



GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

Razmatranje prijedloga i donošenje Odluke o izradi

Urbanističkog plana uređenja

*izdvojenog građevinskog područja izvan naselja
gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke
Turističko područje Rujavac*

Izjaviteljica:

*Anica Milković Grbac, pročelnica upravnog odjela za
gospodarenje prostorom Grada Buzeta*



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET

Gradonačelnik

KLASA: 350-01/21-01/9
URBROJ: 2163/3-03/01-22-8
Buzet, 26.04.2022.

GRAD BUZET, Gradsko vijeće

II. istarske brigade 11
52420 Buzet

PREDMET: Zahtjev za pokretanje postupka izrade Urbanističkog plana uređenja za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke Turističko područje Rujavac,
dostava prijedloga Odluke o izradi na razmatranje
i donošenje Gradskom vijeću Grada Buzeta

Dostavlja se na razmatranje i donošenje Gradskom vijeću Grada Buzeta prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke Turističko područje Rujavac po podnesenom zahtjevu zainteresiranog investitora i većinskog vlasnika zemljišta u obuhvatu tvrtke HUM DEVELOPMENT d.o.o., Sv. Ivan – Dol 6, Buzet.

O prijedlogu Odluke o izradi plana provedeno je prethodno javno savjetovanje sa zainteresiranom javnosti, te ishodišno mišljenje Upravnog odjela za održivi razvoj istarske županije da za izradu predmetnog urbanističkog plana uređenja nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene, odnosno, strateške procjene sukladno odredbama važećeg Zakona o zaštiti okoliša.

Prije pokretanja postupka ugovaranja usluge izrade Urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Rujavac, sredstva potrebna za financiranje izrade plana i eventualnih stručnih podloga u Proračun Grada Buzeta uplatiti će zainteresirani investitor, temeljem prethodno potpisanog sporazuma s Gradom Buzetom o financiranju izrade plana.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Damir Kajin

PRIVITCI:

- Prijedlog odluke o izradi plana s obrazloženjem,
- Zahtjev za pokretanje postupka izrade plana podnesen 6.4. 2022. od strane HUM DEVELOPMENT d.o.o.,
- Mišljenje Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije i
- Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnosti.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenje prostorom

KLASA: 350-01/21-01/9
URBROJ: 2163-3-04/01-22-7
Buzet, 26.04.2022.

Grad Buzet - GRADONAČELNIK

II. Istarske brigade 11
52420 Buzet

PREDMET: Zahtjev za pokretanje postupka izrade Urbanističkog plana uređenja za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke Turističko područje Rujavac

- upućivanje Odluke o izradi na razmatranje i donošenje Gradskom vijeću Grada Buzeta

Dostavlja se na razmatranje radi upućivanja na donošenje Gradskom vijeću Grada Buzeta prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke Turističko područje Rujavac po podnesenom zahtjevu zainteresiranog investitora i većinskog vlasnika zemljišta u obuhvatu tvrtke HUM DEVELOPMENT d.o.o., Sv. Ivan – Dol 6, Buzet.

O prijedlogu Odluke o izradi provedeno je prethodno javno savjetovanje sa zainteresiranom javnosti, te ishodeno mišljenje Upravnog odjela za održivi razvoj istarske županije da za izradu predmetnog urbanističkog plana uređenja nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene, odnosno, strateške procjene sukladno odredbama važećeg Zakona o zaštiti okoliša.

Prije pokretanja postupka ugovaranja usluge izrade Urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Rujavac, sredstva potrebna za financiranje izrade plana i eventualnih stručnih podloga u Proračun Grada Buzeta uplatiti će zainteresirani investitor, temeljem prethodno potpisanog sporazuma s Gradom Buzetom o financiranju izrade plana.

S poštovanjem,

PROČELNICA

Anica Milković Grbac, dipl.inž.arh.

PRIVITCI:

- Prijedlog odluke o izradi plana s obrazloženjem,
- Zahtjev za pokretanje postupka izrade plana podnesen 6.4. 2022. od strane HUM DEVELOPMENT d.o.o.,
- Mišljenje Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije i
- Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnosti.

HUM DEVELOPMENT d.o.o.

Sveti Ivan - Dol 6 , 52420 Buzet

OIB: 61820653284

052 662 -744

| | |
|-----------------|------------|
| PRIMLJENO | 06-04-2022 |
| 350-01/22-01/29 | 04/01 |
| 03-22-1 | 1 - |
| GRAD BUZET | |

URED GRADONAČELNIKA

**Upravni odjel za gospodarenje prostorom
II. istarske brigade 11
52420 Buzet**

PREDMET:

Urbanistički plan uređenja zone turističkog područja Rujavac

Molim gornji naslov da pokrene postupak za izradu Urbanističkog plana uređenja zone turističkog područja Rujavac

Predmetni plan nadovezuje se na

Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Grada Buzeta 2018.

9.1. Obveza izrade prostornih planova Članak 100.

Urbanistički plan uređenja zone turističkog područja Rujavac

Predmetni zahvat nalazi se na k.č. 255/1, 1391/102, 3069/1, 3069/2, 3071/1, 3080, 3081/1, 3081/2, 3082/2, 3063/2, 3048/1, 3048/2, 2048/3, 3072, 3048/4, 3064, 3066/2, 3066/2, 3068, 3070, 3073, 3075, 3079, 3082/1, 3082/3, 3063/1, 3048/5, 3048/6, 3157/3, 3067/2, 3139/1, 3058/1, 3139/5, 3067/1, 3067/3, 255/2ZGR, 3047, 3065/1, 3076, 3071/2 koja se nalazi u katastarskoj općini HUM

Podnositelj zahtijeva financirati će navedeni plan vlastitim sredstvima

Obrazloženje:

