ispunjenje ugovornih obveza za dodatnih 12 mjeseci. U svom očitovanju navodi da je investicija u visokom stupnju realizacije, ali da je zbog kašnjenja ugovorenog izvođača radova došlo do odstupanja od planirane dinamike izgradnje.

Prema navodima Kupca, preostali su radovi na završetku krovne konstrukcije i pokrova, izvedbi fasade te izlijevanju i završnoj obradi unutarnje betonske ploče. Kupac ističe da su financijska sredstva za realizaciju investicije osigurana te da poduzima potrebne radnje radi ubrzanja izvođenja preostalih radova, uključujući mogućnost angažiranja zamjenskih izvođača.

Produljenje roka traži se i zbog vremena potrebnog za izvođenje završnih radova, tehnoloških procesa sušenja i stabilizacije materijala te mogućeg utjecaja vremenskih uvjeta. Kupac smatra da bi dodatni rok od jedne godine bio dostatan za dovršetak objekta, ishođenje uporabne dozvole i početak obavljanja planirane gospodarske djelatnosti.

Prilikom razmatranja zahtjeva Općina Pisarovina uzela je u obzir navedene okolnosti, dosadašnji stupanj realizacije investicije te činjenicu da se, prema očitovanju Kupca, radi o dovršetku već započetog objekta, a ne o investiciji koja je ostala u fazi planiranja. Iako je poštovanje ugovorenih rokova od osobite važnosti za ostvarivanje svrhe prodaje zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, ocijenjeno je da je u konkretnom slučaju opravdano omogućiti dodatno vrijeme za dovršetak investicije. Time bi se stvorili uvjeti za stavljanje predmetnog zemljišta u planiranu gospodarsku funkciju, razvoj proizvodne djelatnosti i otvaranje novih radnih mjesta.

Predloženim II. Aneksom Ugovora o kupoprodaji zemljišta rok za ispunjenje ugovorne obveze iz članka 4. Ugovora produljio bi se za dodatnu jednu godinu, računajući od dana sklapanja II. Aneksa, dok bi ostale ugovorne odredbe ostale neizmijenjene. Slijedom navedenoga, odlučeno je kao u izreci.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-14
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednica
Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25) u svezi s člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), Općinsko vijeće Općine Pisarovina na svojoj 13. sjednici, održanoj dana 05.11.2026. godine, donosi sljedeći

ZAKLJUČAK
o davanju suglasnosti na sklapanje
III Aneksa Ugovora o kupoprodaji zemljišta

I.

Općina Pisarovina kao Prodavatelj i tvrtka HIDRO-TERMO CENTAR trgovina na veliko i malo, izvoz-uvoz d.o.o., OIB: 64590221981, Zagreb, Centar M. Privrede, Savica Šanci 127, kao Kupac, su dana 14.07.2011. godine sklopili Predugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/11-90/10, URBROJ: 238/21-04-11-1), dana 10.04.2014. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-13/14-30/4, URBROJ: 238/21-04-14-1), dana 11.08.2022. godine Aneks ugovoru o kupoprodaji zemljište te dana 04.10.2024. godine II Aneks ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-13/14-30/4, URBROJ: 238-21-2-24-2) kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1659/5 – Široka, oranica, u površini od 18.220 m^2, upisano u zk. ul. 1587 k.o. Pisarovina I.

II.

Općinskom načelniku Općine Pisarovina daje se suglasnost na sklapanje III Aneksa ugovora iz točke I. ovog Zaključka, kojim će se produžiti rok izvršenja ugovorne obveze a koja je ugovorena člankom 4. predmetnog Ugovora na način da se kao novi rok izgradnje skladišta sukladno dostavljenom Planu i programu od dana 01.07.2011. godine, produljuje za dodatnu 1 (jednu) godinu, računajući od dana sklapanja Aneksa Ugovora.

III.

Prijedlog III Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta nalazi se u prilogu ovog Zaključka te čini njegov sastavni dio.

IV.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u Službenim novinama Općine Pisarovina.

Obrazloženje

Općina Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i HIDRO-TERMO CENTAR trgovina na veliko i malo, izvoz-uvoz d.o.o., OIB: 64590221981, Zagreb, Centar M. Privrede, Savica Šanci 127, sklopili su dana 14.07.2011. godine sklopili Predugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/11-90/10, URBROJ: 238/21-04-11-1), dana 10.04.2014. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-13/14-30/4, URBROJ: 238/21-04-14-1), dana 11.08.2022. godine Aneks ugovoru o kupoprodaji zemljište te dana 04.10.2024. godine II Aneks ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-13/14-30/4, URBROJ: 238-21-2-24-2) kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj

zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1659/5 – Široka, oranica, u površini od 18.220 m^2, upisano u zk. ul. 1587 k.o. Pisarovina I.

Temeljem navedenog Ugovora Kupac se obvezao da će na predmetnom zemljištu izgraditi skladište sukladno dostavljenom Planu i programu od dana 01.07.2011. godine te da će isti staviti u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti koja je ekološki sigurna i prilagođena europskim standardima u roku dvije (2) godine od dana sklapanja II Aneksa ugovora o kupoprodaji zemljišta.

Dana 09.10.2026. godine Kupac se prodavatelju obratio sa zamolbom za produljenje roka izgradnje hale i uređenja čestice za dodatne dvije godine. Kao razlog neispunjenja ugovorne obveze u preuzetom roku navode poteškoće u izboru nadzornih inženjera, povećanje cijena radova, problema u realizaciji projekta. Dodatne navode kako je ishođena nova građevinska dozvola, odabran nadzorni inženjer, prijavljeno gradilište te odabrani izvođači radova. Do sada je uloženo oko 200.000,00 EUR u izvođenje radova a preostala je investicija od oko 700.000,00 EUR.

Uzevši u obzir prethodno navedeno, ovim zaključkom odobrava se sklapanje Aneksa ugovora a u svrhu produljenja roka za ispunjenje ugovorne obaveze.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-15
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednica
Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25) te članka 4. Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-13/20-30/1, URBROJ: 238/21-04-20/1; KLASA: 944-09/19-90/3, URBROJ: 238-21-2-22-2; KLASA: 944-05/19-90/3, URBROJ: 238-21-2-24-4) Općinsko vijeće Općine Pisarovina, na svojoj 13. sjednici održanoj dana 05.11.2026. godine, donosi

O D L U K U
o raskidu Ugovora o
kupoprodaji zemljišta

I. Raskida se Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-13/20-30/1, URBROJ: 238/21-04-20/1 - dalje u tekstu: Ugovor), od dana 10.07.2020. godine, Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-09/19-90/3, URBROJ: 238-21-2-22-2), od dana 03.11.2022. godine te II Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/19-90/3, URBROJ: 238-21-2-24-4) od dana 04.10.2024. godine, sklopljeni između Općine Pisarovina, OIB: 36826343679, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, kao Prodavatelja (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i DVIJE BOJE d.o.o., OIB: 86197645657, Kobilići 138, 10410 Velika Gorica, kao Kupca (*dalje u tekstu: Kupac*), temeljem kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1912/3 – Gospodarska ulica, pašnjak, u površini od 4.636 m^2, upisano u zk. ul. 2265 k.o. Pisarovina II po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 27.584,76 EUR (tada 207.837,36 kn).

Raskid Ugovora iz stavka 1. ove točke posljedica je neispunjenja ugovorene obveze Kupca u ugovorenom roku, sukladno odredbama članka 4. Ugovora.

II. Kupac je za zemljište iz točke I. ove Odluke uplatio ukupan iznos kupoprodajne cijene od 27.584,76 EUR.

III. Sukladno članku 4. Ugovora, Općina Pisarovina će Kupcu, po ispunjenju uvjeta za povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Prodavatelja, isplatiti iznos od 20.688,57 EUR, što predstavlja 75 % ukupno plaćene kupoprodajne cijene.

IV. Radi uređenja međusobnih prava i obveza koje proizlaze iz raskida Ugovora, Kupcu se predlaže sklapanje Sporazuma o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta, kojim će se osobito urediti povrat predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Prodavatelja, izdavanje tabularne izjave Kupca kojom dopušta brisanje njegova prava vlasništva i ponovni upis prava vlasništva Općine Pisarovina na predmetnoj nekretnini, isplata Kupcu iznosa iz točke III. ove Odluke te druga međusobna prava i obveze vezane uz posljedice raskida Ugovora.

V. Kupcu se ostavlja rok od 15 dana od dana dostave ove Odluke za pristupanje sklapanju Sporazuma iz točke IV. ove Odluke.

VI. Ako Kupac u roku iz točke V. ove Odluke ne pristupi sklapanju Sporazuma o raskidu Ugovora, odnosno odbije isti potpisati, navedeno ne utječe na raskid Ugovora iz točke I. ove Odluke niti na prava i obveze ugovornih strana koje proizlaze iz raskida Ugovora.

U tom slučaju ovlašćuje se općinski načelnik Općine Pisarovina da poduzme sve potrebne pravne i druge radnje radi ostvarivanja prava Općine Pisarovina koja proizlaze iz raskida Ugovora, osobito radi povrata predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Općine Pisarovina, uređenja zemljišnoknjižnog stanja i ostvarivanja prava na izdavanje odgovarajuće tabularne izjave, kao i radi uređenja međusobnih novčanih potraživanja sukladno Ugovoru i važećim propisima.

