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

Izvjestitelji:
Anica Milković Grbac dipl. ing. arh, Pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje prostorom

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Gradonačelnik

KLASA: 350-01/22-01/29
URBROJ: 2163-3-03/01-22-9
Buzet, 13.12.2022.

GRAD BUZET, Gradsko vijeće

PREDMET: Razmatranje i upućivanje Prijedloga odluke o izradi urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Rujavac Gradskom vijeću na donošenje,
traži se.-

U privitku dostavljamo Prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene ugostiteljsko turističke – Turističko područje Rujavac (TP Rujavac) na razmatranje i donošenje na Gradskom vijeću Grada Buzeta, sve po provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću.
Prije upućivanja prijedloga Odluke na ponovljeno javno savjetovanje, s ciljem uključivanja i boljeg upoznavanja građana i mjesne samouprave o projektima i planovima investitora i prezentacije planiranog zahvata u prostoru od strane ovlaštenog projektanta, održana su dva tematska sastanka o predmetnoj temi.
Prvi sastanak održan je u Gradskoj vijećnici u Buzetu uz prisustvovanje predstavnika Mjesnog odbora, predstavnika svih političkih opcija zastupljenih u Gradskom vijeću, Odbora gradskog vijeća za prostorno planiranje, Odbora gradskog vijeća za gospodarstvo, predstavnika investitora i projektanta.
Na predmetnom sastanku, po prezentaciji planova investitora, odlučeno je da se naknadno održi još jedan sastanak u naselju Hum sa zainteresiranim građanima, te da se i njima detaljnije predstave planovi i projekti investitora.
Nakon predmetnog sastanka održanog u Humu, zaključeno je da se Mjesni odbor očituje Gradu Buzetu vezano uz planirano.
Odbor gradskog vijeća za prostorno planiranje na sjednici održanoj 7.11. 2022. odlučio je da Odluka o izradi ide na ponovljeno savjetovanje, te da se sadržaj Odluke preoblikuje na način da se Odlukom o izradi ne prejudicira planska rješenja (broj postelja, broj vila i sl.), već da omogućava Gradu Buzetu kao nositelju izrade plana i donositelju plana kontrolu nad tijekom izrade i donošenja predmetnog Urbanističkog plana uređenja, a sve s ciljem omogućavanja investicija, ali uz pažljivo vaganje svih iznesenih stavova i bojazni građana, mjesne samouprave i ostalih sudionika tematskih sastanaka.

Obzirom je javno savjetovanje o prijedlogu Odluke o izradi trajalo do 13.12.2022. (utorak) do 10:00 sati, u privitku dostavljamo Izvješće o provedenom javnom savjetovanju na kojem nije iznesena nijedna primjedba na prijedlog Odluke o izradi.
U privitku nadalje dostavljamo i zaprimljeno očitovanje Mjesnog odbora Roč o planiranom zahvatu u prostoru.
Do održavanja sjednice Gradskog vijeća, sastati će se i Odbor gradskog vijeća zadužen za prostorno planiranje i dati svoje očitovanje.

Prijedlog Odluke o izradi s pripadajućim obrazloženjem i pratećom dokumentacijom Gradonačelnik Grada Buzeta upućuje na razmatranje i donošenje Gradskom vijeću Grada Buzeta.

Nadležni odjel Grada Buzeta i Gradonačelnik Grada Buzeta, važući sve prednosti, nedostatke, rizike i dobrobiti za Grad Buzet i lokalno stanovništvo, predlaže Gradonačelniku i Gradskom vijeću donošenje predložene Odluke.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK
Damir Kajin

PRIVITCI:

- Prijedlog Odluke o UPU izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene ugostiteljsko - turističke – Turističko područje Rujavac s obrazloženjem,
- Izvješće o provedenom javnom savjetovanju
- Očitovanje Mjesnog odbora Roč i
- Očitovanje Odbora za prostorno planiranje, promet i komunalno gospodarstvo (dostaviti će se kasnije po održavanju Odbora)
- Zahtjev podnositelja s prijedlogom idejnog koncepta Turističkog područja
- Dopis Upravnog odjela Gradonačelniku

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenje prostorom

KLASA: 350-01/22-01/29
URBROJ: 2163-3-04/01-22-7
Buzet, 13.12.2022.