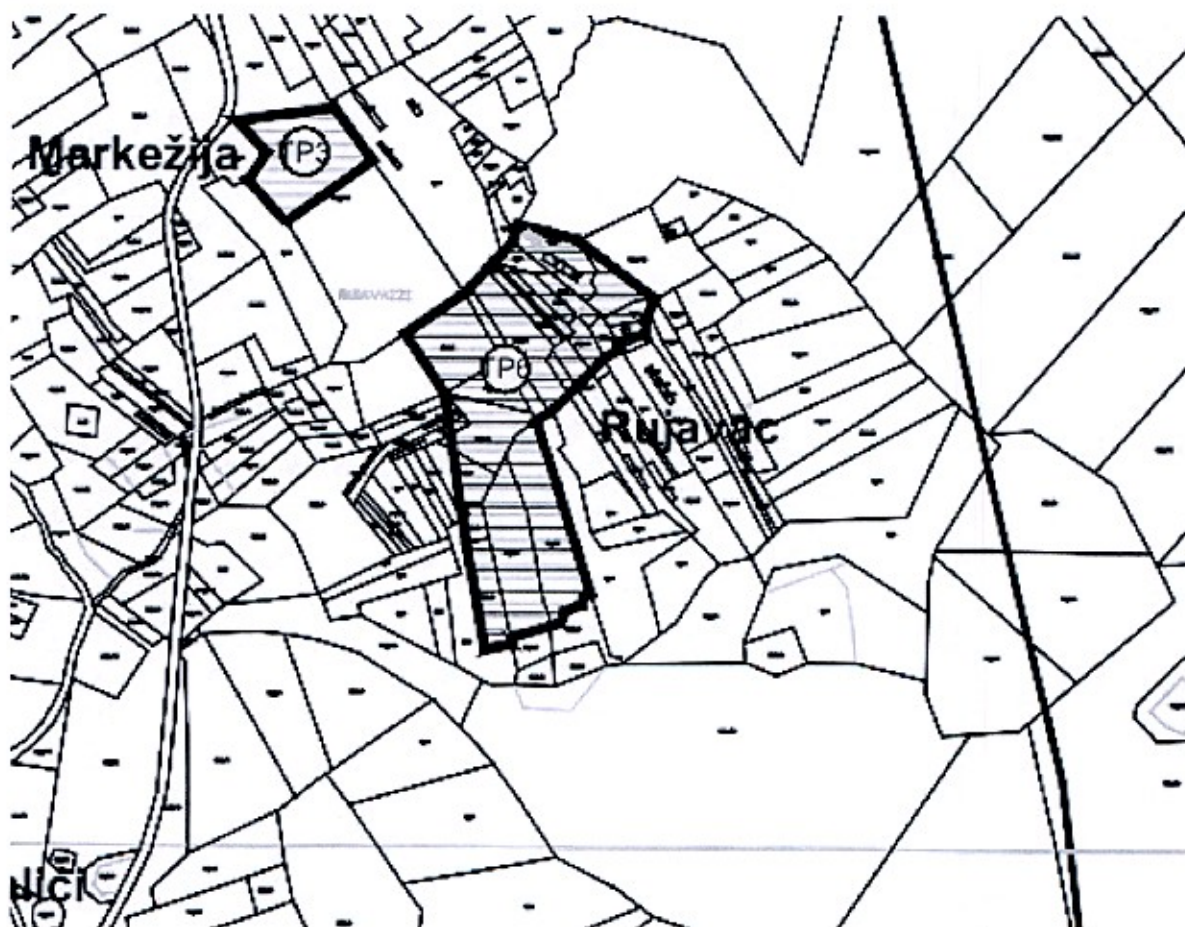
1. URBANISTIČKO – TEHNIČKI UVJETI

Za predmetne lokaciju izdan je prostorni plan:
Županija **Istarska županija**
Grad **Grad Buzet**
Naziv prostornog plana **Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Grada Buzeta**

Prema planu uređenja predmetna parcela namijenjena je turističku namjenu
Oznake TP 6 RUJEVAC - TURISTIČKO NASELJE površine 1,77 ha.
Ukupni kapacitet u zoni 130 osoba
Maksimalna izgrađenost čestice je 30 %
Maksimalni koeficijent iskoristivosti 0,8
Ukupno 40 % parcele uređeno i prirodno zelenilo.

Postojeće stanje: na predmetnoj parceli postoje dvije stare zgrade i pristupni put
Teren je obrasao šumom s dvije livade u sredini parcele.

IZVOD IZ PLANA



Lokacija: Smještena u unutrašnjosti Istre od koje su sve atraktivne lokacije u blizini: Stari istarski gradovi, park prirode Učka, ljetovalište Opatija, Nacionalni park Brijuni.

Predmet projekta: Izgradnja turističkog naselja s 11 vila i centralnom zgradom hotela. Korisnici vila koristili bi sadržaje hotela kao što su restoran i wellness, servisi i ostale usluge. Okolne parcele koristile bi se za boravak u prirodi, hodanje, biciklizam i sl.

1.1 Veličina građevinske čestice

Cijela predmetna parcela veličine je cca 2,5 ha -25 000 m² od toga 1,77 ha je u zoni gradnje –građevinsko područje.

Parcele kojima je namjena zelenilo biti će pridružene građevinskom dijelu kao hortikulturno uređenje građevinskih parcela

Čestica je u padu u smjeru istok – zapad

Nalazi se uz lokalnu cestu Roč - Hum.

Kolni pristup parceli je sa zapada (nerazvrstanom) cestom. Za nerazvrstanu cestu osigurati će se koridor 9,0 m.

1.2 Namjena građevine

Građevina i ostali sadržaja namijenjena je turizmu i rekreaciji za boravak cca 120 korisnika

1.3 Izgrađenost čestica

Površina građevinske čestice iznosi 17700 m²

Površina pod zgradama je cca 3.000,00 m²

Ukupna površina zgrada je cca 7000,00 m²

Izgrađenost: je $3000 \text{ m}^2 / 17.700 = 17,0 \%$

1.4 Mjesto i način priključenja građevine na javnu prometnu mrežu

Parcela ima pješački i kolni pristup s lokalne ceste - sa zapada koridor iznosi 6 m. Parcela će biti opremljena priključcima struje i vode. Glavni vod vodovoda i jedan vanjski hidrant su na parceli.