VII. Sporazumno uređenje posljedica raskida Ugovora iz točke IV. ove Odluke ima za cilj omogućiti dobrovoljno i mirno uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana te ne predstavlja uvjet za nastup odnosno postojanje raskida Ugovora iz točke I. ove Odluke.

VIII. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

O b r a z l o ž e n j e

Općina Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, OIB: 36826343679, kao prodavatelj (dalje u tekstu: Prodavatelj) i trgovačko društvo DVIJE BOJE d.o.o., Kobilići 138, 10410 Velika Gorica, OIB: 86197645657, kao kupac (dalje u tekstu: Kupac), sklopili su dana 10. srpnja 2020. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-13/20-30/1, URBROJ: 238/21-04-20/1), dana 3. studenoga 2022. godine Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-09/19-90/3, URBROJ: 238-21-2-22-2) te dana 4. listopada 2024. godine II. Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/19-90/3, URBROJ: 238-21-2-24-4).

Predmet navedenog Ugovora je nekretnina u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označena kao k.č.br. 1912/3 – Gospodarska ulica, pašnjak, površine 4.636 m², upisana u zk. ul. 2265 k.o. Pisarovina II, po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 27.584,76 EUR (207.837,36 kn), koju je Kupac u cijelosti podmirio.

Predmetno zemljište prodano je Kupcu radi realizacije gospodarske investicije, odnosno izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti, sukladno obvezama preuzetima Ugovorom o kupoprodaji zemljišta. Obveza izgradnje i stavljanja objekta u funkciju, kao i rok njezina ispunjenja, predstavljaju bitne elemente ugovornog odnosa, imajući u vidu svrhu i uvjete pod kojima je zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina prodano.

Budući da Kupac nije ispunio preuzete ugovorne obveze u prvotno ugovorenom roku, ugovorne strane sklopile su 3. studenoga 2022. godine Aneks Ugovora, a potom i 4. listopada 2024. godine II. Aneks Ugovora, kojima je Kupcu omogućeno dodatno vrijeme za realizaciju planirane investicije. Posljednji ugovoreni rok za ispunjenje obveze istekao je 4. listopada 2026. godine.

Radi utvrđivanja stanja ispunjenja ugovornih obveza, Općina Pisarovina uputila je Kupcu dana 12. listopada 2026. godine pisani dopis kojim je zatraženo očitovanje o realizaciji predmetne investicije i ispunjenju preuzetih ugovornih obveza. Međutim, Kupac se na navedeni dopis nije očitovao niti je Općini dostavio bilo kakvo obrazloženje razloga neispunjenja obveze, dokumentaciju o eventualno poduzetim aktivnostima ili zahtjev za daljnje produljenje roka.

Osim izostanka očitovanja Kupca, uvidom u stanje predmetne nekretnine na terenu utvrđeno je da na zemljištu nije izgrađen ugovoreni objekt niti su vidljivi rezultati realizacije planirane investicije. Predmetno zemljište i dalje je neizgrađeno te nije privedeno ugovorenoj gospodarskoj namjeni.

Iz navedenoga proizlazi da Kupac, unatoč proteku više od šest godina od sklapanja osnovnog Ugovora i prethodno odobrenim produljenjima rokova, nije ispunio svoju osnovnu ugovornu obvezu. Pritom nije riječ o djelomičnom ispunjenju obveze ili zakašnjenju u završnoj fazi izgradnje, već o činjenici da ugovorena investicija nije realizirana, a na predmetnoj nekretnini nije izgrađen objekt radi kojeg je zemljište kupljeno.

Općina Pisarovina prethodnim je produljenjima rokova iskazala spremnost omogućiti Kupcu dodatno vrijeme za ispunjenje preuzetih obveza, vodeći računa o mogućim poteškoćama koje se mogu pojaviti prilikom pripreme i provedbe gospodarskih ulaganja.

Međutim, ni nakon proteka dodatno odobrenih rokova nije došlo do realizacije investicije, niti je Kupac, nakon pisanog poziva Općine, dostavio bilo kakvo očitovanje iz kojeg bi proizlazili opravdani razlozi za daljnje odgađanje ispunjenja ugovornih obveza. Posebno se ističe da svrha prodaje zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina nije samo prijenos prava vlasništva na gospodarske subjekte, već prvenstveno poticanje gospodarskog razvoja, realizacija novih investicija, izgradnja poslovnih i proizvodnih objekata, otvaranje novih radnih mjesta te stavljanje raspoloživog zemljišta u funkciju obavljanja gospodarskih djelatnosti.

Upravo su iz navedenih razloga ugovorima o kupoprodaji zemljišta predviđene obveze izgradnje i stavljanja objekata u funkciju u određenim rokovima, kao i posljedice njihova neispunjenja. Takve ugovorne odredbe imaju za cilj spriječiti dugotrajno zadržavanje zemljišta bez realizacije planiranih investicija te osigurati da se zemljište u Poduzetničkoj zoni koristi u skladu s namjenom zbog koje je prodano.

U konkretnom slučaju, daljnje zadržavanje predmetne nekretnine u vlasništvu Kupca, bez izgrađenog objekta i bez naznaka realizacije ugovorene investicije, nije u skladu s navedenom svrhom. Osobito je potrebno uzeti u obzir da je Kupcu već u dva navrata omogućeno produljenje rokova, a da ni nakon toga nije došlo do ispunjenja preuzetih obveza. Općina Pisarovina, kao jedinica lokalne samouprave, dužna je odgovorno upravljati svojom imovinom i voditi računa o ostvarivanju ciljeva zbog kojih se zemljište u Poduzetničkoj zoni prodaje gospodarskim subjektima. U tom smislu, daljnje odgađanje primjene ugovorenih posljedica neispunjenja obveza, bez opravdanih razloga i bez konkretnih pokazatelja da će investicija biti realizirana, ne bi bilo opravdano niti u skladu s interesima Općine Pisarovina.

Člankom 4. Ugovora o kupoprodaji zemljišta, zajedno s njegovim kasnijim izmjenama i dopunama, uređene su obveze Kupca u pogledu izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju, kao i posljedice neispunjenja tih obveza u ugovorenom roku. Budući da Kupac nije ispunio ugovorenu obvezu do isteka posljednjeg odobrenog roka, odnosno do 4. listopada 2026. godine, ostvarene su činjenične pretpostavke za primjenu ugovornih odredaba o raskidu Ugovora.

Sukladno članku 4. Ugovora, u slučaju raskida zbog neispunjenja ugovorene obveze predviđen je povrat Kupcu 75 % ukupno uplaćene kupoprodajne cijene, uz povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Prodavatelja. Budući da je Kupac uplatio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 27.584,76 EUR, iznos koji mu pripada prema navedenoj ugovornoj odredbi iznosi 20.688,57 EUR.

Radi mirnog i učinkovitog uređenja međusobnih prava i obveza koje proizlaze iz raskida Ugovora, predlaže se Kupcu sklapanje Sporazuma o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta. Navedenim Sporazumom uredio bi se povrat predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Općine Pisarovina, izdavanje odgovarajuće tabularne izjave radi ponovnog upisa prava vlasništva Općine Pisarovina u zemljišnim knjigama, povrat ugovorenog dijela kupoprodajne cijene te ostala međusobna prava i obveze koja proizlaze iz raskida Ugovora.

Kupcu se ostavlja rok od 15 dana od dana dostave Odluke za pristupanje sklapanju Sporazuma, čime mu se omogućuje dobrovoljno i sporazumno uređenje posljedica raskida, bez potrebe za pokretanjem sudskih i drugih postupaka. Ako Kupac ne pristupi sklapanju Sporazuma ili odbije njegovo potpisivanje, Općina Pisarovina poduzet će potrebne pravne radnje radi ostvarivanja svojih prava koja proizlaze iz Ugovora i važećih propisa, uključujući povrat predmetne nekretnine u posjed i vlasništvo Općine, uređenje zemljišnoknjižnog stanja te ispunjenje međusobnih novčanih obveza. Pritom se naglašava da predloženo sporazumno uređenje posljedica raskida predstavlja mogućnost mirnog rješavanja međusobnih odnosa, a ne odricanje Općine Pisarovina od prava koja joj pripadaju temeljem Ugovora i važećih propisa.

Slijedom svega navedenoga, a osobito imajući u vidu da je od sklapanja osnovnog Ugovora proteklo više od šest godina, da su Kupcu već odobrena dva produljenja roka, da na predmetnom zemljištu nije izgrađen ugovoreni objekt niti je zemljište privedeno planiranoj gospodarskoj namjeni te da se Kupac nije očitovao na pisani poziv Općine Pisarovina, ocijenjeno je da postoje opravdani razlozi za raskid predmetnog Ugovora. Donošenjem Odluke o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta štite se imovinski interesi Općine Pisarovina i osiguravaju pretpostavke za povrat predmetne nekretnine, kako bi se njome u budućnosti

moglo raspolagati u skladu s namjenom Poduzetničke zone Pisarovina i ciljevima gospodarskog razvoja Općine.