Grad Buzet - GRADONAČELNIK
- o v d j e -

PREDMET: Razmatranje Prijedloga odluke o izradi urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Rujavac i upućivanje Gradskom vijeću na donošenje

U privitku dostavljamo Prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene ugostiteljsko turističke – Turističko područje Rujavac (TP Rujavac) na razmatranje i upućivanje na donošenje Gradskom vijeću Grada Buzeta, sve po provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću.
Prije upućivanja prijedloga Odluke na ponovljeno javno savjetovanje, s ciljem uključivanja i boljeg upoznavanja građana i mjesne samouprave o projektima i planovima investitora i prezentacije planiranog zahvata u prostoru od strane ovlaštenog projektanta, održana su dva tematska sastanka o predmetnoj temi.
Prvi sastanak održan je u Gradskoj vijećnici u Buzetu uz prisustvovanje predstavnika Mjesnog odbora, predstavnika svih političkih opcija zastupljenih u Gradskom vijeću, Odbora gradskog vijeća za prostorno planiranje, predstavnika investitora i projektanta.
Na predmetnom sastanku odlučeno je da se naknadno održi još jedan sastanak u naselju Hum sa zainteresiranim građanima, te da se i njima detaljnije predstave planovi i projekti investitora.
Nakon predmetnog sastanka održanog u Humu, zaključeno je da se Mjesni odbor očituje Gradu Buzetu vezano uz planirano.
Odbor gradskog vijeća za prostorno planiranje na sjednici održanoj 7.11. 2022. odlučio je da Odluka o izradi ide na ponovljeno savjetovanje, te da se sadržaj Odluke preoblikuje na način da ne prejudicira nikakva planska rješenja (broj postelja, broj vila i sl.), već da omogućava Gradu Buzetu kao nositelju izrade plana i donositelju plana kontrolu nad tijekom izrade i donošenja predmetnog Urbanističkog plana uređenja, a sve s ciljem omogućavanja investicija, uz pažljivo vaganje svih iznesenih stavova i bojazni građana, mjesne samouprave i ostalih sudionika tematskih sastanaka.

Obzirom je javno savjetovanje trajalo do 13.12. (utorak) do 10:00 sati, u privitku dostavljamo Izvješće o provedenom javnom savjetovanju na kojem nije iznesena nijedna primjedba na prijedlog Odluke o izradi.
U privitku nadalje dostavljamo i zaprimljeno očitovanje Mjesnog odbora Roč o planiranom zahvatu u prostoru.
Do održavanja sjednice Gradskog vijeća, sastati će se i Odbor gradskog vijeća zadužen za prostorno planiranje i dati svoje očitovanje.

Prijedlog Odluke o izradi s pripadajućim obrazloženjem i pratećom dokumentacijom upućuje se Gradonačelniku Grada Buzeta na razmatranje i upućivanje gradskom vijeću Grada Buzeta na donošenje.

Nadležni odjel Grada Buzeta, važući sve prednosti, nedostatke, rizike i dobrobiti za Grad Buzet i lokalno stanovništvo, predlaže Gradonačelniku i Gradskom vijeću donošenje predložene Odluke.

S poštovanjem,

PROČELNICA ODJELA
Anica Milković Grbac, dipl. inž. arh.

PRIVITCI:

- Prijedlog Odluke o UPU izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene ugostiteljsko - turističke – Turističko područje Rujavac s obrazloženjem,
- Izvješće o provedenom javnom savjetovanju
- Očitovanje Mjesnog odbora Roč i
- Očitovanje Odbora za prostorno planiranje, promet i komunalno gospodarstvo (dostaviti će se kasnije po održavanju Odbora)
- Zahtjev podnositelja s prijedlogom idejnog koncepta Turističkog područja

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 ___. prosinca 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) Maksimalni ukupni dozvoljeni kapacitet postelja u obuhvatu UPU Turističkog područja Rujavac je utvrđen Prostornim planom uređenja Grada Buzeta.