1.5 Katnost , vrsta krova i visina građevine

Zgrada hotela ima suteren, prizemlje i uvućeni kat ukupne visine 9,00 m s ravnim krovom

Zgrade vila imaju prizemlje, kat i uvućeni kat – potkrovlje ukupne visine 9,00 s ravnim krovom

1.6 Oblikovanje i materijali

Projektirani centar zamišljen je u dva dijela, vile na donjem dijelu parcele s vlastitom prometnicom i hotel na gornjem dijelu.

To omogućuje faznost gradnje i odvojenost sadržaja i korisnika te veću intimu za korisnike.

Vile su projektirane u dvije varijante, gornje i donje kako bi pratile teren te su pozicionirane tako da se otvaraju prema zelenom prostoru parcele. Svaka vila ima vlastitu parcelu od cca 1200 m² dijelom u građevinskom području dijelom u zelenom prostoru. Materijali koji se koriste je žbukana fasada, opeka, drvena stolarija, popločenja kamen i keramičke pločice, podovi drvo i kamen na terasama te svaka vila ima bazen.

Hotel

U prizemlju su projektirani glavni i gospodarsku ulaz, wellness centar s vanjskim bazenom i terasom, prostor za osoblje i tehnika. Na katu je restoran s kuhinjom smještajne jedinice, Sobe na istoku imaju direktan izlaz na teren.

Na zadnjem katu su smještajne jedinice.

Sobe i apartmani projektirani su za kategoriju 4 *.

Ukupno je 24 smještajne jedinice.

Materijali prizemlje i kat su opeka i žbuka sa staklenim stijenama, a zadnj kat je obložen drvenom oblogom.

1.7 **Konstrukcija građevine**

Konstrukcija zgrada je je armiranobetonski zidovi i zidovi od opeke, ploče armirano betonske , temelju ab temeljnom pločom krovovi ravni s kamenim pokrovom.

1.8 **Uvjeti smještaja vozila u mirovanja**

Smještaj vozila osiguran je na parceli izgradnjom parkirnih mjesta u vilama s dva mjesta u nakrivenom prostoru, a za hotel predviđeno je 30 parkirnih mjesta, ukupno 52 parkirna mjesta. Za osobe smanjena pokretljivost predviđena je 5 parkirnih mjesta dimenzija 370/500 cm.

1.9 **Uvjeti za izgradnju ograda**

Na čestici se planira ograda parcela vila visine do 1,50 m. Ograda je transparentna zelena mreža.

1.10 **Uvjeti za zaštitu okoline i oblikovanje okoliša**

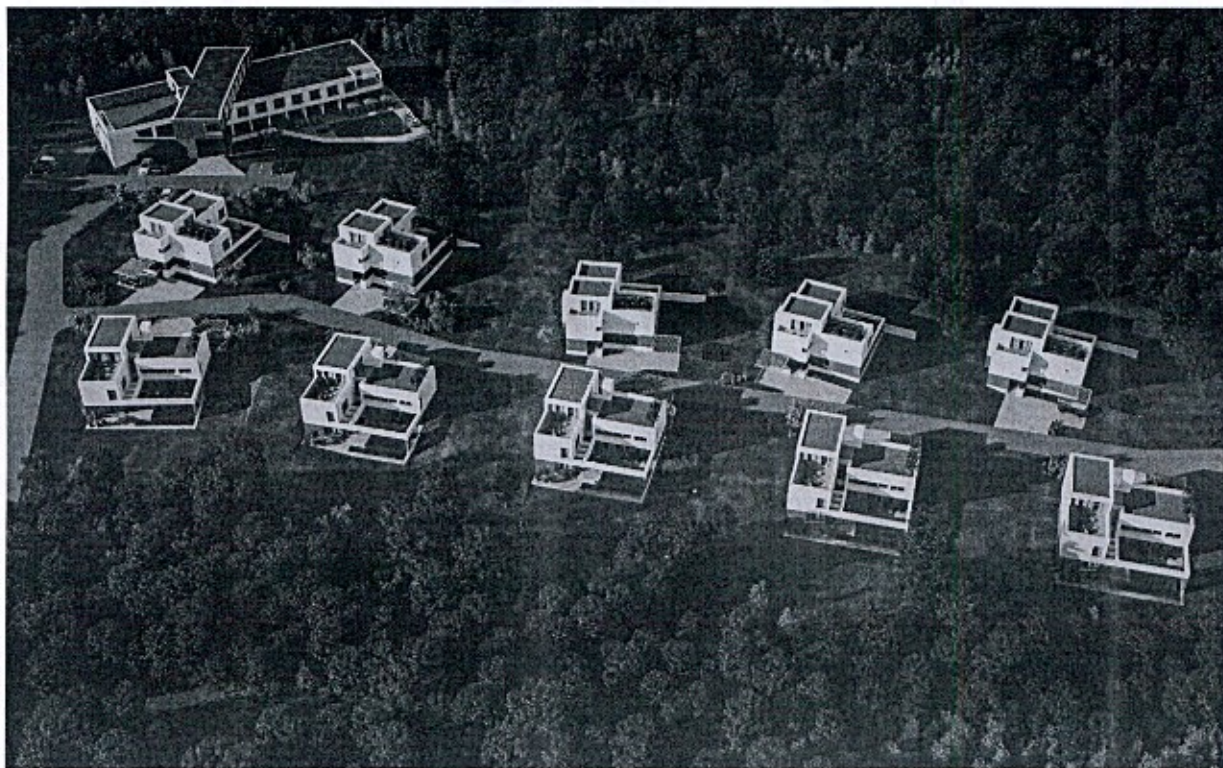
Površina prirodnog terena je cca 80 %

1.11 **Infrastruktura i promet**

- a) vodoopskrba će se riješiti priključkom na postojeći ulični cijevovod. Planira se izvođenje hidrantskog priključka za izradu vanjskog hidranta na parceli
- b) odvodnja oborinskih voda s krovova odvodit će se u teren
Odvodnja oborinskih voda s kolnih površina odvoditi će se u teren nakon prethodnog tretiranja u separatoru.
Fekalna odvodnja iz sanitarija odvodit će se do postrojenja za pročišćavanje otpadnih voda biopročišćać koji se nalazi na parceli te preko postojećeg teretnog kanala uz cestu ispuštati prema uvjetima nadležnih službi i Hrvatskih voda
- c) opskrba električnom energijom – planira se novi priključak za potrebe centra za **potrebna snaga**
240,0 kw - PODUZETNIŠTVO trofazni priključak
- d) za pripremu tople vode predviđa se ugradnja tlačnih pumpi i spremnika, grijanje i hlađenje je na struju
- d) za pripremu tople vode predviđa se ugradnja tlačnih pumpi i spremnika, grijanje i hlađenje je na struju.