Slijedom navedenoga, odlučeno je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove Odluke nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor u roku od 30 dana od dana prijema iste.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-16
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA

Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25) te članka 4. Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-22-2; KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-24-2;) Općinsko vijeće Općine Pisarovina, na svojoj 13. sjednici održanoj dana 05.11.2026. godine, donosi

O D L U K U
o raskidu Ugovora o
kupoprodaji zemljišta

I. Raskida se Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-22-1 - dalje u tekstu: Ugovor) od dana 15.11.2022. godine, Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-24-2) od dana 04.10.2024. godine, sklopljeni između Općine Pisarovina, OIB: 36826343679, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, kao Prodavatelja (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i JEL-TOM d.o.o., OIB: 86044392536, Ulica Franje Petračića 3, 10 000 Zagreb, kao Kupca (*dalje u tekstu: Kupac*), temeljem kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1659/9 – Obrtnička ulica, oranica, u površini od 6.114 m^2, upisano u zk. ul. 1640 k.o. Pisarovina I po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 36.223,90 EUR (tada 272.928,96 kn).

Raskid Ugovora iz stavka 1. ove točke posljedica je neispunjenja ugovorene obveze Kupca u ugovorenom roku, sukladno odredbama članka 4. Ugovora.

II. Kupac je za zemljište iz točke I. ove Odluke uplatio ukupan iznos kupoprodajne cijene od 36.223,90 EUR.

III. Sukladno članku 4. Ugovora, Općina Pisarovina će Kupcu, po ispunjenju uvjeta za povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Prodavatelja, isplatiti iznos od 27.167,93 EUR, što predstavlja 75 % ukupno plaćene kupoprodajne cijene.

IV. Radi uređenja međusobnih prava i obveza koje proizlaze iz raskida Ugovora, Kupcu se predlaže sklapanje Sporazuma o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta, kojim će se osobito urediti povrat predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Prodavatelja, izdavanje tabularne izjave Kupca kojom dopušta brisanje njegova prava vlasništva i ponovni upis prava vlasništva Općine Pisarovina na predmetnoj nekretnini, isplata Kupcu iznosa iz točke III. ove Odluke te druga međusobna prava i obveze vezane uz posljedice raskida Ugovora.

V. Kupcu se ostavlja rok od 15 dana od dana dostave ove Odluke za pristupanje sklapanju Sporazuma iz točke IV. ove Odluke.

VI. Ako Kupac u roku iz točke V. ove Odluke ne pristupi sklapanju Sporazuma o raskidu Ugovora, odnosno odbije isti potpisati, navedeno ne utječe na raskid Ugovora iz točke I. ove Odluke niti na prava i obveze ugovornih strana koje proizlaze iz raskida Ugovora.

U tom slučaju ovlašćuje se općinski načelnik Općine Pisarovina da poduzme sve potrebne pravne i druge radnje radi ostvarivanja prava Općine Pisarovina koja proizlaze iz raskida Ugovora, osobito radi povrata predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Općine

Pisarovina, uređenja zemljišnoknjižnog stanja i ostvarivanja prava na izdavanje odgovarajuće tabularne izjave, kao i radi uređenja međusobnih novčanih potraživanja sukladno Ugovoru i važećim propisima.

VII. Sporazumno uređenje posljedica raskida Ugovora iz točke IV. ove Odluke ima za cilj omogućiti dobrovoljno i mirno uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana te ne predstavlja uvjet za nastup odnosno postojanje raskida Ugovora iz točke I. ove Odluke.

VIII. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

O b r a z l o ž e n j e

Općina Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, OIB: 36826343679, kao prodavatelj (dalje u tekstu: Prodavatelj), i trgovačko društvo JEL-TOM d.o.o., Ulica Franje Petračića 3, Zagreb, OIB: 86044392536, kao kupac (dalje u tekstu: Kupac), sklopili su dana 15. studenoga 2022. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-22-1), a dana 4. listopada 2024. godine Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/13, URBROJ: 238-21-2-24-2).

Predmet navedenog Ugovora je nekretnina u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označena kao k.č.br. 1659/9 – Obrtnička ulica, oranica, površine 6.114 m², upisana u zk. ul. 1640 k.o. Pisarovina I, po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 36.223,90 EUR (272.928,96 kn), koju je Kupac u cijelosti podmirio. Predmetno zemljište prodano je Kupcu radi realizacije planirane gospodarske investicije, odnosno izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti, sukladno preuzetim ugovornim obvezama. Člankom 4. Ugovora uređena je obveza Kupca u pogledu izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju u ugovorenom roku, kao i posljedice neispunjenja navedene obveze.

Budući da Kupac nije realizirao planiranu investiciju u prvotno ugovorenom roku, ugovorne strane sklopile su dana 4. listopada 2024. godine Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta, kojim je Kupcu omogućeno dodatno vrijeme za ispunjenje preuzetih ugovornih obveza. Unatoč odobrenom produljenju, Kupac nije dovršio izgradnju planiranog objekta niti ga stavio u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti u ugovorenom roku.

Radi utvrđivanja stanja ispunjenja ugovornih obveza, Općina Pisarovina uputila je Kupcu dana 12. listopada 2026. godine pisani zahtjev za očitovanjem o realizaciji predmetne investicije. Kupac je dana 20. listopada 2026. godine dostavio očitovanje u kojem je obrazložio razloge zbog kojih planirana investicija nije realizirana u predviđenom roku te naveo aktivnosti koje je do sada poduzeo radi njezine provedbe.

U dostavljenom očitovanju Kupac navodi da je prilikom planiranja investicije računao na mogućnost korištenja bespovratnih sredstava Europske unije te kreditnog financiranja putem Hrvatske banke za obnovu i razvitak (HBOR). Međutim, navedeni izvori financiranja nisu realizirani, što je, prema navodima Kupca, značajno utjecalo na dinamiku provedbe projekta i mogućnost pravodobnog ispunjenja ugovornih obveza. Kupac također navodi da je trenutačno u pregovorima radi osiguravanja kreditnih sredstava potrebnih za nastavak i dovršetak investicije.

Kupac u svom očitovanju ističe i poslovne rezultate te međunarodna priznanja koja su njegovi inovativni proizvodi ostvarili, navodeći da je riječ o proizvodima koji su osvojili prestižne svjetske nagrade. Navedeno, prema očitovanju Kupca, potvrđuje tržišni potencijal planirane investicije i njegovu zainteresiranost za daljnji razvoj poslovanja.

U odnosu na dosadašnju realizaciju projekta, Kupac navodi da je ishodio građevinsku dozvolu, naručio betonsku konstrukciju planiranog objekta te uplatio predujam u visini od 15 % njezine vrijednosti. Također navodi da su na predmetnu nekretninu dovedeni priključci električne energije i vode, izgrađen pristup preko kanala te izvedeni pripremni radovi na zemljištu, uključujući nabavu i nasipavanje tucanika radi uređenja i ojačanja terena.

Općina Pisarovina prilikom razmatranja dostavljenog očitovanja uzela je u obzir sve okolnosti koje je Kupac naveo, uključujući poteškoće u osiguravanju financiranja, dosadašnja ulaganja u pripremu zemljišta i izgradnju objekta te iskazanu namjeru nastavka realizacije

investicije. Ujedno se uvažava činjenica da je Kupac poduzeo određene aktivnosti koje predstavljaju pripremu za provedbu planiranog projekta.

Međutim, unatoč navedenim aktivnostima, činjenica je da ugovorena obveza izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti nije ispunjena u ugovorenom roku. Ishodovanje građevinske dozvole, narudžba građevinske konstrukcije, plaćanje predujma i izvođenje pripremnih radova na zemljištu predstavljaju određeni stupanj pripreme investicije, ali se ne mogu izjednačiti s ispunjenjem osnovne ugovorne obveze. Pri tome je potrebno naglasiti da je Kupac već prilikom sklapanja Ugovora preuzeo obvezu realizacije investicije u određenom roku, a Općina Pisarovina mu je naknadnim sklapanjem Aneksa omogućila dodatno vrijeme za njezino ispunjenje. Time je Općina iskazala razumijevanje za okolnosti koje mogu utjecati na provedbu gospodarskih ulaganja i omogućila Kupcu nastavak realizacije projekta pod izmijenjenim ugovornim uvjetima.

Unatoč tome, ni nakon proteka dodatno odobrenog razdoblja planirana investicija nije dovršena. Štoviše, iz dostavljenog očitovanja proizlazi da financijska konstrukcija potrebna za njezin nastavak i dovršetak još uvijek nije zatvorena, budući da Kupac tek vodi pregovore o mogućem kreditnom financiranju.

Iako Općina Pisarovina ne dovodi u pitanje poslovne rezultate Kupca, inovativnost njegovih proizvoda niti gospodarski potencijal planiranog projekta, navedene okolnosti ne mogu zamijeniti ispunjenje konkretnih ugovornih obveza koje je Kupac preuzeo kupnjom zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina. Također, činjenica da su određena sredstva već uložena u pripremu investicije ne može sama po sebi predstavljati osnovu za neograničeno produljivanje ugovorenih rokova. Poslovni rizici povezani s osiguravanjem financiranja, ugovaranjem izvođenja radova i organizacijom investicije u pravilu su dio odgovornosti investitora, osim ako iz ugovornih odredaba ili drugih relevantnih okolnosti ne proizlazi drukčije.