(3) U obuhvatu UPU Turističkog područja Rujavac planira se izgradnja turističkog naselja s vilama 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 suteren, prizemlje i uvučeni kat, ukupne visine 8,00 m s ravnim krovom. Zgrade vila planiraju se kao prizemlje, kat i uvučeni kat – potkrovlje, ukupne visine 8,00 m s ravnim krovom. Raspored u prostoru zamišljen je na način da se vile planiraju 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 na način da prate teren, te da se oblikovanjem i gabaritima uklapaju se prirodni okoliš, te su pozicionirane tako da se otvaraju prema zelenom prostoru parcele. 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 minimalno 4*.

Zidovi prizemlja i kata bi bili završno obrađeni žbukom 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 min. 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 - biopročistača 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.
Osnovni planski okvir za planiranje ovog građevinskog područja dan je planovima više razine (maksimalni kapacitet postelje, obveza uspostave jedinstvene građevne čestice za sve smještajne građevine, dozvoljena izgrađenost i iskoristivost građevne čestice, udio zelenila na građevnoj čestici i sl.), ali se ovim detaljnim planom lokacijski uvjeti mogu utvrditi i strože od utvrđenog planovima višeg reda.

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 u 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. HP-HRVATSKA POŠTA d.d., SP Pazin, M.B. Rašana 7A, 52000 Pazin;
25. HOPS d.o.o., Prijenosno područje Rijeka, Marinčićeva 3, Matulji;
26. HEP D.P. "ELEKTROISTRA" PULA, Pogon Buzet, Sv. Ivan 4/1, 52420 Buzet;
27. HRVATSKE VODE, VGO Rijeka, Đure Šporera 3, 51000 Rijeka;
28. ISTARSKI VODOVOD d.o.o., Sv. Ivan 8, 52420 Buzet;
29. PARK d.o.o. Buzet, Sv. Ivan 12/1, 52420 Buzet
30. PARK ODVODNJA d.o.o., Sv. Ivan 12/1, 52420 Buzet
31. IVS - ISTARSKI VODOZAŠTITNI SUSTAV d.o.o., Sv. Ivan 8, 52 420 Buzet
32. PLINACRO d.o.o. Savska cesta 88a, 10 000 Zagreb i
33. 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) izrada Nacrta konačnog prijedloga plana
rok: **15 dana** računajući od dana objave Izvješća s ponovljene javne rasprave i

h) utvrđivanje Konačnog prijedloga plana
rok: **15 dana** računajući od dana zaprimanja nacrta konačnog prijedloga

i) 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

j) 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 2023. 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 i smjernica iz njihovog djelokruga za izradu Plana,
- u 1 (jednom) primjerku dostaviti ovu Odluku Zavodu za prostorni razvoj putem Informacijskog sustava prostornog uređenja.

(2) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja i objaviti će se u Službenim novinama Grada Buzeta.

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

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA
PREDSJEDNIK VIJEĆA
Davor Prodan

O B R A Z L O Ž E NJ 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 NJEGOVIM 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 vilama 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 maksimalni dozvoljeni kapacitet obuhvata UPU Turističkog područja Rujavac je 130 postelja, ali se detaljnim planom isti može utvrditi i manjim.
- 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.

Obzirom na manje izmjene prijedloga akta koje se planiraju s ciljem zadržavanja veće kontrole Grada Buzeta nad sadržajem i obimom gradnje u planiranom obuhvatu, te uslijed proteka vremena od provedenog prvog savjetovanja, isti se upućuje na ponovno javno savjetovanje.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Sredstva za financiranje izrade UPU Turističkog područja Rujavac planirati će se u Proračunu Grada Buzeta za 2023. godinu na poziciji: 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
GRAD BUZET
MJESNI ODBOR ROČ
Roč, 12. prosinca 2022.

GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje prostorom
n/r. gđa. Anica Milković Grbac

PREDMET: Očitovanje Mjesnog odbora Roč o Prijedlogu odluke o izradi urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Rujavac, - dostavlja se

Poštovani,

Mjesni odbor Roč je na sjednici održanoj 7. prosinca 2022., a vezano uz traženje očitovanja o Prijedlogu odluke o izradi urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Rujavac, te nakon održanog zbora građana u Humu dana 19. rujna 2022. godine te pregleda dostupne dokumentacije donio sljedeće zaključke:

Podržava se pokretanje postupka donošenja Odluke o izradi urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Rujavac ukoliko se u obzir pri izradi urbanističkog plana te kasnije i samih radova na izgradnji i uređenju Turističkog kompleksa Rujavac u obzir uzmu sljedeći zahtjevi:

1. Investitor se obvezuje učiniti sve predradnje i osigurati dovoljne količine i pritisak pitke vode koje prvenstveno moraju zadovoljiti potrebe lokalnog stanovništva susjednih naselja, kako zbog potrebnih količina vode u samom turističkom naselju ne bi došlo do problema s opskrbom vodom u kućanstvima i gospodarskim objektima na području Humšćine.