1.12 **Zaštita od požara**

Osigurati će se operativna površina 11/ 5.5 m za pristup vatrogasnog vozila. Građevina je projektirana sukladno Zakonu o zaštiti od požara i ostalim propisima. Pristup do građevine i manipulativna površina za rad vatrogasnih vozila osigurana je s pristupne ceste na istoku. Površine za rad vatrogasnih vozila imati će potrebnu osovinsku nosivost od 100 kN/osovini. Parcela se planira opremiti i vanjskom hidrantskom mrežom.



Buzet 06.04.2022.

Za HUM DEVELOPMENT d.o.o.

potpis podnositelja zahtjeva

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned below the text 'potpis podnositelja zahtjeva'.

Na temelju članka 86. stavaka 1. i 3. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), po prethodno pribavljenom mišljenju Upravnog odjela za održivi razvoj istarske županije o potrebi provedbe postupka ocjene o potrebi strateške procjene, odnosno, strateške procjene sukladno članku 66. stavku 1. Zakona o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) KLASA: 351-03/21-01/25, URBROJ: 2163/1-08-02/6-21-02 od 9. ožujka 2021., Gradsko vijeće Grada Buzeta na sjednici održanoj dana ____ . svibnja 2022. godine donosi

ODLUKU O IZRADI
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA GOSPODARSKE NAMJENE -
UGOSTITELJSKO TURISTIČKE TURISTIČKO PODRUČJE RUJAVAC

Članak 1.

I. PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE PROSTORNOG PLANA

Ovom odlukom donesenom sukladno članku 86. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), pokreće se postupak izrade Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke Turističko područje Rujavac (u daljnjem tekstu: UPU Turističkog područja Rujavac) za kojeg je obveza izrade utvrđena člankom 100. Odredbi za provođenje važećeg Prostornog plana uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta br. 2/05, 2/13 i 1/18).

Članak 2.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE PROSTORNOG PLANA

- (1) Zadnjom izmjenom Prostornog plana uređenja Grada Buzeta planirano je novo izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - Turističko područje Rujavac koje je gotovo u cijelosti neizgrađeno (osim dva ruševna objekta). Građevinsko područje planirano je za ugostiteljsko turističku namjenu vrste „turističko naselje“, a zbog svoje veličine od 1,77 ha Prostornim planom uređenja Grada Buzeta utvrđena je obveza izrade Urbanističkog plana uređenja.
- (2) Ukupni dozvoljeni kapacitet postelja u obuhvatu UPU Turističkog područja Rujavac je 130 postelja.
- (3) U obuhvatu UPU Turističkog područja Rujavac planira se izgradnja turističkog naselja s 11 vila i centralnom zgradom hotela. Korisnici vila koristili bi sadržaje hotela kao što su restoran i wellness, servisi i ostale usluge. Okolne parcele koristile bi se za boravak u prirodi, hodanje, biciklizam i sl.

Zgrada hotela planira se kao suteran, prizemlje i uvučeni kat, ukupne visine 9,00 m s ravnim krovom. Zgrade vila planiraju se kao prizemlje, kat i uvučeni kat – potkrovlje, ukupne visine 9,00 s ravnim krovom. Raspored u prostoru zamišljen je za vile na donjem dijelu parcele s vlastitom prometnicom i hotel na gornjem dijelu, što bi omogućilo faznost gradnje i odvojenost sadržaja i korisnika te veću privatnost za korisnike.

Vile bi bile locirane kako bi pratile teren, te su pozicionirane tako da se otvaraju prema zelenom prostoru parcele. Svaka vila imala bi vlastitu pripadajuću okućnicu na korištenje od cca 1000 m². Materijali koji bi se koristili su: žbukana fasada, opeka, drvena stolarija, popločenja kamen i keramičke pločice, podovi drvo i kamen na terasama, te bi svaka vila imala bazen.

Hotel je zamišljen s glavnim i gospodarskim ulazom, wellness centrom s vanjskim bazenom i terasom i prostorom za osoblje i tehniku u prizemlju, na katu bi bio restoran s kuhinjom i smještajne jedinice, te na zadnjem katu bi bile također smještajne jedinice.

Sobe i apartmani zamišljeni su za kategoriju 4*.

Ukupno je planirano 24 smještajne jedinice.

Materijali prizemlja i kata bi bili opeka i žbuka sa staklenim stijenama, a zadnji kat bio bi obložen drvenom oblogom.

Smještaj vozila osiguran je na parceli izgradnjom dovoljnog broja parkirnih mjesta, kao i potrebne operativne površine za pristup vatrogasnim vozilima.

Površina prirodnog terena u obuhvatu građevinskog područja je cca 80 %.

Parcela će imati osiguran pješački i kolni pristup s lokalne ceste propisane širine po trasi postojećeg neevidentiranog puta. Parcela će biti opremljena priključcima struje i vode i vanjske hidrantske mreže.

Odvodnja oborinskih voda s krovova odvodit će se u teren, dok će se odvodnja oborinskih voda s kolnih površina odvoditi će se u teren nakon prethodnog tretiranja u separatoru. Fekalna odvodnja iz sanitarija odvodit će se do postrojenja za pročišćavanje otpadnih voda - biopročištača koji se nalazi na parceli te preko postojećeg odteretnog kanala uz cestu ispuštati prema uvjetima nadležnih službi i Hrvatskih voda

Za opskrbu električnom energijom planira se novi priključak, potrebna angažirana snaga za potrebe građevinskog područja je 240,0 kW.

Za pripremu tople vode predviđa se ugradnja tlačnih pumpi i spremnika, grijanje i hlađenje je planirano na struju.