Posebno je potrebno uzeti u obzir svrhu prodaje zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina. Općina Pisarovina raspolaže zemljištem u Poduzetničkoj zoni radi poticanja gospodarskog razvoja, privlačenja investicija, izgradnje poslovnih i proizvodnih objekata, stvaranja uvjeta za otvaranje novih radnih mjesta te stavljanja zemljišta u funkciju obavljanja gospodarskih djelatnosti. U tom smislu, ugovoreni rokovi izgradnje i stavljanja objekata u funkciju imaju važnu ulogu u ostvarivanju svrhe prodaje zemljišta. Njihovim ugovaranjem nastoji se osigurati da se zemljište ne zadržava dulje vrijeme bez realizacije planiranih investicija, već da se koristi u skladu s namjenom Poduzetničke zone i ciljevima gospodarskog razvoja Općine.

Općina Pisarovina dužna je voditi računa o odgovornom upravljanju imovinom, ostvarivanju svrhe zbog koje je zemljište prodano te jednakom postupanju prema gospodarskim subjektima koji zemljište stječu pod unaprijed utvrđenim uvjetima. Daljnje produljivanje rokova, bez dovoljno pouzdanih pokazatelja da će investicija biti dovršena u dodatnom razdoblju, moglo bi dovesti do daljnjeg odgađanja ostvarenja gospodarske namjene zemljišta.

U konkretnom slučaju, Općina Pisarovina ocijenila je da, unatoč dosadašnjim pripremnim radovima i iskazanoj namjeri Kupca da nastavi s projektom, nisu ostvarene okolnosti koje bi opravdale ponovno produljenje roka. Osobito je uzeta u obzir činjenica da Kupac još uvijek nije osigurao financiranje potrebno za dovršetak investicije, a iz dostavljenog očitovanja nije moguće sa sigurnošću utvrditi kada bi objekt mogao biti izgrađen i stavljen u funkciju. Navedena ocjena ne predstavlja osporavanje poslovne sposobnosti Kupca niti vrijednosti njegovih proizvoda i dosadašnjih poslovnih rezultata, već proizlazi iz potrebe primjene ugovorenih uvjeta i zaštite interesa Općine Pisarovina kao prodavatelja zemljišta.

Člankom 4. Ugovora o kupoprodaji zemljišta, zajedno s njegovim kasnijim izmjenama i dopunama, uređene su obveze Kupca u pogledu realizacije investicije te posljedice njihova neispunjenja. Budući da Kupac nije ispunio ugovorenu obvezu u ugovorenom roku, postoje činjenične pretpostavke za primjenu ugovornih odredaba o raskidu Ugovora, uz poštovanje mjerodavnih odredaba Zakona o obveznim odnosima.

Ugovorom je predviđeno da u slučaju raskida zbog neispunjenja ugovorne obveze Općina Pisarovina Kupcu vraća 75 % ukupno plaćene kupoprodajne cijene, nakon ispunjenja ugovorenih uvjeta za povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Općine Pisarovina.

Budući da je Kupac za predmetnu nekretninu uplatio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 36.223,90 EUR, iznos koji mu pripada prema navedenoj ugovornoj odredbi iznosi 27.167,93 EUR.

Radi mirnog i učinkovitog uređenja međusobnih prava i obveza koje proizlaze iz raskida Ugovora, Kupcu se predlaže sklapanje Sporazuma o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta. Navedenim Sporazumom uredio bi se povrat predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Općine Pisarovina, izdavanje odgovarajuće tabularne izjave radi ponovnog upisa prava vlasništva Općine Pisarovina u zemljišnim knjigama, isplata ugovorenog dijela kupoprodajne cijene te ostala pitanja koja proizlaze iz prestanka ugovornog odnosa.

Kupcu se ostavlja rok od 15 dana od dana dostave Odluke za pristupanje sklapanju Sporazuma, čime mu se omogućuje dobrovoljno uređenje posljedica raskida i izbjegavanje nepotrebnih troškova sudskih i drugih postupaka. U slučaju da Kupac ne pristupi sklapanju Sporazuma ili odbije njegovo potpisivanje, Općina Pisarovina poduzet će odgovarajuće pravne radnje radi ostvarivanja svojih prava koja proizlaze iz Ugovora i važećih propisa, uključujući povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Općine Pisarovina, uređenje zemljišnoknjižnog stanja te ispunjenje međusobnih novčanih obveza.

Slijedom svega navedenoga, a imajući u vidu da Kupac nije ispunio ugovorenu obvezu izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju ni nakon odobrenog produljenja roka, da financiranje potrebno za dovršetak investicije još uvijek nije osigurano te da daljnje odgađanje realizacije projekta nije ocijenjeno opravdanim u odnosu na svrhu i uvjete prodaje zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, odlučeno je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove Odluke nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor u roku od 30 dana od dana prijema iste.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-17
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA

Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25) te članka 4. Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-22-1; KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-24-2;) Općinsko vijeće Općine Pisarovina, na svojoj 13. sjednici održanoj dana 05.11.2026. godine, donosi

O D L U K U
o raskidu Ugovora o
kupoprodaji zemljišta

I. Raskida se Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-22-1- dalje u tekstu: Ugovor) od dana 13.09.2022. godine, Aneks ugovora o kupoprodaji (KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-24-2) od dana 04.10.2024. godine, sklopljeni između Općine Pisarovina, OIB: 36826343679, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, kao Prodavatelja (*dalje u tekstu: Prodavatelj*) i HEDONE d.o.o., OIB: 79476829579, Suhi vrh 40, 51314 Ravna Gora (*dalje u tekstu: Kupac*), temeljem kojim Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje zemljište u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označeno kao k.č.br. 1659/12 – Obrtnička ulica, livada, u površini od 6.000 m^2, upisano u zk. ul. 1639 k.o. Pisarovina I po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 42.285,49 EUR (tada 318.600,00 kn).

Raskid Ugovora iz stavka 1. ove točke posljedica je neispunjenja ugovorene obveze Kupca u ugovorenom roku, sukladno odredbama članka 4. Ugovora.

II. Kupac je za zemljište iz točke I. ove Odluke uplatio ukupan iznos kupoprodajne cijene od 42.285,49 EUR.

III. Sukladno članku 4. Ugovora, Općina Pisarovina će Kupcu, po ispunjenju uvjeta za povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Prodavatelja, isplatiti iznos od 31.714,12 EUR, što predstavlja 75 % ukupno plaćene kupoprodajne cijene.

IV. Radi uređenja međusobnih prava i obveza koje proizlaze iz raskida Ugovora, Kupcu se predlaže sklapanje Sporazuma o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta, kojim će se osobito urediti povrat predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Prodavatelja, izdavanje tabularne izjave Kupca kojom dopušta brisanje njegova prava vlasništva i ponovni upis prava vlasništva Općine Pisarovina na predmetnoj nekretnini, isplata Kupcu iznosa iz točke III. ove Odluke te druga međusobna prava i obveze vezane uz posljedice raskida Ugovora.

V. Kupcu se ostavlja rok od 15 dana od dana dostave ove Odluke za pristupanje sklapanju Sporazuma iz točke IV. ove Odluke.

VI. Ako Kupac u roku iz točke V. ove Odluke ne pristupi sklapanju Sporazuma o raskidu Ugovora, odnosno odbije isti potpisati, navedeno ne utječe na raskid Ugovora iz točke I. ove Odluke niti na prava i obveze ugovornih strana koje proizlaze iz raskida Ugovora.

U tom slučaju ovlašćuje se općinski načelnik Općine Pisarovina da poduzme sve potrebne pravne i druge radnje radi ostvarivanja prava Općine Pisarovina koja proizlaze iz raskida Ugovora, osobito radi povrata predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Općine

Pisarovina, uređenja zemljišnoknjižnog stanja i ostvarivanja prava na izdavanje odgovarajuće tabularne izjave, kao i radi uređenja međusobnih novčanih potraživanja sukladno Ugovoru i važećim propisima.

VII. Sporazumno uređenje posljedica raskida Ugovora iz točke IV. ove Odluke ima za cilj omogućiti dobrovoljno i mirno uređenje međusobnih prava i obveza ugovornih strana te ne predstavlja uvjet za nastup odnosno postojanje raskida Ugovora iz točke I. ove Odluke.

VIII. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

O b r a z l o ž e nj e

Općina Pisarovina, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, OIB: 36826343679, kao prodavatelj (dalje u tekstu: Prodavatelj), i trgovačko društvo HEDONE d.o.o., Suhi vrh 40, 51314 Ravna Gora, OIB: 79476829579, kao kupac (dalje u tekstu: Kupac), sklopili su dana 13. rujna 2022. godine Ugovor o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-22-1), a dana 4. listopada 2024. godine Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta (KLASA: 944-05/22-01/10, URBROJ: 238-21-2-24-2).

Predmet navedenog Ugovora je nekretnina u Poduzetničkoj zoni Pisarovina, označena kao k.č.br. 1659/12 – Obrtnička ulica, livada, površine 6.000 m², upisana u zk. ul. 1639 k.o. Pisarovina I, po ukupnoj kupoprodajnoj cijeni od 31.714,12 EUR, koju je Kupac u cijelosti podmirio.

