



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
**GRAD BUZET**

---

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA TURISTIČKOG PODRUČJA RUJAVAC



SAŽETAK ZA JAVNOST

BUZET - ZAGREB, kolovoz 2024.

**APE**

d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti,

ZAGREB

## SAŽETAK ZA JAVNOST

Izrada Urbanističkog plana uređenja Turističkog područja Rujavac (u nastavku teksta UPU ili Plan) planirana je Prostornim planom Grada Buzeta odnosno njegovim izmjenama i dopunama (Službene novine Grada Buzeta br. 2/05, 2/13, 1/18 i 05/22).

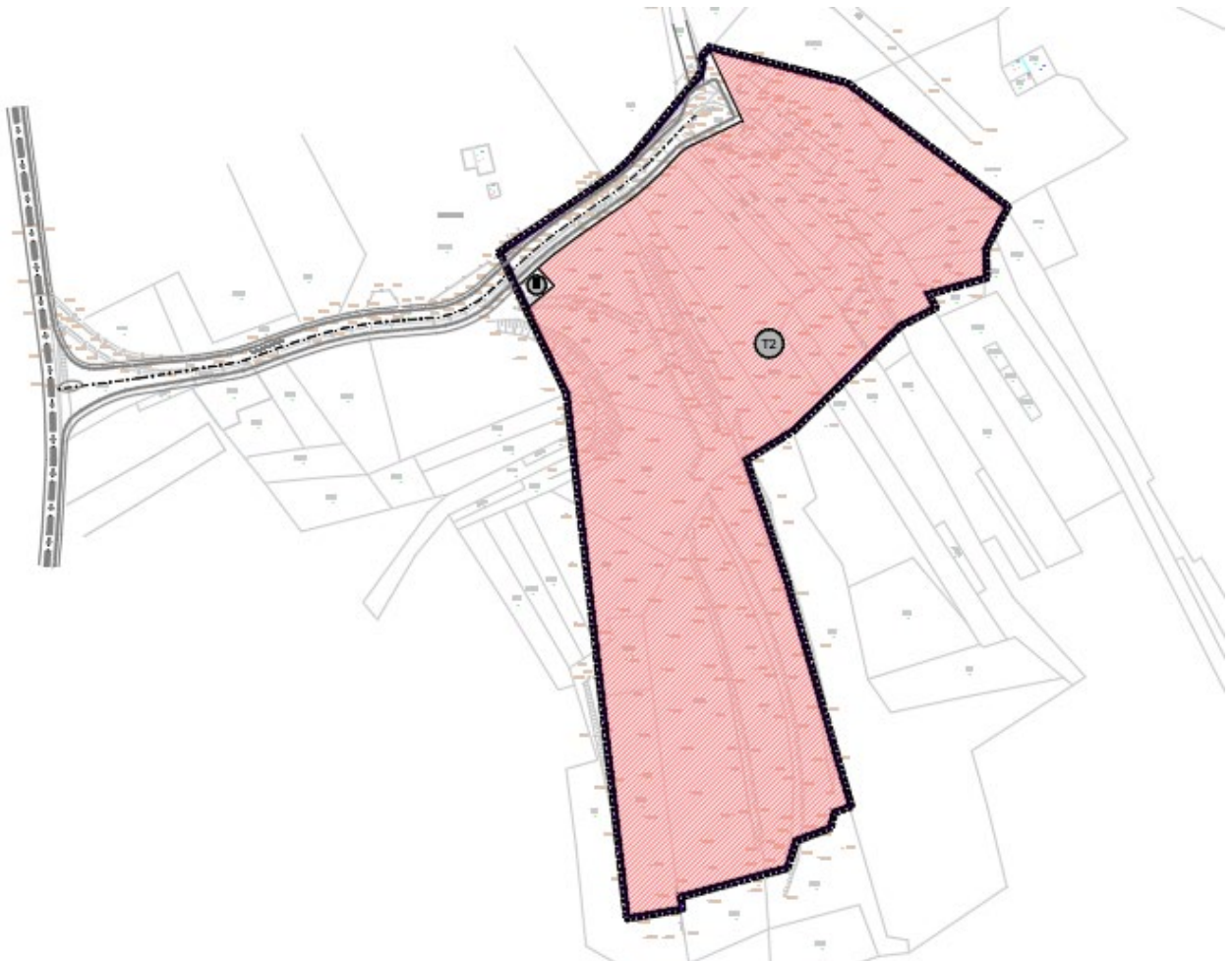
Gradsko vijeće Grada Buzeta donijelo je na svojoj sjednici održanoj 21. prosinca 2022. godine Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke turističkog područja Rujavac (Službene novine Grada Buzeta 12/22), a na sjednici održanoj 14. lipnja 2024. donijelo je Odluku o njoj izmjeni i dopuni. Izmjenama odluke o Izradi promijenjeno je ime Plana te ono sada glasi Urbanistički plan uređenja Turističkog područja Rujavac. Obuhvat i namjena Plana nisu mijenjani.