2. Investitor se obvezuje učiniti sve predradnje i osigurati da za potrebe građevinskih radova na objektima u turističkom naselju, a kasnije i za samo funkcioniranje turističkog naselja, neće biti pada napona i drugih problema pri opskrbi električnom energijom u susjednim naseljima Humšćine.

3. S obzirom da je nedavno obnovljena dionica županijske ceste Roč-Hum, a građevinski radovi na izgradji i uređenju turističkog naselja zahtjevaju i povećan promet teretnim vozilima, nadležna Županijska uprava za ceste, zajedno s Gradom Buzetom obvezuje se izraditi procjenu o trenutnom stanju prometnice te stanju prometnice nakon izvršenih radova, a investitor se obvezuje nakon izvršenih radova vratiti prometnu infrastrukturu u prvobitno stanje.

Mjesni odbor Roč zahtjeva da se navedeni zahtjevi uvrste u dokumentaciju urbanističkog plana uređenja Turističkog naselja Rujavac te da se s investitorom prije izvođenja radova potpišu ugovori kojima se investitor obvezuje ispoštovati navedene zahtjeve.

Mjesni odbor Roč samu investiciju smatra pozitivnom za daljnji turistički i gospodarski razvoj Rošćine i Humšćine te priliku za uključivanje lokalnog stanovništva te lokalnih poduzetnika u samu izgradju, a kasnije i djelovanje Turističkog naselja Rujavac, međutim istovremeno zahtjeva da se lokalnom stanovništvu ne smanji kvaliteta osnovne infrastrukture i opskrbe vodom te električnom energijom.

Zahvaljujemo na razuijevanju.

S poštovanjem,

PREDSJEDNIK
MJESNOG ODBORA ROČ
Renis Gržinić

ISTARSKA ŽUPANIJA
MJESNI ODBOR
ROČ
GRAD BUZET

GRAD BUZET **Upravni odjel za gospodarenje prostorom**	
Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću	
Naziv dokumenta	**Nacrt prijedloga** **ODLUKE O IZRADI URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA TURISTIČKOG PODRUČJA RUJAVAC**
Razdoblje savjetovanja (početak – završetak)	22.11.2022. – 13.12.2022. do 10:00 sati
Način objave savjetovanja	Putem web stranice Grada Buzeta: http://www.buzet.hr/esavjetovanja/e-savjetovanja
Predstavnici javnosti koji su dostavili svoja očitovanja	Tijekom trajanja javnog savjetovanja nije podnesena nijedna primjedba niti prijedlog vezano uz nacrt prijedloga općeg akta.
Analiza dostavljenih mišljenja, primjedbi i prijedloga	Nije primjenjivo.

Koordinatorica savjetovanja: Anica Milković Grbac

Buzet, 13.12.2022.

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
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 stedstvima

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 namjenjena 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 m^2
Površina pod zgradama je cca 3.000,00 m2
Ukupna površina zgrada je cca 7000,00 m^2

Izgrađenost: je 3000 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 opremljna 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 biopročišćač koji se nalazi na parceli te preko postojećeg teretnog kanala uz cestu ispuštati prema uvjetima nadležnih službi i Hrvatskih voda

