



GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

Točka 11.

*Razmatranje prijedloga i donošenje Odluke o izradi
Urbanističkog plana uređenja izdvojenog
građevinskog područja izvan naselja gospodarske
namjene - ugostiteljsko turističke - Turističko
područje Rujavac*

Izvjestitelj:

Elvis Šterpin, pročelnik Upravnog odjela za gospodarenje prostorom



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenje prostorom

KLASA: 350-01/21-01/9

URBROJ: 2106/01-04/01-21-4

Buzet, 03.03.2021.

Grad Buzet - GRADONAČELNIK

II. Istarske brigade 11
52420 Buzet

PREDMET: Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke Turističko područje Rujavac
-razmatranje i upućivanje Gradskom vijeću na donošenje–

Poštovani,

Člankom 86. stavkom (3) Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) utvrđena je ovlast predstavničkom tijelu jedinice lokalne samouprave da donese Odluku kojom se pokreće postupak izrade prostornog plana lokalne razine.

U privitku dostavljamo na razmatranje, radi upućivanja na gradsko vijeće, prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke Turističko područje Rujavac pokrenut po zahtjevu tvrtke HUM DEVELOPMENT d.o.o.

Savjetovanje sa zainteresiranom javnosti je u tijeku i traje do 10. ožujka 2021., te bi po proteku istog dostavili naknadno Izvješće s javnog savjetovanja prije razmatranja točke pred Gradskim vijećem Grada Buzeta.

Mišljenje prema članku 86. stavku (3) Zakona o prostornom uređenju od Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije zatraženo je na nacrt Odluke o izradi Urbanističkog plana, te će se isto također dostaviti naknadno prije razmatranja točke pred Gradskim vijećem Grada Buzeta.

S poštovanjem,

PRIVITAK:

- Prijedlog Odluke o izradi s obrazloženjem
- Zahtjev investitora za donošenje Odluke o izradi



Na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 12/18. - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Buzeta je na sjednici održanoj dana __. ožujka 2021. godine donijelo je

ZAKLJUČAK

o prihvaćanju i donošenju Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke Turističko područje Rujavac

1.

Prihvaća se prijedlog i donosi Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke Turističko područje Rujavac.

Odluka iz stavka 1. ove točke prilog je i sastavni dio ovog Zaključka.

2.

Ovaj Zaključak stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Buzeta“.

KLASA: 021-05/21-01/____
URBROJ: 2106/01-01/01-21-____
Buzet, __.03.2021.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK
Dejan Jakac

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: _____, URBROJ: _____ od ___ ožujka 2021., Gradsko vijeće Grada Buzeta na sjednici održanoj dana ___ ožujka 2021. 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 oteretnog 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, Pula;
 2. MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I ODRŽIVOG RAZVOJA, Uprava za zaštitu prirode, Savska cesta 41/20, 10000 Zagreb;
 3. MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I ODRŽIVOG RAZVOJA, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom, Radnička cesta 80, 10000 Zagreb;
 4. HRVATSKA AGENCIJA ZA OKOLIŠ I PRIRODU, Radnička cesta 80/7, 10000 Zagreb;
 5. MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE, Ulica Ivana Dežmana 10, 10000 Zagreb;

6. MINISTARSTVO OBRANE, Trg kralja Petra Krešimira IV 1, Zagreb;
7. MINISTARSTVO TURIZMA I SPORTA, Prisavlje 14, Zagreb;
8. MINISTARSTVO MORA, PROMETA I INFRASTRUKTURE, Prisavlje 14, Zagreb;
9. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA - Policijska uprava Istarska, Trg Republike 1, Pula;
10. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA - Policijska uprava Istarska, Ravnateljstvo civilne zaštite, M.B. Rašana 7, Pazin;
11. MINISTARSTVO ZDRAVSTVA, Ksaver 200a, 10 000 Zagreb;
12. MINISTARSTVO REGIONALNOG RAZVOJA I FONDOVA EUROPSKE UNIJE, Miramarska cesta 22, Zagreb;
13. JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ISTARSKE ŽUPANIJE, Flanatička 29, Pula;
14. ISTARSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za održivi razvoj, Odsjek za zaštitu okoliša, Flanatička 29, 52 100 Pula;
15. HRVATSKE CESTE d.o.o., Vončinina 3, Zagreb;
16. HRVATSKE CESTE d.o.o. Partizanski put 194, Pula;
17. ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE ISTARSKE ŽUPANIJE, MB Rašana 2/4, Pazin;
18. HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI, Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb;
19. HRVATSKI TELEKOM, Regija 3 – zapad, Ciottina 17a, Rijeka;
20. T-MOBILE HRVATSKA d.o.o., Ulica grada Vukovara 23, Zagreb;
21. VIPNET d.o.o., Vrtni put 1, Zagreb;
22. TELE 2, Ulica grada Vukovara 269, Zagreb;
23. HOPS d.o.o., Prijenosno područje Opatija, Marinčićeva 3, Matulji;
24. HEP D.P. "ELEKTROISTRA" PULA, pogon Buje, Momjanska 1, Buje;
25. HRVATSKE VODE, VGO Rijeka, Đure Šporera 3, Rijeka;
26. ISTARSKI VODOVOD d.o.o., Sv. Ivan Dol 8, Buzet;
27. PARK d.o.o. Buzet, Sv. Ivan 12, 52 420 Buzet
28. PARK ODVODNJA d.o.o., Sv. Ivan 12, 52420 Buzet
29. IVS - ISTARSKI VODOZAŠTITNI SUSTAV d.o.o., Sv. Ivan 8, 52 420 Buzet
30. UPRAVNI ODJEL ZA ODRŽIVI RAZVOJ, Flanatička 29, 52 100 Pula
31. PLINACRO d.o.o. Savska cesta 88a, 10 000 Zagreb
32. 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 neprihvatanja, 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 IZRADJE 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 Informacijski 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: ___ - ___/21-01/___
UR.BROJ: 2106/01-01/01-21-___
Buzet, __. ožujak 2021.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Dejan Jakac

O B R A Z L O Ž 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 potrebno je pribaviti 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)

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 FINANCIJSKIH 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.

PROČELNIK
Elvis Šterpin, dipl. ing.