U obuhvatu UPU Turističkog područja Rujavac planira se izgradnja turističkog naselja s vilama i centralnom zgradom-hotela u turističkom naselju.

Područje obuhvata UPU Turističkog područja Rujavac ima **površinu od cca 1,77 ha.**

Na području ovoga UPU-a planirane su sljedeće namjene:

- T Gospodarska namjena - Ugostiteljsko-turistička**
  - Ugostiteljsko-turistička namjena – turističko naselje (T2)
- IS Infrastrukturne površine (IS)**



slika: izvod iz UPU Turističkog područja Rujavac – 1. Korišćenje i namjena površina

Unutar zone gospodarske namjene, ugostiteljsko – turističke planira turističko naselje sa smještajnim objektima i pratećim sadržajima u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli.

Turističko naselje je jedinstvena prostorna cjelina – složena građevina s jedinstvenim upravljanjem koju čini dvije interne prostorne cjeline (zone):

- - zona T2-1 - centralna građevina - hotel u turističkom naselju namijenjena izgradnji smještajnih kapaciteta i pratećih zajedničkih sadržaja od značaja za funkcioniranje turističkog naselja kao što su recepcija, ugostiteljski sadržaji i sl.,
- - zona T2-2 - smještajne građevine - vile namijenjena izgradnji smještajnih i pratećih sadržaja.

U sklopu centralne građevine osim smještajnih kapaciteta potrebno je smjestiti sve sadržaje potrebne za funkcioniranje cijelog turističkog naselja (recepcija, ugostiteljski sadržaji i sl.)

Unutar zona ugostiteljsko-turističke namjene – turističko naselje (T2) dozvoljava se izgradnja smještajnih građevina maksimalnog kapaciteta 130 ležajeva raspoređenih kako slijedi:

- Zona T2-1: 70 postelja
- Zona T2-2: 60 postelja

Ekvivalent ležaja po smještajnoj jedinici iznosi:

- smještajna jedinica u hotelu. - 2 ležaja,
- smještajna jedinica vila – 6 ležaja.

## POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH MREŽA

Površine namijenjene izgradnji prometne, komunalne i ostale infrastrukturne mreže su površine na kojima se mogu graditi infrastrukturne građevine i uređaji na posebnim prostorima i građevnim česticama te linijske i površinske građevine za promet – ulice.

Unutar prostora UPU-a definirane su ili rezervirane površine, koridori i lokacije za površine za razvoj prometnih i ostalih infrastrukturnih mreža te su dani uvjeti za njihovu gradnju.

Površine za smještaj infrastrukturnih građevina mogu se uređivati i unutar prostora određenih za druge pretežite namjene, ali moraju proizlaziti iz potrebe osnovne namjene.

## ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA

Namjena površina	Oznaka	Ukupno(m2)	Dozvoljeni broj ležaja	Gustoća ležaja / ha
<b>Ugostiteljsko-turistička namjena</b>				
Ugostiteljsko-turistička namjena - turističko naselje	T2	16.845,92	130	77,38
<b>Infrastrukturne površine (IS)-</b>	IS			
Javna prometnica	-	840,73		
Trafostanica	IS	62,7		
<b>UKUPNO:</b>		<b>17.749,35</b>	<b>130</b>	<b>73,45</b>

## OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE

Mogućnosti gradnje i uređenja definirane su za cijelo turističko naselje, a specifične mogućnosti posebno su definirane za svaku internu prostornu cjelinu (zonu) iz prethodnog stavka.

Za cijelu turističku zonu kao i svaku internu prostornu cjelinu dani su uvjeti smještaja i gradnje građevina ugostiteljsko - turističke namjene, pratećih sadržaja, uređenje zelenih površina kao i internih prometnica, koje nisu javne.

Gradnja građevina moguća je samo na prostorima koji su na grafičkim prikazima 4.a. *Oblici korištenja* i 4.b. *Način gradnje* predviđeni za gradnju građevina.

Uz smještajne građevine na građevnoj čestici moguć je i smještaj pratećih sadržaja, unutar građevine osnovne namjene ili u pomoćnoj građevini:

- ugostiteljskih objekata iz skupine restorani i barovi,
- pratećih djelatnosti u vidu pružanja osobnih usluga kao nadopuna turističkim sadržajima,
- prodavaonica, osobito prodavaonica tradicionalnih proizvoda i zdrave hrane, prodavaonice suvenira i sl.,
- sportsko-rekreativni sadržaji i sadržaji za zabavu (sportski tereni, bazeni, sunčališta, i sl.).
- pratećih i zajedničkih sadržaja nužnih za vođenje i održavanje turističkog naselja (garaža, spremišta, i sl.).

U zonama T2-1 i T2-2 mogu se uređivati zelene površine te graditi interne prometnice, pješačke površine, parkirališta i druga infrastruktura na građevnoj čestici osnovne namjene.

Izgradnja unutar cijele **zone turističke namjene T2** moguća je prema sljedećim uvjetima:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti je 0,3,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti je 0,8,
- najmanje 40% površine zone, mora se urediti kao parkovni nasadi ili prirodno zelenilo,
- pomoćne građevine, građevine za prateće i zajedničke sadržaje te otvoreni bazeni koji se grade kao potpuno ukopani i sportski tereni mogu se graditi u okviru najvećeg dopuštenog koeficijenta izgrađenosti čestice,
- minimalna udaljenost zgrade od ruba javne prometne površine iznosi 6 m, dok od ruba internih prometnica treba biti udaljena minimalno 4 m,
- najmanja udaljenost zgrade od ostalih granica iznosi 3,0 m,
- udaljenost između dvije slobodnostojeće građevine ne smije biti manja od visine više građevine, mjereno od kote konačno uređenog terena do vijenca građevine na strani prema susjednoj građevini,
- oblikovanjem građevine mora se zadovoljiti nesmetano funkcioniranje svih sadržaja građevine i susjednih građevina,
- uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i sl. moraju se postavljati tako da budu što manje uočljivi, dok se sunčani kolektori mogu ugrađivati samo na krovovima građevina,
- građevine u zoni T2 moraju biti usklađene s uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hotela,
- građevine trebaju biti izvedene u skladu s posebnim propisima, osiguravanjem obveznih elemenata pristupačnosti tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

Za oblikovanje centralne građevine, vila, pratećih i pomoćnih građevina daju se sljedeće odredbe:

- preporuča se primjena suvremenog arhitektonskog izričaja ili suvremena interpretacija regionalnog oblikovnog izričaja, pri čemu se oblikovanje građevine treba prilagoditi ambijentu,