Predmetno zemljište prodano je Kupcu radi realizacije planirane gospodarske investicije, odnosno izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti, sukladno obvezama preuzetima Ugovorom o kupoprodaji zemljišta. Člankom 4. Ugovora uređena je obveza Kupca u pogledu izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju u ugovorenom roku, kao i posljedice neispunjenja navedene obveze.

Budući da Kupac nije ispunio preuzete ugovorne obveze u prvotno ugovorenom roku, ugovorne strane sklopile su dana 4. listopada 2024. godine Aneks Ugovora o kupoprodaji zemljišta, kojim je Kupcu omogućeno dodatno vrijeme za realizaciju planirane investicije. Na taj je način Općina Pisarovina omogućila Kupcu produljenje roka za ispunjenje preuzetih obveza, vodeći računa o okolnostima koje mogu utjecati na pripremu i provedbu gospodarskih ulaganja. Unatoč odobrenom produljenju roka, Kupac nije dostavio dokaze o ispunjenju ugovorene obveze izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju obavljanja gospodarske djelatnosti.

Radi utvrđivanja stanja ispunjenja ugovornih obveza, Općina Pisarovina uputila je Kupcu dana 12. listopada 2026. godine pisani zahtjev za očitovanjem o realizaciji predmetne investicije i ispunjenju obveza preuzetih Ugovorom o kupoprodaji zemljišta. Međutim, Kupac se na navedeni dopis nije očitovao niti je Općini Pisarovina dostavio dokumentaciju iz koje bi bilo moguće utvrditi da je ugovorena investicija realizirana ili da postoje okolnosti koje bi opravdavale daljnje produljenje roka.

Osim izostanka očitovanja Kupca, Općina Pisarovina raspolaže fotografijama predmetne nekretnine iz kojih je vidljivo da je zemljište zaraslo u vegetaciju te da na njemu nisu vidljivi izgrađeni objekti niti drugi očiti pokazatelji realizacije planirane investicije. Navedeno stanje upućuje na zaključak da predmetna nekretnina nije privedena ugovorenoj gospodarskoj namjeni. Pritom se ističe da Kupac, unatoč upućenom pisanom zahtjevu, nije dostavio podatke ili dokumentaciju kojima bi potvrdio drukčije stanje, odnosno dokazao ispunjenje preuzetih ugovornih obveza.

Iz navedenoga proizlazi da, unatoč proteku više od četiri godine od sklapanja osnovnog Ugovora i naknadno odobrenom produljenju roka, nije utvrđeno da je Kupac realizirao investiciju radi koje mu je zemljište prodano. Istodobno, iz raspoložive fotodokumentacije ne proizlazi da su na predmetnoj nekretnini izvedeni građevinski radovi koji bi upućivali na izgradnju ugovorenog objekta.

Općina Pisarovina prethodnim je produljenjem roka iskazala spremnost omogućiti Kupcu dodatno vrijeme za realizaciju planirane investicije. Međutim, nakon proteka dodatno

odobrenog razdoblja Kupac nije dostavio dokaze o ispunjenju obveze, nije se očitovao na pisani poziv Prodavatelja niti je iznio razloge zbog kojih ugovorena investicija nije realizirana. U takvim okolnostima ne postoje dostatne osnove za zaključak da bi daljnje produljenje ugovornog roka bilo opravdano ili da bi se njime osiguralo ostvarenje svrhe zbog koje je zemljište prodano.

Posebno je potrebno istaknuti da svrha prodaje zemljišta u Poduzetničkoj zoni Pisarovina nije samo prijenos prava vlasništva na gospodarske subjekte, već prvenstveno poticanje gospodarskih ulaganja, izgradnja poslovnih i proizvodnih objekata, razvoj poduzetništva, stvaranje uvjeta za otvaranje novih radnih mjesta te stavljanje zemljišta u funkciju obavljanja gospodarskih djelatnosti.

Upravo iz navedenih razloga ugovorima o kupoprodaji zemljišta predviđaju se rokovi za izgradnju i stavljanje objekata u funkciju te posljedice njihova neispunjenja. Takvim ugovornim odredbama nastoji se osigurati da se zemljište u Poduzetničkoj zoni koristi u skladu s namjenom zbog koje je prodano, odnosno spriječiti njegovo dugotrajno zadržavanje bez realizacije planiranih investicija. U konkretnom slučaju, stanje predmetne nekretnine, izostanak dokaza o realizaciji investicije i nepostupanje Kupca po pisanom zahtjevu Općine Pisarovina upućuju na to da svrha prodaje zemljišta nije ostvarena.

Općina Pisarovina, kao jedinica lokalne samouprave, dužna je odgovorno upravljati svojom imovinom, štititi svoje imovinske interese te voditi računa o ostvarivanju ciljeva gospodarskog razvoja Poduzetničke zone Pisarovina. Daljnje zadržavanje zemljišta bez realizacije ugovorene investicije, nakon već odobrenog produljenja roka, nije u skladu s navedenim ciljevima.

Pri tome je potrebno voditi računa i o jednakom postupanju prema gospodarskim subjektima koji zemljište u Poduzetničkoj zoni stječu pod unaprijed utvrđenim uvjetima. Ugovoreni rokovi i posljedice njihova neispunjenja moraju se primjenjivati na način koji osigurava pravnu sigurnost, odgovorno raspolaganje zemljištem i ostvarivanje gospodarske namjene Poduzetničke zone.

Člankom 4. Ugovora o kupoprodaji zemljišta, zajedno s njegovim kasnijim izmjenama, uređene su obveze Kupca u pogledu izgradnje objekta i njegova stavljanja u funkciju te posljedice neispunjenja tih obveza. S obzirom na to da Kupac nije dokazao ispunjenje ugovorene obveze u ugovorenom roku, a raspoloživa dokumentacija i fotodokumentacija upućuju na to da planirana investicija nije realizirana, postoje činjenične pretpostavke za primjenu ugovornih odredaba o raskidu Ugovora.

Sukladno članku 4. Ugovora, u slučaju raskida zbog neispunjenja ugovorene obveze predviđen je povrat Kupcu 75 % ukupno plaćene kupoprodajne cijene, uz ispunjenje ugovorenih uvjeta za povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Općine Pisarovina.

Radi mirnog i učinkovitog uređenja međusobnih prava i obveza koje proizlaze iz raskida Ugovora, Kupcu se predlaže sklapanje Sporazuma o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta. Navedenim Sporazumom uredio bi se povrat predmetne nekretnine u neposredan i nesmetan posjed Općine Pisarovina, izdavanje odgovarajuće tabularne izjave radi ponovnog upisa prava vlasništva Općine Pisarovina u zemljišnim knjigama, povrat ugovorenog dijela kupoprodajne cijene te ostala pitanja koja proizlaze iz prestanka ugovornog odnosa.

Kupcu se ostavlja rok od 15 dana od dana dostave Odluke za pristupanje sklapanju Sporazuma, čime mu se omogućuje dobrovoljno uređenje posljedica raskida i izbjegavanje nepotrebnih troškova sudskih i drugih postupaka.

Ako Kupac ne pristupi sklapanju Sporazuma ili odbije njegovo potpisivanje, Općina Pisarovina poduzet će odgovarajuće pravne radnje radi ostvarivanja prava koja joj pripadaju temeljem Ugovora i važećih propisa, uključujući povrat predmetne nekretnine u vlasništvo i posjed Općine Pisarovina, uređenje zemljišnoknjižnog stanja te ispunjenje međusobnih novčanih obveza.

Slijedom svega navedenoga, a osobito imajući u vidu da Kupac nije dostavio dokaze o ispunjenju ugovorne obveze ni nakon odobrenog produljenja roka, da se nije očitovao na pisani zahtjev Općine Pisarovina od 12. listopada 2026. godine te da raspoloživa fotodokumentacija pokazuje zaraslo zemljište bez vidljivih izgrađenih objekata, ocijenjeno je da postoje opravdani razlozi za raskid predmetnog Ugovora.

Donošenjem Odluke o raskidu Ugovora o kupoprodaji zemljišta omogućit će se poduzimanje daljnjih radnji radi uređenja međusobnih imovinskopravnih odnosa i povrata predmetne nekretnine u vlasništvo Općine Pisarovina, kako bi se njome u budućnosti moglo raspolagati u skladu s namjenom Poduzetničke zone Pisarovina i interesima gospodarskog razvoja Općine. Slijedom navedenoga, odlučeno je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove Odluke nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor u roku od 30 dana od dana prijema iste.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-18
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA

Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinsko vijeće

Na temelju članka 30. Odluke o upravljanju i održavanju groblja na području Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“, broj 12/26) i članka 17. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25), Općinsko vijeće Općine Pisarovina na svojoj 13. sjednici, održanoj dana 05.11.2026. godine, donosi sljedeći

ZAKLJUČAK
o davanju prethodne suglasnosti na Prijedlog odluke o visini naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje i godišnje grobne naknade na području Općine Pisarovina

I.

Daje se prethodna suglasnost trgovačkom društvu Komunalno Pisarovina d.o.o., kao upravitelju groblja na području Općine Pisarovina, na Prijedlog odluke o visini naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje i godišnje grobne naknade na području Općine Pisarovina.