- (4) UPU Turističkog područja Rujavac potrebno je izraditi u skladu s Uredbom o Informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15).

Članak 3.

III. OBUHVAT PROSTORNOG PLANA

- (1) Obuhvat UPU Turističkog područja Rujavac čini čitavo izdvojeno građevinsko područje gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke Turističko područje Rujavac utvrđeno važećim Prostornim planom uređenja Grada Buzeta (SN Grada Buzeta 2/05, 2/13 i 1/18) u kartografskom prikazu br. 1. Korištenje i namjena površina u MJ 1:25 000 i na kartografskom prikazu br. 4.5. Građevinsko područje naselja Forčići, Kompanj (dio), Ročko polje.
- (2) Obuhvat planiranog UPU Turističkog područja Rujavac utvrđen je i u važećem Prostornom planu uređenja Grada Buzeta, u kartografskog prikazu 3.3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite (SN Grada Buzeta 2/05, 2/13 i 1/18).

Članak 4.

IV. OCJENA STANJA U OBUHVATU PROSTORNOG PLANA

- (1) Prostorni obuhvat UPU Turističkog područja Rujavac gotovo je u cijelosti neizgrađen.
- (2) Imovinsko – pravni odnosi u prostornom obuhvatu su riješeni i gotovo svo zemljište u obuhvatu u vlasništvu je podnositelja zahtjeva, čime se otvara mogućnost realizacije planiranog sadržaja u obuhvatu UPU Turističkog područja Rujavac bez zapreka.
- (3) Obzirom na veličinu građevinskog područja i činjenicu da je ista gotovo u cijelosti neizgrađeno, važećim Prostornim planom uređenja Grada Buzeta utvrđena je obveza izrade plana niže razine tj. urbanističkog plana uređenja kojim bi se detaljnije planirao predmetni prostorni obuhvat s ciljem zaštite prostora, planiranja potrebne infrastrukture i uklapanja buduće gradnje u postojeće stanje zatečenog prirodnog okoliša, uz napomenu da je vrlo konkretan planski okvir za planiranje ovog građevinskog područja dan planovima više razine (kapacitet postelje, jedinstvena građevna čestica za sve smještajne građevine, dozvoljena izgrađenost i iskoristivost građevne čestice, udio zelenila na građevnoj čestici i sl.).

Članak 5.

V. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PROSTORNOG PLANA

Urbanističkim planom uređenja Turističkog područja Rujavac želi se kao planom niže razine, obzirom na značajnu površinu prostornog obuhvata od 1,77 ha detaljnije planirati prostor s obuhvatu UPU Turističkog područja Rujavac s ciljem postizanja ravnoteže između investicijskih planova vlasnika nekretnina omogućenih kroz plan više razine i potrebe zaštite prostora i uklapanja buduće gradnje u postojeću neizgrađenu strukturu.

Planom se želi omogućiti i funkcionalnost i optimalna prostorna dispozicija sadržaja u prostoru obuhvata, te odgovarajuće tome planirati infrastrukturna rješenja u obuhvatu.

Članak 6.

VI. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU PROSTORNOG PLANA

- (1) Prije donošenja ove odluke, prethodno je pribavljeno mišljenje Upravnog odjela za održivi razvoj istarske županije o potrebi provedbe postupka ocjene o potrebi strateške procjene, odnosno, strateške procjene sukladno članku 66. stavku 1. Zakona o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) kojim se utvrđuje da za izradu UPU Turističkog područja Rujavac nije potrebno provoditi postupak ocjene o potrebi strateške procjene, odnosno, strateške procjene utjecaja plana na okoliš.
- (2) Uz odredbe i smjernice iz važećih prostornih planova višeg reda (važeći Prostorni plan uređenja Grada Buzeta i važeći Prostorni plan uređenja Istarske županije), koristiti će se i od strane Grada Buzeta donesene razvojne strategije i važeće sektorske strategije iz različitih područja.
- (3) Kao podloga za izradu plana koristiti će se najažurniji raspoloživi digitalni katastarski plan u trenutku početka izrade plana.
- (4) Za potrebe analize i utvrđivanja vlasništva koristiti će se službeni raspoloživi zemljišno knjižni podaci ZK Službe Općinskog suda u Pazinu.

Članak 7.

VII. NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA PROSTORNOG PLANA

- (1) Stručna rješenja za izradu Izmjena i dopuna dobiti će se kroz postupak pribavljanja zahtjeva za izradu plana javnopravnih tijela određenih posebnim propisima. Stručni izrađivač plana, uz suradnju s nadležnim javnopravnim tijelima koja upravljaju javnim cestama i nositeljem izrade plana Gradom Buzetom koji upravlja nerazvrstanim cestama, u obvezi je angažirati odgovarajuće stručne suradnike za planiranje infrastrukturnih rješenja.
- (2) Od ostalih stručnih rješenja, razmotriti će se eventualna relevantna mišljenja izdana u postupku ocjene o potrebi strateške procjene plana, odredbe i smjernice važećih strateških razvojnih dokumenata Grada Buzeta, te važećih sektorskih strategija i stručnih podloga (Plan gospodarenja otpadom na području Grada Buzeta za referentno razdoblje, Projekt širokopojasnog interneta, Projekti izgradnje i rekonstrukcije kanalizacijske i vodovodne mreže i sl.).
- (3) U ovom postupku izrade UPU Turističkog područja Rujavac neće se koristiti mogućnost izrade više varijantnih stručnih rješenja više izrađivača niti provoditi javni natječaj za odabir stručnih rješenja koja bi bila podloga za izradu Izmjene plana, obzirom da obim izmjena, osjetljivost lokacije i specifični uvjeti nisu takvi da bi isto bilo potrebno.

Članak 8.