- tlocrtni oblik zgrade treba biti pravokutan ili u obliku slova „L“ pri čemu osnovni tlocrtni gabarit obavezno mora biti pravokutan odnosa stranica najmanje 1:2,
- Istaci iz osnovnog gabarita građevine mogu zauzimati najviše 1/3 pročelja i biti istaknuti do najviše 1/5 duljine predmetnog pročelja,
- krovništa mogu biti ravna ili kosa, ukoliko se izvode kao kosa ona moraju biti dvovodna postavljena sa sljemenom na dužoj strani nagiba 18°-22°,
- nije dozvoljena izvedba krovne plohe u gornjem dijelu zabatnoga zida,
- moguća je postava uređaja za iskorištavanje energije sunca na krovne plohe,
- ukoliko se na pročelju koristi žbuka ona mora biti u bojama iz toplog spektra (oker, žuta, crvena, svijetlo siva), žarke boje kao i potpuno bijela boja nisu dozvoljene kao glavna boja pročelja već se mogu pojavljivati u pojedinim detaljima (naglascima),
- dozvoljeno je oblaganje pročelja kamenom pri čemu kod odabira vrste kamena i načina oblaganja zida treba koristiti tradicionalne vrste kamena i način oblaganja,
- kod izvedbe ograda balkona, lođa i terasa nije dozvoljena upotreba betonskih prefabriciranih elemenata pseudotradicionalnih oblika.

Izgradnja građevina u zoni T2-1 ugostiteljsko-turističke namjene – centralna građevina – hotel u turističkom naselju (što je označeno na grafičkom prikazu 4.b. Način gradnje) moguća je prema sljedećim uvjetima:

- zona T2-1 interna je prostorna cjelina koja zajedno sa zonom T2-2 čini jedinstvenu funkcionalnu cjelinu,
- unutar ove zone planira se izgradnja centralne građevine – hotela u turističkom naselju sa smještajnim kapacitetima i pratećim sadržajima turističkog naselja,
- unutar zone uz centralnu građevinu, moguć je smještaj i građevina za prateće i zajedničke sadržaje te pomoćnih građevina,
- građevine se grade kao slobodnostojeće u odnosu na druge čestice, ali je unutar građevne čestice moguća izgradnja samostojećih ili međusobno prislonjenih (ugrađenih) građevina - građevni sklop,
- najveća dopuštena etažnost zgrade je 2 nadzemne etaže, s mogućnošću gradnje jedne ili više podzemnih etaža,
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 7m,
- visina može biti i viša ukoliko će se dozvoliti PPUG-om Buzeta, pri čemu se zadržava ovim planom propisan broj nadzemnih etaža,
- iznimno dijelovi građevine (dimnjak, strojarnica lifta, termotehnička oprema i slično) mogu se planirati/graditi na visini većoj od najveće dozvoljene visine građevine, ali ne više od 11,0 m,
- parkiranje se rješava unutar prostorne cjeline T2-1 prema normativu minimalno:
  - 1 parkirno mjesto po sobi
  - 1 parkirno mjesto na 25m<sup>2</sup> GBP ugostiteljskog dijela za usluživanje hrane i pića
- normativi iz prethodnog stavka odnose se na najmanje urbanističke normative koje je potrebno ostvariti, za pojedine je sadržaje stvaran potreban broj mjesta potrebno utvrditi ovisno o kategoriji smještaja odnosno sukladno važećim propisima o kategorizaciji.

- parkirališnu površinu izvesti u skladu s uvjetima javnopravnih tijela vezano uz zaštitu izvorišta vode za piće, a ukoliko se izvodi kao vodopropusna treba ju izvesti s gornjim slojem od tucanika lokalnog kamena ili s travnim pločama
- na parkirališnim površinama obavezna je sadnja minimalno 1 stabla na svaka 4 parkirališna mjesta.