II.

Prijedlog odluke iz točke I. ovoga Zaključka čini njegov sastavni dio.

III.

Ovlašćuje se direktorica trgovačkog društva Komunalno Pisarovina d.o.o. da, na temelju dane prethodne suglasnosti, donese Odluku iz točke I. ovoga Zaključka, u tekstu na koji je dana suglasnost.

IV.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

KLASA: 024-03/26-01/7
URBROJ: 238-21-1-26-19
Pisarovina, 05. studenog 2026. godine

OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednica
Senka Pucak, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Općinski načelnik

Na temelju članka 55. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 68/18, 110/18, 32/20 i 145/24) i članka 40. Statuta Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina“ broj 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25), Općinski načelnik Općine Pisarovina donosi sljedeći

ZAKLJUČAK
o davanju prethodne suglasnosti na Prijedlog odluke o visini naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje i godišnje grobne naknade na području Općine Pisarovina

I.

Daje se prethodna suglasnost trgovačkom društvu Komunalno Pisarovina d.o.o., kao upravitelju groblja na području Općine Pisarovina, na Prijedlog odluke o visini naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje i godišnje grobne naknade na području Općine Pisarovina.

II.

Prijedlog odluke iz točke I. ovoga Zaključka čini njegov sastavni dio.

III.

Ovlašćuje se direktorica trgovačkog društva Komunalno Pisarovina d.o.o. da, na temelju dane prethodne suglasnosti, donese Odluku iz točke I. ovoga Zaključka, u tekstu na koji je dana suglasnost.

IV.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Općine Pisarovina“.

KLASA: 363-01/26-01/6
URBROJ: 238-21-2-26-2
Pisarovina, 06.11.2026. godine

OPĆINSKI NAČELNIK

Mihovil Braim, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA PISAROVINA
Trg hrvatskih velikana 1
Općinski načelnik

Na temelju članka 9. Pravilnika o financiranju javnih potreba Općine Pisarovina („Službene novine“ Općine Pisarovina br. 8/15), a sukladno Uredbi o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne novine“ br. 26/15 i 37/21), Općinski načelnik Općine Pisarovina dana 29. listopada 2026. godine, temeljem mišljenja Povjerenstva za dodjelu sredstava udrugama, donio sljedeću

O D L U K U
o izravnoj dodjeli sredstava

Članak 1.

Nogometnom savezu Jastrebarsko, OIB: 71337516753, Vladka Mačeka 2, Jastrebarsko, dodjeljuje se iznos od 500,00 EUR za sufinanciranja troškova organizacije i održavanja 50. obljetnice Nogometnog saveza Jastrebarsko te izdavanja knjige o njihovom djelovanju u proteklih 50 godina u kojoj će biti zastupljeni svi klubovi Saveza kao i mnogi sportski djelatnici i igrači, uključivo i klubove i sportaše s područja Općine Pisarovina.

Članak 2.

Općina Pisarovina i Nogometni savez Jastrebarsko će sklopiti Ugovor o financiranju u kojem će se detaljno regulirati međusobna prava i obveze.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u Službenim novinama Općine Pisarovina te službenoj internetskoj stranici Općine Pisarovina www.pisarovina.hr.

Obrazloženje

Nogometni savez Jastrebarsko, OIB: 71337516753, Vladka Mačeka 2, Jastrebarsko, je dana 28. listopada 2026. godine dostavio Zamolbu za sufinanciranje troškova organizacije i održavanja 50. obljetnice Nogometnog saveza Jastrebarsko te izdavanja knjige o njihovom djelovanju u proteklih 50 godina u kojoj će biti zastupljeni svi klubovi Saveza kao i mnogi sportski djelatnici i igrači, uključivo i klubove i sportaše s područja Općine Pisarovina.

Općinski načelnik je dana 29. listopada 2026. godine, sukladno članku 9. Pravilnika o financiranju javnih potreba Općine Pisarovina („Službene novine Općine Pisarovina br. 8/15) zatražio mišljenje Povjerenstva o dodjeli sredstava iz proračuna Općine Pisarovina za 2026. godinu.

Budući da je temeljem Mišljenja povjerenstva od 29.10.2026. godine predloženo donošenje Odluke o izravnoj dodjeli, donesena je odluka kao u izreci.

KLASA: 402-06/26-01/36
URBROJ: 238-21-2-26-2
Pisarovina, 29. listopada 2026. godine

OPĆINSKI NAČELNIK

Mihovil Braim, v.r.

KOMUNALNO PISAROVINA d.o.o.
Trg hrvatskih velikana 1
10451 Pisarovina
OIB: 92007750348

Na temelju članka 8. Ugovora o javnoj usluzi komunalnog linijskog prijevoza putnika na području Općine Pisarovina (KLASA: 340-04/25-01/1, URBROJ: 238-21-2-25-1) te članka 15. Odluke o izmjeni Izjave o osnivanju i usvajanju potpunog teksta Izjave o osnivanju (Službene novine Općine Pisarovina 10/26), Skupština trgovačkog društva Komunalno Pisarovina d.o.o. na svojoj 9. sjednici održanoj dana 27.10.2026. godine donosi sljedeću

ODLUKU
o usvajanju Izmjena Plana pružanja usluge prijevoza za 2026. godinu

Članak 1.

Usvajaju se Izmjene Plana pružanja usluge prijevoza za 2026. godinu a koje se odnose na usklađivanje voznih redova linija koje obavlja Komunalno Pisarovina d.o.o. s izmjenama voznih redova drugih prijevoznika koji prometuju na predmetnom području, radi osiguravanja međusobne usklađenosti linija te kontinuiteta i dostupnosti usluge prijevoza putnika.

Izmijenjeni Plan pružanja usluge prijevoza za 2026. godinu, s pripadajućom specifikacijom izmijenjenih voznih redova, nalazi se u prilogu ove Odluke i čini njezin sastavni dio.

Članak 2.

Izmijenjeni vozni redovi iz članka 1. ove Odluke primjenjuju se od 2. studenog 2026. godine.

Članak 3.

Zadužuje se direktorica Društva da poduzme sve potrebne radnje radi provedbe Izmjena Plana pružanja usluge prijevoza za 2026. godinu te osigura pravodobnu organizaciju i primjenu izmijenjenih voznih redova.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u Službenim novinama Općine Pisarovina.

Obrazloženje:

Komunalno Pisarovina d.o.o. obavlja javnu uslugu komunalnog linijskog prijevoza putnika na području Općine Pisarovina na temelju Ugovora o javnoj usluzi komunalnog linijskog prijevoza putnika sklopljenog s Općinom Pisarovina.

Skupština Društva donijela je 29. rujna 2025. godine Odluku o usvajanju Plana pružanja usluge prijevoza za 2026. godinu (Službene novine Općine Pisarovina br. 13/25), kojim su utvrđeni okvir i opseg obavljanja predmetne javne usluge tijekom 2026. godine.

Nakon usvajanja Plana došlo je do promjena voznih redova drugih prijevoznika koji prometuju na području Općine Pisarovina i na povezanim prometnim pravcima. Radi osiguravanja međusobne usklađenosti voznih redova, bolje povezanosti linija te kontinuiteta i dostupnosti usluge prijevoza putnika, ukazala se potreba za izmjenom postojećeg Plana.

Slijedom navedenoga, Komunalno Pisarovina d.o.o. dostavilo je Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Pisarovina dana 25. rujna 2026. godine prijedlog Izmjena Plana pružanja usluge prijevoza za 2026. godinu, s pripadajućom specifikacijom izmijenjenih voznih redova, radi davanja prethodnog mišljenja, sukladno članku 8. Ugovora o javnoj usluzi komunalnog linijskog prijevoza putnika.

Jedinstveni upravni odjel Općine Pisarovina dana 25. rujna 2026. godine izdao je pozitivno mišljenje na dostavljene Izmjene Plana (KLASA: 340-04/25-01/1, URBROJ: 238-21-3-26-11), kojim je potvrđena suglasnost s predloženim izmjenama, bez primjedbi. Predloženim izmjenama usklađuju se vozni redovi Društva s novonastalim okolnostima u odvijanju prijevoza, s ciljem osiguravanja urednog,

učinkovitog i pouzdanog pružanja javne usluge prijevoza putnika. Početak primjene izmijenjenih voznih redova planiran je za 2. studenoga 2026. godine.

Slijedom navedenoga, a uzimajući u obzir pribavljeno pozitivno mišljenje nadležnog upravnog tijela Općine Pisarovina i potrebu pravodobnog usklađivanja voznih redova, predlaže se Skupštini Društva donošenje ove Odluke.

Općinski načelnik
Mihovil Braim, v.r.

KOMUNALNO PISAROVINA d.o.o.
Trg hrvatskih velikana 1
10451 Pisarovina
OIB: 92007750348

Na temelju članka 8. Ugovora o javnoj usluzi komunalnog linijskog prijevoza putnika na području Općine Pisarovina (KLASA: 340-04/25-01/1, URBROJ: 238-21-2-25-1) te članka Odluke o izmjeni Izjave o osnivanju i usvajanju potpunog teksta Izjave o osnivanju (Službene novine Općine Pisarovina 10/26), Skupština trgovačkog društva Komunalno Pisarovina d.o.o. na svojoj 9. sjednici održanoj dana 27.10.2026. godine donosi sljedeću

ODLUKU
o usvajanju Plana pružanja usluge prijevoza za 2027. godinu

Članak 1.