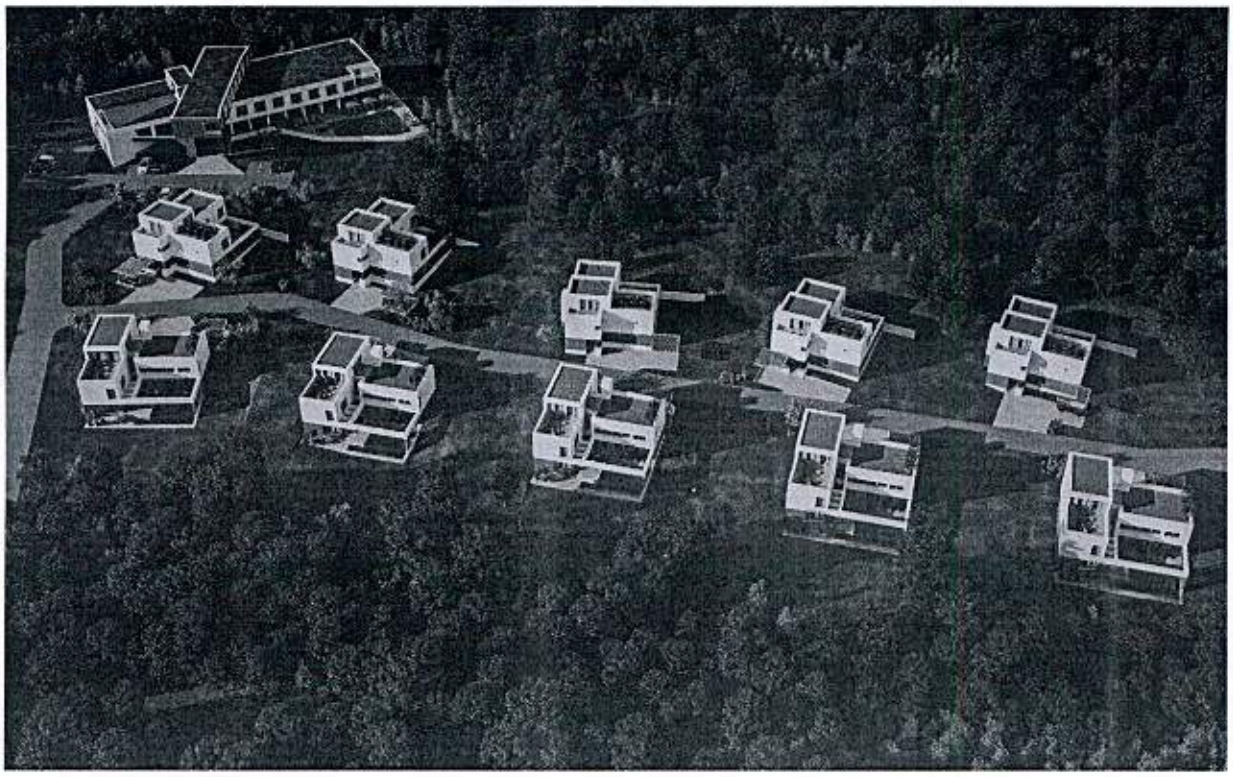
c) opskrba električnom energijom – planira se novi priključak za potrebe centra za **potrebna snaga**
240,0 kw - PODUZETNIŠTVO trofazni priključak

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 hidrntskom mrežom.