VIII. POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISOM KOJI DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU PROSTORNOG PLANA, TE DRUGIH SUDIONIKA KORISNIKA PROSTORA KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADI PROSTORNOG PLANA

- (1) U postupku izrade Izmjena i dopuna, sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), pozvati će se slijedeća javnopravna tijela za dostavu zahtjeva iz svog djelokruga nadležnosti, kako slijedi:
 1. MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli, Grada Graza 2, 52100 Pula;
 2. MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I ODRŽIVOG RAZVOJA, Uprava za zaštitu prirode, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb;
 3. MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I ODRŽIVOG RAZVOJA, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb;
 4. MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I ODRŽIVOG RAZVOJA, Zavod za zaštitu okoliša i prirode Radnička cesta 80/7, 10000 Zagreb;

5. MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE, Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb;
6. MINISTARSTVO OBRANE, Trg kralja Petra Krešimira IV 1, 10000 Zagreb;
7. MINISTARSTVO TURIZMA I SPORTA, Prisavlje 14, Zagreb;
8. MINISTARSTVO MORA, PROMETA I INFRASTRUKTURE, Prisavlje 14, 10000 Zagreb;
9. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA - Policijska uprava Istarska, Trg Republike 1, 52100 Pula;
10. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA - Policijska uprava Istarska, Ravnateljstvo civilne zaštite, M.B. Rašana 7, 52000 Pazin;
11. MINISTARSTVO ZDRAVSTVA, Ksaver 200a, 10 000 Zagreb;
12. MINISTARSTVO REGIONALNOG RAZVOJA I FONDOVA EUROPSKE UNIJE, Miramarska cesta 22, 10000 Zagreb;
13. JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ISTARSKE ŽUPANIJE, Flanatička 29, 52100 Pula;
14. ISTARSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu okoliša, Flanatička 29, 52100 Pula;
15. HRVATSKE CESTE d.o.o., Vončinina 3, 10000 Zagreb;
16. HRVATSKE CESTE d.o.o. – Poslovna jedinica Pula, Partizanski put 140, 52100 Pula;
17. HRVATSKE ŠUME d.o.o. UŠP Buzet, Naselje Goričica 2, 52420 Buzet,
18. ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE ISTARSKE ŽUPANIJE, M.B. Rašana 2/4, 52000 Pazin;
19. HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI, Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb;
20. HRVATSKI TELEKOM d.d., Radnička cesta 21, 10000 Zagreb;
21. HRVATSKI TELEKOM d.d., Harambašićeva 39, 10000 Zagreb;
22. A1 HRVATSKA d.o.o., Vrtni put 1, 10000 Zagreb;
23. TELEMACH HRVATSKA d.o.o., Ulica Josipa Marohnića 1, 10000 Zagreb;
24. OT-OPTIMA TELEKOM d.d., Bani 75A, 10010 Zagreb;
25. HP-HRVATSKA POŠTA d.d., SP Pazin, M.B. Rašana 7A, 52000 Pazin;
26. HOPS d.o.o., Prijenosno područje Rijeka, Marinčićeva 3, Matulji;
27. HEP D.P. "ELEKTROISTRA" PULA, Pogon Buzet, Sv. Ivan 4/1, 52420 Buzet;
28. HRVATSKE VODE, VGO Rijeka, Đure Šporera 3, 51000 Rijeka;
29. ISTARSKI VODOVOD d.o.o., Sv. Ivan 8, 52420 Buzet;
30. PARK d.o.o. Buzet, Sv. Ivan 12/1, 52420 Buzet
31. PARK ODVODNJA d.o.o., Sv. Ivan 12/1, 52420 Buzet
32. IVS - ISTARSKI VODOZAŠTITNI SUSTAV d.o.o., Sv. Ivan 8, 52 420 Buzet
33. PLINACRO d.o.o. Savska cesta 88a, 10 000 Zagreb i
34. MJESNI ODBOR ROČ (n/r predsjednika MO).

(2) Ukaže li se tijekom izrade plana potreba mogu se uključiti i druga javnopravna tijela čiji bi podaci iz djelokruga javnopravnog tijela mogli biti značajni za izradu plana.

(3) Ukoliko se određena javnopravna tijela nanovo osnuju ili se postojeća preoblikuju, a zahtjevi istih bi mogli biti značajni za izradu ovog plana, odgovarajuće će se korigirati popis javnopravnih tijela navedenih u ovom članku kojima se upućuje poziv za dostavu zahtjeva, kao i onih javnopravnih tijela koja će se posebnom pisanom obavijesti pozvati na uključivanje u javnoj raspravi, a sve bez dodatne izmjene ove odluke.

Članak 9.

IX. PLANIRANI ROK ZA IZRADU PROSTORNOG PLANA (PO POJEDINIM FAZAMA)

(1) Planiraju se slijedeći rokovi za izradu Izmjena i dopuna po fazama kako slijedi:

- a) izrada i dostava poziva javnopravnih tijela određenih posebnim propisima za dostavu zahtjeva za izradu Nacrta prijedloga plana
rok: **60 dana** računajući od stupanja na snagu ove Odluke do zaprimanja zahtjeva javnopravnih tijela; od čega rok javnopravnim tijelima za izradu zahtjeva iznosi **30 dana** od primitka poziva za dostavom zahtjeva
 - b) izrada Nacrta prijedloga plana
rok: **60 dana** računajući od dana dostave zahtjeva javnopravnih tijela određenih posebnim propisima, odnosno, isteka roka za dostavu istih
 - c) prihvaćanje Nacrta prijedloga izmjena i dopuna plana i utvrđivanje Prijedloga plana za javnu raspravu
rok: **10 dana** računajući od dana prihvaćanja Nacrta prijedloga plana
 - d) priprema javnih objava i slanje posebnih pisanih obavijesti javnopravnim tijelima i mjesnom odboru
rok: **15 dana** računajući od dana utvrđivanja Prijedloga plana za javnu raspravu
 - e) trajanje javne rasprave o Prijedlogu plana
rok: **30 dana**
 - f) razmatranje primjedbi, te izrada i javna objava Izvješća s javne rasprave
rok: **15 dana** računajući od dana završetka javne rasprave
 - g) obrada primjedbi u elaboratu plana i utvrđivanje Prijedloga plana za eventualnu 1. ponovnu javnu raspravu
rok: **15 dana** od objave Izvješća s javne rasprave
 - h) priprema javnih objava i slanje posebnih pisanih obavijesti javnopravnim tijelima i mjesnom odboru za ponovnu javnu raspravu
rok: **15 dana** računajući od dana utvrđivanja Prijedloga plana za javnu raspravu
 - i) trajanje ponovne javne rasprave
rok: **15 dana**
 - j) razmatranje primjedbi, te izrada i javna objava Izvješća s ponovne javne rasprave
rok: **15 dana** računajući od dana završetka ponovne javne rasprave
 - k) izrada Nacrta konačnog prijedloga plana
rok: **15 dana** računajući od dana objave Izvješća s ponovljene javne rasprave i
 - l) utvrđivanje Konačnog prijedloga plana
rok: **15 dana** računajući od dana zaprimanja nacrta konačnog prijedloga
 - m) slanje sudionicima javne rasprave pisane obavijesti s obrazloženjem o razlozima neprihvaćanja, odnosno djelomičnog prihvaćanja njihovih prijedloga i primjedbi danih u javnoj raspravi
rok: **15 dana** od utvrđivanja Konačnog prijedloga plana
 - n) upućivanje Konačnog prijedloga plana Gradskom vijeću na donošenje
rok: **15 dana** od slanja pisane obavijesti sudionicima javne rasprave
- (2) Ukoliko se za izradu UPU Turističkog područja Rujavac utvrdi obveza provođenja postupka strateške procjene utjecaja plana na okoliš / glavne ocjene prihvatljivosti plana za ekološku mrežu, rokovi će se odgovarajuće produžiti.
- (3) Ukoliko se javna rasprava o Prijedlogu plana ponavlja iz zakonom propisanih razloga više puta ili ne dođe do obveze održavanja ponovne javne rasprave, rokovi će se odgovarajuće produžiti ili skratiti.