Usvaja se **Plan pružanja usluge prijevoza za 2027. godinu,** koji se nalazi u prilogu ove Odluke i čini njen sastavni dio.

Članak 2.

Zadužuje se direktor Društva da poduzme sve potrebne radnje radi provedbe Plana pružanja usluge prijevoza iz članka 1. ove Odluke.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u Službenim novinama Općine Pisarovina.

Obrazloženje:

Komunalno Pisarovina d.o.o. obavlja javnu uslugu komunalnog linijskog prijevoza putnika na području Općine Pisarovina na temelju Ugovora o javnoj usluzi komunalnog linijskog prijevoza putnika sklopljenog s Općinom Pisarovina.

Sukladno članku 8. navedenog Ugovora, Društvo je dužno do 30. rujna tekuće godine izraditi prijedlog Plana pružanja usluge prijevoza za narednu kalendarsku godinu te ga dostaviti nadležnom upravnom tijelu Općine Pisarovina radi davanja mišljenja. U skladu s tim obvezama, Prijedlog Plana pružanja usluge prijevoza za 2027. godinu upućen je Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Pisarovina dana 25. rujna 2026. godine, uz specifikaciju obveza i planiranog opsega obavljanja javne usluge putničkog prijevoza.

Jedinstveni upravni odjel Općine Pisarovina istoga dana, 25. rujna 2026., izdao je pozitivno mišljenje na dostavljeni prijedlog Plana (KLASA: 340-04/26-01/1, URBROJ: 238-21-3-26-2), potvrđujući da isti u cijelosti odgovara potrebama organizacije i održavanja komunalnog linijskog prijevoza putnika na području Općine za 2027. godinu.

S obzirom na to da je prijedlog Plana izrađen u skladu s ugovornim i zakonskim obvezama, da je usklađen s potrebama lokalne zajednice te da je dobio suglasnost nadležnog upravnog tijela, Skupština društva pristupila je donošenju ove Odluke kojom se Plan pružanja usluge prijevoza za 2027. godinu usvaja kao temeljni dokument za planiranje, organizaciju i nadzor nad pružanjem predmetne usluge u idućoj kalendarskoj godini.

Općinski načelnik
Mihovil Braim, v.r.

KOMUNALNO PISAROVINA d.o.o.
Trg hrvatskih velikana 1
10451 Pisarovina
OIB: 92007750348

Na temelju članaka 21. Zakona o grobljima („Narodne novine“, broj 78/25 i 80/25), članka 6. Odluke o komunalnim djelatnostima („Službene novine Općine Pisarovina“, broj 2/25), članka 30. Odluke o upravljanju i održavanju groblja na području Općine Pisarovina (”Službene novine Općine Pisarovina ” br. 12/26) i članka 16. Odluke o izmjeni Izjave o osnivanju i usvajanju potpunog teksta Izjave o osnivanju („Službene novine Općine Pisarovina“, broj 10/26), uz prethodnu suglasnost Općinskog vijeća Općine Pisarovina (”Službene novine Općine Pisarovina ” br. 14/26) te prethodnu suglasnost Općinskog načelnika Općine Pisarovina (”Službene novine Općine Pisarovina” br. 14/26) direktorica trgovačkog društva Komunalno Pisarovina d.o.o. dana 09.11.2026. godine donosi

ODLUKU
o visini naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje i godišnje grobne naknade na području Općine Pisarovina

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom utvrđuje se visina:
1. godišnje grobne naknade;
2. naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje.

(2) Naknade iz stavka 1. ovoga članka primjenjuju se na grobljima na području Općine Pisarovina kojima upravlja trgovačko društvo Komunalno Pisarovina d.o.o. (*u daljnjem tekstu: Upravitelj groblja*).

(3) Visina naknada utvrđuje se prema vrsti i obilježjima grobnog mjesta, sukladno uvjetima i mjerilima propisanim Odlukom o upravljanju i održavanju groblja na području Općine Pisarovina.

II. GODIŠNJA GROBNA NAKNADA

Članak 2.

(1) Godišnja grobna naknada plaća se za korištenje grobnog mjesta kao naknada za upravljanje i održavanje groblja.

(2) Visina godišnje grobne naknade za grobove utvrđuje se prema broju ukopnih stupaca, kako slijedi:

Broj ukopnih stupaca	Godišnja naknada (EUR)
1 ukopni stupac	20,00
2 ukopna stupca	30,00
3 ukopna stupca	40,00
4 ukopna stupca	50,00
5 ukopnih stupaca	60,00

(3) Naknade iz ovoga članka iskazuju se u eurima i uključuju PDV.

Članak 3.

(1) Sredstva ostvarena naplatom godišnje grobne naknade koriste se za upravljanje i održavanje groblja, osobito za:
- održavanje i čišćenje zajedničkih površina groblja;
- košnju i održavanje zelenih površina;

- prikupljanje, odvoz i zbrinjavanje otpada;
- održavanje grobljanskih putova, staza i zajedničke infrastrukture;
- druge poslove potrebne za uredno i sigurno funkcioniranje groblja.

(2) Plaćanje godišnje grobne naknade ne oslobađa korisnika obveze održavanja grobnog mjesta koje mu je dodijeljeno na korištenje.

Članak 4.

(1) Obveznici plaćanja godišnje grobne naknade jesu korisnici grobnih mjesta evidentirani u grobnom očevidniku.

(2) Godišnja grobna naknada plaća se na temelju rješenja odnosno računa Upravitelja groblja, sukladno Odluci o upravljanju i održavanju groblja na području Općine Pisarovina.

(3) Ako se visina godišnje grobne naknade mijenja u odnosu na prethodnu godinu, Upravitelj groblja dužan je najkasnije do 31. ožujka donijeti nova rješenja o godišnjoj grobnoj naknadi i dostaviti ih korisnicima.

(4) Ako se visina godišnje grobne naknade u tekućoj godini ne mijenja, naknada se plaća na temelju ispostavljenog računa Upravitelja groblja.

(5) Na zahtjev korisnika Upravitelj groblja može odobriti plaćanje godišnje grobne naknade unaprijed za više godina, o čemu se sklapa poseban pisani sporazum.

III. NAKNADA ZA DODJELU GROBNOG MJESTA NA KORIŠTENJE

Članak 5.

(1) Naknada za dodjelu grobnog mjesta na korištenje plaća se jednokratno, prilikom dodjele grobnog mjesta na korištenje.

(2) Visina naknade za dodjelu grobnog mjesta bez izvedenog betonskog okvira utvrđuje se kako slijedi:

Vrsta grobnog mjesta	Naknada (EUR)
Grob s 1 ukopnim stupcem	500,00
Grob s 2 ukopna stupca	900,00
Grob s 3 ukopna stupca	1.500,00

(3) Naknade iz ovoga članka iskazuju se u eurima i uključuju PDV.

(4) Dodjela grobnog mjesta s jednim ukopnim stupcem bez okvira dopuštena je isključivo na posebnom dijelu groblja predviđenom za tu namjenu, sukladno članku 31. stavku 2. Odluke o upravljanju i održavanju groblja na području Općine Pisarovina.

Članak 6.

(1) Visina naknade za dodjelu uređenih grobnih mjesta s izvedenim betonskim okvirom na groblju Jamnica Pisarovinska utvrđuje se kako slijedi:

Vrsta grobnog mjesta	Naknada (EUR)
Grob s 1 ukopnim stupcem i okvirom	2.200,00
Grob s 2 ukopna stupca i okvirom	3.000,00
Grob s 3 ukopna stupca i okvirom	3.900,00

(2) Naknade iz ovoga članka iskazuju se u eurima i uključuju PDV.

(3) Naknada iz stavka 1. ovoga članka odnosi se na dodjelu grobnog mjesta s postojećom izvedenom opremom, u opsegu utvrđenom dokumentacijom i evidencijom Upravitelja groblja.

(4) Ako pojedino grobno mjesto uključuje dodatne građevinske elemente ili opremu koji nisu obuhvaćeni standardnom izvedbom, način njihova vrednovanja uređuje se u skladu s važećim propisima i odgovarajućim aktima Upravitelja groblja.

Članak 7.

(1) Naknada za dodjelu grobnog mjesta na korištenje utvrđuje se rješenjem o dodjeli grobnog mjesta na korištenje.

(2) Pravo korištenja grobnog mjesta stječe se pravomoćnošću rješenja o dodjeli grobnog mjesta na korištenje i plaćanjem propisane naknade.

(3) Dodjelom grobnog mjesta na korištenje ne stječe se pravo vlasništva na zemljištu na kojem se grobno mjesto nalazi.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 8.

(1) Na postupke dodjele grobnih mjesta na korištenje započete prije stupanja na snagu ove Odluke primjenjuju se odredbe ranije važeće odluke o visini naknade za dodjelu grobnog mjesta na korištenje, ako posebnim propisom nije drukčije određeno.

(2) Naknade za dodjelu grobnih mjesta na korištenje utvrđene ovom Odlukom primjenjuju se na postupke započete od dana stupanja na snagu ove Odluke.