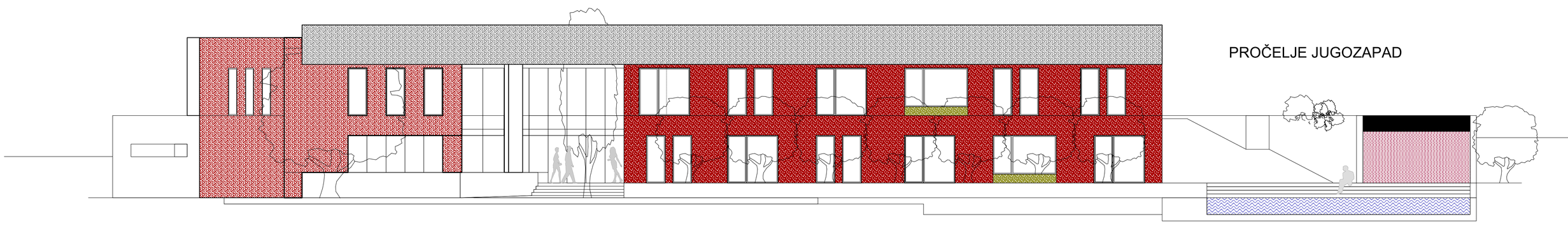


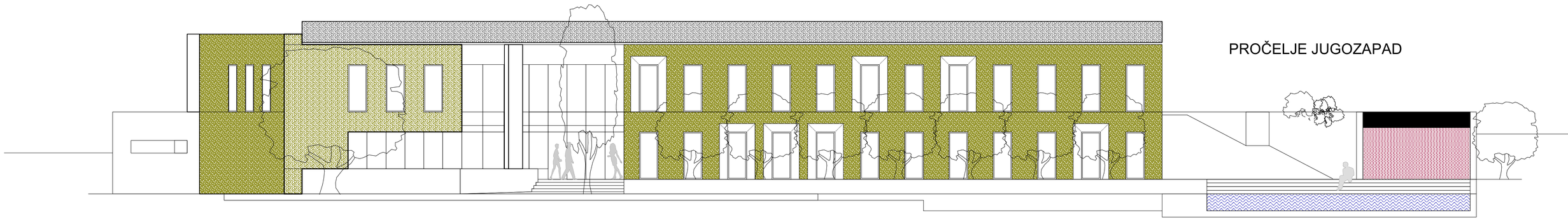
Buzet 06.04.2022.

Za HUM DEVELOPMENT d.o.o.