Članak 10.

X. IZVORI FINANCIRANJA IZRADE PROSTORNOG PLANA

Sredstva za financiranje izrade UPU Turističkog područja Rujavac planirati će se u Proračunu Grada Buzeta za 2021. godinu na poziciji: R 370 Izrada tehničke dokumentacije. Prije pokretanja postupka ugovaranja izrade UPU Turističkog područja Rujavac, sredstva potrebna za financiranje izrade plana i eventualnih stručnih podloga u Proračun Grada Buzeta uplatiti će zainteresirani investitor, temeljem potpisanog sporazuma o financiranju izrade plana s Gradom Buzetom.

Članak 11.

XI. DRUGA PITANJA ZNAČAJNA ZA IZRADU NACRTA PROSTORNOG PLANA

Analizom nisu utvrđena druga pitanja koja bi bila značajna za izradu Nacrta prijedloga plana.

Članak 12.

XII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

- (1) Nositelj izrade UPU Turističkog područja Rujavac obvezuje se:
- obavijestiti javnost o izradi Plana,
 - po objavi, ovu Odluku dostaviti u Informatički sustav prostornog uređenja,
 - po objavi, ovu Odluku dostaviti tijelima iz čl. 8. sa pozivom za dostavu zahtjeva za izradu Izmjena i dopuna ,
 - u 1 (jednom) primjerku dostaviti ovu Odluku Zavodu za prostorno planiranje istarske županije, Riva 8, Pula, sukladno članku 86. Zakona.
- (2) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja i objavit će se u Službenim novinama Grada Buzeta.

KLASA: ___ - ___/22-01/___
UR.BROJ: 2106/01-01/01-22-___
Buzet, __. svibanj 2022.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Davor Prodan

O B R A Z L O Ź E N J E

PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Na temelju članka 86. stavaka 1. i 3. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), prije pokretanja postupka izrade prostornih planova, obvezno je da predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donese Odluku o izradi predmetnog plana.

Prije donošenja Odluke o izradi, na prijedlog iste **pribavljeno je mišljenje Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije** o potrebi provedbe postupka ocjene o potrebi strateške procjene, odnosno, strateške procjene sukladno članku 66. stavku 1. Zakona o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) i izdano mišljenje KLASA: 351-03/21-01/25, URBROJ: 2163/1-08-02/6-21-02 od 9. ožujka 2021. prema kojem za izradu predloženog Urbanističkog plana uređenja **nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene, odnosno, strateške procjene** sukladno posebnom propisu.

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU OVIM AKTOM I POSLJEDICE KOJE ĆE NASTATI NJEGOVI DONOŠENJEM

Temeljem podnesenog zahtjeva investitora i vlasnika gotovo svih nekretnina u obuhvatu plana, predlaže se donošenje Odluke o izradi kojom se pokreće postupak izrade Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene Turističko područje Rujavac (za kojeg je planski i pravni okvir utvrđen važećim Prostornim planom uređenja Grada Buzeta (SN Grada Buzeta br. 2/05, 2/13 i 1/18), kao i odredbama važećeg Prostornog plana istarske županije.

Ciljevi i razlozi za izradu i donošenje plana su slijedeći:

- Investitor i vlasnik gotovo svih nekretnina u obuhvatu plana podnio je zahtjev kojim traži da mu se omogući izrada Urbanističkog plana uređenja obzirom je za predmetno izdvojeno građevinsko područje, obzirom je Prostornim planom uređenja Grada Buzeta utvrđena obveza izrade Urbanističkog plana uređenja kao plana niže razine i veće detaljnosti razrade za predmetni prostorni obuhvat površine 1,77 ha.
- Investitor, temeljem dostavljenog idejnog rješenja planiranog projekta, u obuhvatu plana planira izgradnju turističkog naselja s 11 vila i centralnom zgradom hotela. Korisnici vila koristili bi sadržaje hotela kao što su restoran i wellness, servisi i ostale usluge. Okolne parcele koristile bi se za boravak u prirodi, hodanje, biciklizam i sl. Ukupni dozvoljeni kapacitet obuhvata UPU Turističkog područja Rujavac je 130 postelja.
- Urbanističkim planom uređenja Turističkog područja Rujavac želi se kao planom niže razine, obzirom na značajnu površinu prostornog obuhvata od 1,77 ha detaljnije planirati prostor s obuhvatu UPU Turističkog područja Rujavac s ciljem postizanja ravnoteže između investicijskih planova vlasnika nekretnina omogućenih kroz plan više razine i potrebe zaštite prostora i uklapanja buduće gradnje u postojeću neizgrađenu strukturu. Nadalje, planom se želi omogućiti i funkcionalnost i optimalna prostorna dispozicija sadržaja u prostoru obuhvata, te odgovarajuće tome planirati infrastrukturna rješenja u obuhvatu.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Sredstva za financiranje izrade UPU Turističkog područja Rujavac planirati će se u Proračunu Grada Buzeta za 2021. godinu na poziciji: R 370 Izrada tehničke dokumentacije. Prije pokretanja postupka ugovaranja izrade UPU Turističkog područja Rujavac, **sredstva potrebna za financiranje izrade plana i eventualnih stručnih podloga u Proračun Grada Buzeta uplatiti će zainteresirani investitor, temeljem potpisanog sporazuma o financiranju izrade plana s Gradom Buzetom.**