(3) Godišnja grobna naknada u iznosima utvrđenima člankom 2. ove Odluke primjenjuje se počevši od obračunskog razdoblja za 2027. godinu.

(4) Upravitelj groblja donijet će i dostaviti korisnicima nova rješenja o godišnjoj grobnoj naknadi najkasnije do 31. ožujka 2027. godine, sukladno Odluci o upravljanju i održavanju groblja na području Općine Pisarovina.

Članak 9.

Danom početka primjene ove Odluke prestaju se primjenjivati ranije odluke Upravitelja groblja kojima su utvrđene naknade iz članka 1. ove Odluke.

Članak 10.

(1) Ova Odluka objavit će se u „Službenim novinama Općine Pisarovina“, na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Upravitelja groblja.

(2) Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Pisarovina“, a godišnja grobna naknada u novim iznosima primjenjuje se od 1. siječnja 2027. godine.

Direktorica
Ajdina Batalović Krdžalić, mag. iur., v.r.

KOMUNALNO PISAROVINA d.o.o.
Trg hrvatskih velikana 1
10451 Pisarovina
OIB: 92007750348

Na temelju članka 23. Zakona o grobljima (Narodne novine broj 78/25 i 80/25) te članka 16. Odluke o izmjeni Izjave o osnivanju i usvajanju potpunog teksta Izjave o osnivanju Službene novine Općine Pisarovina br. 12/26) Komunalno Pisarovina d.o.o., Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, kao upravitelj groblja, dana 11.11.2026. godine, upućuje sljedeći

JAVNI POZIV
korisnicima grobnih mjesta
za podmirenje dugovanja s osnove neplaćenih godišnjih grobnih naknada
sa zakonskim zateznim kamatama

Pozivaju se korisnici grobnih mjesta na grobljima na području Općine Pisarovina koji imaju evidentirana dospjela, a nepodmirena dugovanja s osnove godišnjih grobnih naknada, čiji dug prelazi iznos od deset godišnjih grobnih naknada, da podmire svoja dospjela dugovanja zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama.

Uvidom u službenu evidenciju grobnih mjesta i financijsku evidenciju Upravitelja groblja utvrđena su dugovanja korisnika grobnih mjesta s osnove neplaćenih godišnjih grobnih naknada, kako slijedi:

R.br.	Naziv groblja	POLJE	RED	BROJ
1.	Donja Kupčina	2	23	5
2.	Donja Kupčina	2	16	14
3.	Donja Kupčina	1	8	7
4.	Donja Kupčina	2	13	10
5.	Donja Kupčina	1	20	7
6.	Donja Kupčina	1	21	11
7.	Donja Kupčina	2	3	21
8.	Donja Kupčina	2	10	22
9.	Donja Kupčina	2	19	12
10.	Donja Kupčina	2	21	1A
11.	Donja Kupčina	2	16	4
12.	Donja Kupčina	2	12	6
13.	Donja Kupčina	2	11	17
14.	Donja Kupčina	2	9	6
15.	Donja Kupčina	2	10	7
16.	Donja Kupčina	2	16	15
17.	Donja Kupčina	2	3	7
18.	Donja Kupčina	1	3	13
19.	Donja Kupčina	2	21	6
20.	Donja Kupčina	2	12	20
21.	Donja Kupčina	1	20	8
22.	Donja Kupčina	2	16	18
23.	Donja Kupčina	1	2	18
24.	Donja Kupčina	2	3	23

25.	Donja Kupčina	2	2	25
26.	Donja Kupčina	2	3	2
27.	Donja Kupčina	2	16	18
28.	Jamnica Pisarovinska	1	8	5
29.	Jamnica Pisarovinska	1	38	1
30.	Jamnica Pisarovinska	2	29	5
31.	Jamnica Pisarovinska	2	13	1
32.	Jamnica Pisarovinska	2	15	2
33.	Jamnica Pisarovinska	1	44	4
34.	Jamnica Pisarovinska	1	29	2
35.	Jamnica Pisarovinska	2	37	2
36.	Jamnica Pisarovinska	2	33	5
37.	Jamnica Pisarovinska	2	33	3
38.	Jamnica Pisarovinska	2	31	8
39.	Jamnica Pisarovinska	2	23	1
40.	Jamnica Pisarovinska	2	17	4
41.	Jamnica Pisarovinska	1	1	2
42.	Jamnica Pisarovinska	1	44	5
43.	Jamnica Pisarovinska	2	32	3
44.	Jamnica Pisarovinska	1	43	2
45.	Jamnica Pisarovinska	1	16	19
46.	Jamnica Pisarovinska	1	16	9
47.	Jamnica Pisarovinska	1	27	4
48.	Jamnica Pisarovinska	1	28	10
49.	Dvoranci	1	3	14
50.	Dvoranci	1	4A	12
51.	Dvoranci	1	4A	13
52.	Dvoranci	1	4A	12
53.	Dvoranci	1	4A	13
54.	Dvoranci	1	4A	12

Korisnici grobnih mjesta na koje se odnose navedena dugovanja pozivaju se da sva dospjela, a nepodmirena dugovanja s osnove godišnjih grobnih naknada, zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, podmire **u roku od 30 (trideset) dana od dana objave ovog javnog poziva**.

Ako je dugovanje u međuvremenu podmireno, a uplata nije evidentirana u poslovnim knjigama Upravitelja groblja, korisnici se pozivaju da dostave dokaz o izvršenoj uplati radi usklađivanja evidencije.

UPOZORENJE O POSLJEDICAMA NEPODMIRENJA DUGOVANJA

Upozoravaju se korisnici grobnih mjesta da će, ukoliko u roku od 30 (trideset) dana od dana objave ovog javnog poziva ne podmire cjelokupno dugovanje s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, sukladno članku 23. stavku 2. Zakona o grobljima (Narodne novine, broj

78/25 i 80/25), predmetno grobno mjesto biti smatrano grobnim mjestom bez korisnika, o čemu će Upravitelj groblja donijeti odgovarajuće rješenje.

Nakon pravomoćnosti rješenja kojim se utvrđuje prestanak prava korištenja grobnog mjesta, isto se može ponovno dodijeliti na korištenje drugom korisniku, sukladno odredbama Zakona o grobljima.

Navedeno se ne odnosi na grobna mjesta iz članka 23. stavka 3. Zakona o grobljima, za koja je propisana iznimka od mogućnosti proglašenja grobnim mjestom bez korisnika.

OBJAVA I DOSTAVA JAVNOG POZIVA

Ovaj javni poziv objavit će se:
- u javnom glasilu,
- na oglasnim pločama svih šest groblja na području Općine Pisarovina,
- na mrežnim stranicama Upravitelja groblja.

Poziv će se, sukladno članku 23. stavku 1. Zakona o grobljima, dostaviti i na adresu svakog korisnika grobnog mjesta, ako je ista poznata Upravitelju groblja.

Za sve dodatne informacije, provjeru stanja dugovanja, uvid u specifikaciju dugovanja i dostavu dokaza o izvršenim uplatama korisnici se mogu obratiti Upravitelju groblja: **KOMUNALNO PISAROVINA d.o.o.** Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, Telefon: 01/6292-257 E-mail: ajdina.batalovic.krdzalic@pisarovina.hr.

Rok za podmirenje dugovanja počinje teći od dana objave ovog javnog poziva.

ZAŠTITA I OBRADA OSOBNIH PODATAKA

Komunalno Pisarovina d.o.o., Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, OIB: 92007750348, kao voditelj obrade osobnih podataka, obrađuje osobne podatke korisnika grobnih mjesta u svrhu vođenja evidencije grobnih mjesta, utvrđivanja i naplate dospjelih dugovanja s osnove godišnjih grobnih naknada te provedbe postupka propisanog člankom 23. Zakona o grobljima. Obrada osobnih podataka provodi se na temelju članka 6. stavka 1. točke (c) Opće uredbe o zaštiti podataka (Uredba (EU) 2016/679), radi poštovanja pravnih obveza voditelja obrade, u vezi s člankom 23. Zakona o grobljima.

Osobni podaci obrađuju se u opsegu koji je nužan za ostvarivanje navedene svrhe, zakonito, pošteno i transparentno, uz primjenu odgovarajućih tehničkih i organizacijskih mjera zaštite. Osobni podaci neće se javno objavljivati u opsegu većem od onoga koji je nužan i dopušten za provedbu zakonom propisanog postupka.

Osobni podaci čuvat će se u rokovima propisanima mjerodavnim propisima i pravilima o čuvanju dokumentarnog gradiva.

Korisnici grobnih mjesta imaju pravo ostvarivati prava koja im pripadaju na temelju Opće uredbe o zaštiti podataka, uključujući pravo na pristup osobnim podacima, ispravak netočnih podataka, ograničenje obrade i podnošenje pritužbe Agenciji za zaštitu osobnih podataka, u skladu s uvjetima propisanima navedenom Uredbom.

Za sva pitanja vezana uz obradu i zaštitu osobnih podataka korisnici se mogu obratiti voditelju obrade putem navedenih kontaktnih podataka.

Komunalno Pisarovina d.o.o.
Direktorica
Ajdina Batalović Krdžalić, mag.iur., v.r.