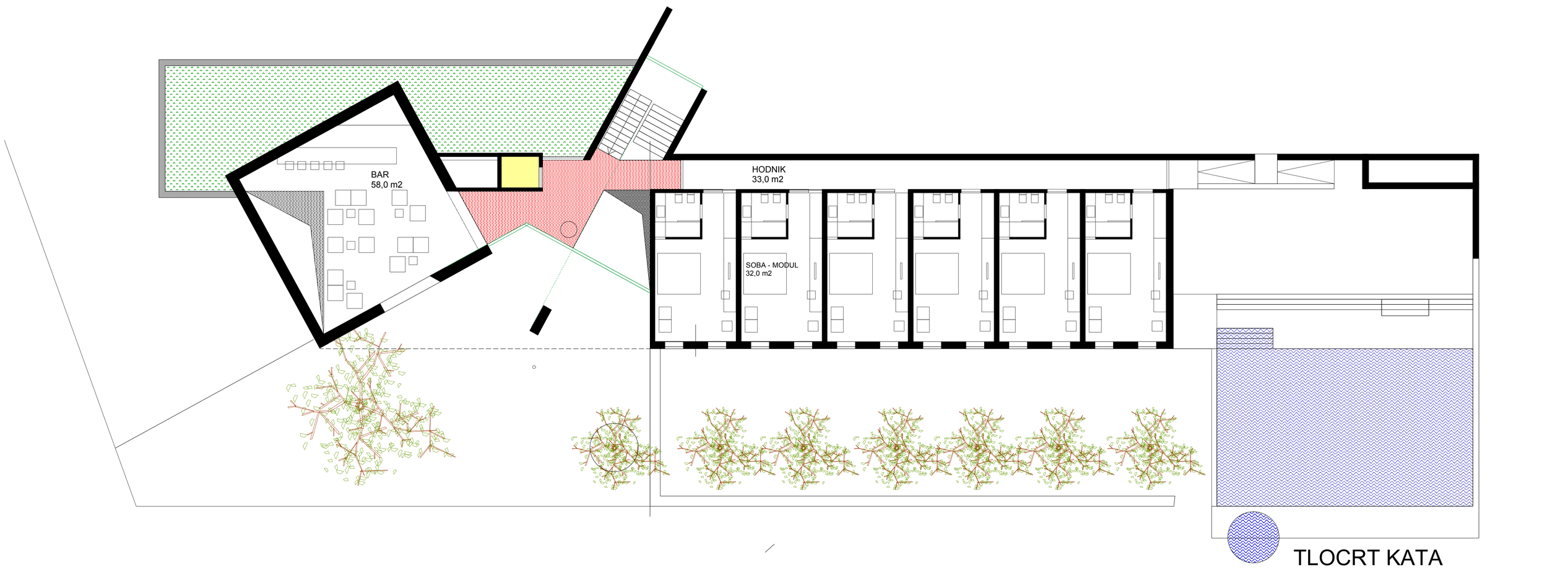
potpis podnositelja zahtjeva

TURISTIČKA ZONA HUM RUJEVAC TP 6
- HOTEL NOVA VARIJANTA M 1 :200



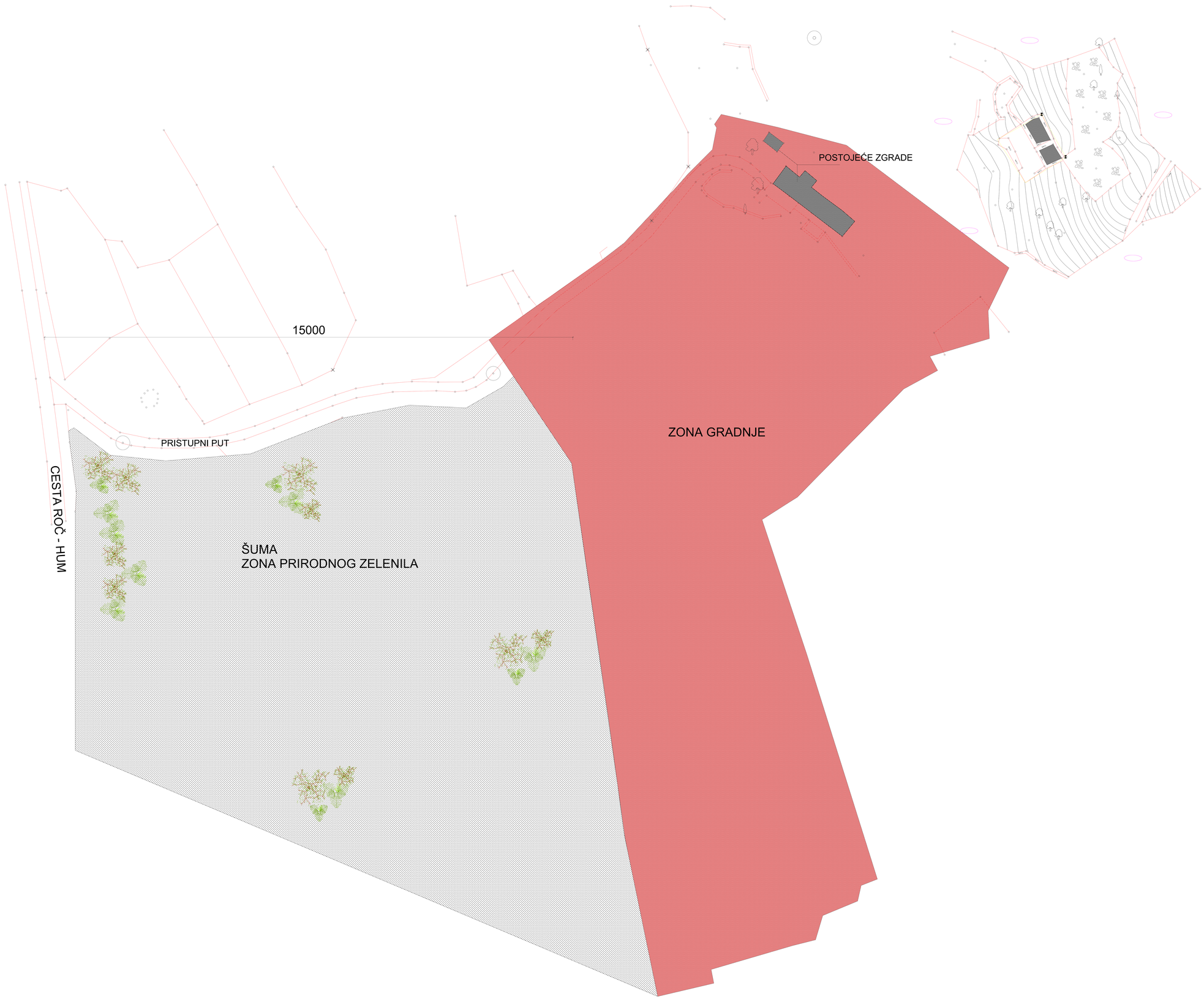


TLOCRT PRIZEMLJA
gbp 490,0 m2



TLOCRT KATA
gbp 390,0 m2

TURISTIČKA ZONA HUM RUJEVAC TP 6
- SITUACIJA M 1 :500 POSTOJEĆE STANJE



TURISTIČKA ZONA HUM RUJEVAC TP 6
- SITUACIJA M 1 :500
plan sa zadržavanjem postoećih zgrada