PROČELNICA

Anica Milković Grbac, dipl.inž.arh.



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za održivi razvoj
Pula, Flanatička 29
Tel: 052/352-190, Fax: 052/352-191
KLASA: 351-03/21-01/25
URBROJ: 2163/1-08-02/6-21-02
Pula, 9. ožujka 2021. godine

KLASA: 17-03-2021

350-01/21-01/9

20601-21-5

ELEKTRONIČKA ISPRAVA

Ovo je preslika elektroničke isprave
Istovjetnost ovjerava ovlašten/a službenik/ca
KRISTINA FEDEL
Vrijeme ispisa: 08:12:04, 10.03.2021



Grad Buzet
Upravni odjel za gospodarenje prostorom
II. istarske brigade 11
52420 Buzet

Predmet: **Potreba provedbe postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš u sklopu izrade Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene – Turističko područje Rujavac**
- mišljenje, dostavlja se -

Poštovani,

Temeljem Vašeg zahtjeva (KLASA: 350-01/21-01/9, URBROJ: 2106/01-04/01-21-3), sukladno obvezi iz članka 86. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), zaprimljenog, putem elektroničke pošte, u ovom Upravnom odjelu 2. ožujka 2021., vezano za mišljenje o potrebi provedbe postupka ocjene odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš za izradu Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene – Turističko područje Rujavac (Plana), sukladno članku 66. Zakona o zaštiti okoliša (NN br. 80/13, 78/15, 12/18, 118/18) dostavljamo Vam sljedeće:

Mišljenje

Za izradu Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene – Turističko područje Rujavac **nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.**

Obrazloženje

Obuhvat Plana odnosi se na neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene i iznosi cca. 1,77 ha. Izradi Plana pristupa se kako bi se stvorili preduvjeti za izgradnju „turističkog naselja“ sa maksimalno 130 postelja. Planirana je izgradnja 11 vila i centralna zgrada hotela sa restoranom i wellnessom. Za svaku vilu planirano je da ima vlastitu okućnicu i bazen. Okolne površine koristile bi se za rekreaciju. Za potrebe „turističkog naselja“ osigurati će se i sva potrebna infrastruktura, uključujući i interni biopročistač za pročišćavanje sanitarne otpadne vode.

Člankom 64., stavak 1. i 2. Zakona o zaštiti okoliša (NN br. 80/13, 78/15, 12/18 i 118/18) propisano je da se za planove kojima se uređuje uporaba malih površina na lokalnoj razini, te za manje izmjene i dopune strategija, planova i programa iz članka 63. ovoga Zakona, obvezno provodi postupak u kojem se odlučuje o potrebi provedbe strateške procjene za one planove koji daju okvir za zahvate koji podliježu procjeni utjecaja na okoliš, odnosno ocjeni o potrebi procjene utjecaja na okoliš.

Uvidom u grafički prikaz utvrđeno je da se područje obuhvata Plana nalazi izvan zaštićenih područja prirode, a sukladno Uredbi o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže (NN br. 80/19) nalazi se i izvan područja ekološke mreže Republike Hrvatske. Na području Plana, sukladno nacionalnoj klasifikaciji staništa (NKS), prevladavaju stanišni tipovi E. Šume, C. 2.3.2. Mezofilne livade košanice Srednje Europe koje spadaju u ciljni stanišni tip 6510 i C. 3.5.3. Travnjaci vlasastog zmijka koji spadaju u ciljni stanišni tip 62A0. Međutim, obzirom da je površina Plana relativno mala (1,77 ha), da se u blizini nalaze veće, očuvane površine navedenih staništa, te da se području Plana nalazi izvan područje ekološke mreže, mišljenja smo da Plan neće imati negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže.

Ujedno, obzirom da, sukladno razlozima donošenja, predmetni Plan ne daje okvir za zahvate sa Priloga I., II., III. Uredbe o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 61/14 i 03/17), mišljenje ovog Upravnog tijela je da, ukoliko se odgovarajuće primjenjuju odredbe Zakona o zaštiti okoliša, neće doći do značajnog negativnog utjecaja na okoliš, te stoga za izradu Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene – Turističko područje Rujavac nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

S poštovanjem,

Voditelj odsjeka

Bruno Kostelić, dipl.ing.biol.

GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje prostorom

Izvješće o provedenom savjetovanju s javnošću

| | |
|--|--|
| Naziv dokumenta | NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O IZRADI URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA GOSPODARSKE NAMJENE - UGOSTITELJSKO TURISTIČKE - TURISTIČKO PODRUČJE RUJAVAC |
| Razdoblje savjetovanja (početak i završetak) | 8. veljače 2021. do 10. ožujka 2021. |
| Način objave savjetovanja | Putem web stranice Grada Buzeta http://www.buzet.hr/esavjetovanja/e-savjetovanja |
| Predstavnici javnosti koji su dostavili svoja očitovanja | Tijekom provedbe savjetovanja s javnošću nije podneseno nijedno očitovanje. |
| Analiza dostavljenih mišljenja, primjedbi i prijedloga | Nije bilo analize s obzirom da nije podneseno nijedno očitovanje. |

Koordinator savjetovanja: Elvis Šterpin, pročelnik Upravnog odjela za gospodarenje prostorom

Buzet, 13. ožujka 2021.