

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 21. 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 suteran, 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 - 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 kartografskom 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

(1) 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.

(2) 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 najžurniji 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 neprihvatanja, odnosno djelomičnog prihvatanja 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 IZRADA 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 objavit će se u Službenim novinama Grada Buzeta.

KLASA: 024-03/22-01/17
UR.BROJ: 2163-3-01-01-22-4
Buzet, 21.12.2022.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