Izgradnja građevina u zoni T2-2 ugostiteljsko-turističke namjene – smještajni kapacitet tipa vile (što je označeno na grafičkom prikazu 4.b. Način gradnje) moguća je prema sljedećim uvjetima:

- zona T2-2 interna je prostorna cjelina koja zajedno sa zonom T2-1 čini jedinstvenu funkcionalnu cjelinu,
- unutar ove zone planira se izgradnja smještajnih kapaciteta tipa vile te pratećih sadržaja
- unutar zone omogućava se izgradnja do 10 smještajnih građevina,
- najveća dopuštena etažnost zgrade je 2 nadzemne etaže, s mogućnošću gradnje jedne ili više podzemnih etaža,
- najveća dozvoljena visina građevine iznosi 7m,
- parkiranje se rješava unutar prostorne cjeline namijenjene izgradnji vila prema normativu:
  - 2 parkirna mjesta po vili
- Parkirališnu površinu izvesti kao propusnu s gornjim slojem od tucanika lokalnog kamena ili s travnim pločama.
- sve smještajne građevine moraju biti smještene uz interne prometnice i imati prometni pristup te riješeno parkiranje prema odredbama ovoga Plana,

### Uređenje građevne čestice

Svaka interna prostorna cjelina mora imati neposredni kolni pristup na javnu prometnu površinu, najmanje širine 8,5 metara.

Unutar obuhvata UPU-a omogućava se izgradnja **internih prometnica** (cesta koje nisu javne prometne površine) i kolnih prilaza kao dijelova građevne čestice osnovne namjene te za njih nisu posebno utvrđene površine u planu namjene površina.

Za pristup do 10 građevina interna prometnica mora imati završni sloj od čvrstog materijala i biti širine najmanje 5,5 m ako je duga do 100 m, a ako je duža širina mora biti minimalno 8,5 m. Ukoliko se izvodi kao slijepa na kraju mora imati okretište dimenzionirano za interventna vozila.

Sve interne prometnice moraju imati obostrani nogostup minimalne širine 1,2m.

Pri izgradnji i uređenju prometnih površina treba se pridržavati posebnih propisa osiguravanjem obveznih elemenata pristupačnosti tako da na njima nema zapreka za sigurno prometovanje i kretanje niti jedne kategorije stanovnika.

**Pješačke površine** grade se i uređuju na površinama druge namjene te za njih nisu posebno utvrđene površine u planu namjene površina.

Površine za kretanje pješaka mogu se graditi i uređivati kao veze (prečaci, pješački putovi, stube, staze, šetnice). Pješačke površine namijenjene su samo kretanju pješaka i iznimno za pristup vozilima u slučaju hitnih intervencija ukoliko prometni profil to omogućava. Širina ovisi o broju korisnika, konfiguraciji terena i o mjestu na kojem se nalaze, a najmanja širina prometne površine za isključivo kretanje pješaka iznosi 1,2 m.

Pješačke površine moguće je ostaviti kao prirodan teren ili popločiti, a za popločenje može se koristiti kamen, opločnici, travne rešetke, stabilizer odnosno drugi materijali predviđeni za pješačke površine.

Unutar **zelenih površina** koje se uređuju na građevnoj čestici turističke namjene dozvoljeno je uređenje staza, šetnica, dječjih igrališta, sjenica i sl. te postavljanje drugih elemenata parkovne i urbane opreme.

Dozvoljava se uređenje voćnjaka, povrtnjaka, vrtova sa začinskim i ljekovitim biljem koji će biti u funkciji turističkog naselja.

Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati postojeće visoko raslinje i zatečene prirodne elemente u prostoru.

Kod odabira biljaka potrebno je voditi računa o tradiciji ovog kraja i birati autohtone biljne vrste.

Pri uređenju okoliša, rješavanju visinskih razlika i potpornih zidova potrebno je voditi računa o uklapanju isti u prirodan okoliš.