



Karlovačka županija
Općina Bosiljevo

**URBANISTIČKI PLAN
UREĐENJA
UGOSTITELJSKO
TURISTIČKE ZONE
JANČANI**

UrbanLab d.o.o., Karlovac

Karlovac, 2025.

Karlovačka županija

Jedinica lokalne samouprave:

Općina Bosiljevo

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE JANČANI

NOSITELJ IZRADE PLANA:

Općina Bosiljevo
Ulica iseljenika Bosiljeva 1
47 251 BOSILJEVO

Načelnik:

Josip Kasun

Koordinacija u ime nositelja izrade Plana:

Jedinstveni upravni odjel
Janja Furač, mag.ing.traff.

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA:

UrbanLab d.o.o.
S. Radića 32a,
47 000 KARLOVAC

Direktorica:

Vlatka Borota, dipl.ing.arh.

Vborota  **UrbanLab d.o.o.**
za urbanizam i arhitekturu
S. Radića 32 a, Karlovac

Odgovorni voditelj izrade:

Vlatka Borota, dipl.ing.arh.

Vborota  **VLATKA BOROTA**
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTICA
URBANISTICA
A-U 286

1. Polazišta

Izrada Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Jančani (dalje u tekstu: **Plan**) utvrđena je Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Jančani (T3-11) (Službeni glasnik Općine Bosiljevo, 05/24) (dalje u tekstu: **Odluka o izradi**).



U skladu s člankom 86. Zakona na Prijedlog odluke o izradi izmjene i dopune Plana sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode pribavljeno je Mišljenje sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode, KLASA: 351-03/24-02/33, URBROJ: 2133-07-01/01-24-02 od 30.07.2024., koje je izdalo nadležno tijelo za zaštitu okoliša i prirode: Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske poslove i zaštitu okoliša.

1.1. Pravna osnova

Postupak izrade Plana temelji se na odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (dalje u tekstu: **Zakon**), a u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) (dalje u tekstu: **Pravilnik**) i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

1.2. Razlozi donošenja

Razlozi za donošenje Plana su sljedeći:

A_ usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom

- Izrada Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

2. usklađenje s planom više razine
 - Plan se izrađuje u skladu s važećim Prostornim planom Karlovačke županije

3. usklađenje s planom šireg područja iste razine

- Plan se izrađuje u skladu s važećim Prostornim planom uređenja Općine Bosiljevo

B_ određivanje novih prostorno planskih rješenja

- obveza iz važećeg Prostornog plana uređenja Općine Bosiljevo kojim su definirane granice obuhvata Plana
- inicijativa za izradu Plana pokrenuta od strane vlasnika zemljišta
- osiguranje preduvjeta za realizaciju i uređenje prostora u skladu s namjenom, uvjetima korištenja i zaštite prostora, stupnjem uređenja i izgrađenošću područja obuhvata Plana
- utvrđivanje infrastrukturnih i drugih uvjeta u skladu s ciljevima i planskim rješenjima utvrđenim prostornim planovima šireg područja i pozitivnim propisima
- utvrđivanje uvjeta i načina gradnje građevina i uređenje prostora unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene – kamp (T3).

1.3. Prostorna polazišta

Prostorna polazišta za izradu Plana su:

- Općina Bosiljevo podržava iskazani interes vlasnika zemljišta koji bi realizacijom svojih namjera doprinijeli razvoju gospodarskih potencijala, osobito postizanja održivih turističkih investicija. Cilj je pronaći i odrediti parametre i smjernice za turistički razvoj uz istodobnu zaštitu biološke raznolikosti
- Općina Bosiljevo ima osnovu za razvoj gospodarstva osobito turizma, a određeni elementi turističke ponude još nisu dovoljno iskorišteni i valorizirani. Izradom i donošenjem Plana te utvrđivanjem uvjeta i načina gradnje građevina i uređenja prostora unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene – kamp (T3) aktivirala bi se turistička djelatnost i omogućilo kvalitetnije i optimalnije korištenje potencijala prostora i osigurao daljnji gospodarski razvoj Općine Bosiljevo.

Plan se temelji na sljedećim polazištima:

- Zaštita, očuvanje i primjereno prostorno vrednovanje vrijednih dijelova kulturne baštine: iako na samom prostoru obuhvata nema registriranih kulturno-povijesnih vrijednosti, ovo se odnosi prvenstveno na kulturno – povijesnu baštinu okolnih naselja i očuvanje vizura na njih
- Zaštita postojećih prirodnih vrijednosti: Krajobraz te šire područje obuhvata čini njegov prirodni okvir i dobrim dijelom je očuvan u prirodnom obliku. Nakon izgradnje objekata, na području obuhvata, potrebno je prostor hortikulturno urediti korištenjem autohtonih vrsta visokih stabala, grmlja i niskog raslinja
- Omogućavanje novih sadržaja: ugostiteljsko-turističke namjene, sportskih sadržaja – igrališta, bazena i sl.
- Osiguravanje prostora i koridora za promet, energetska, vodnogospodarska i ostalu infrastrukturu. Ovo se odnosi na planiranu izgradnju prometnica, površina za parkiranje, kolnih i pješačkih komunikacija te izgradnju vodova infrastrukture
- Usklađenje javnih interesa s potrebama vlasnika i korisnika građevina i građevinskog zemljišta.

1.3.1. Analiza postojećeg stanja

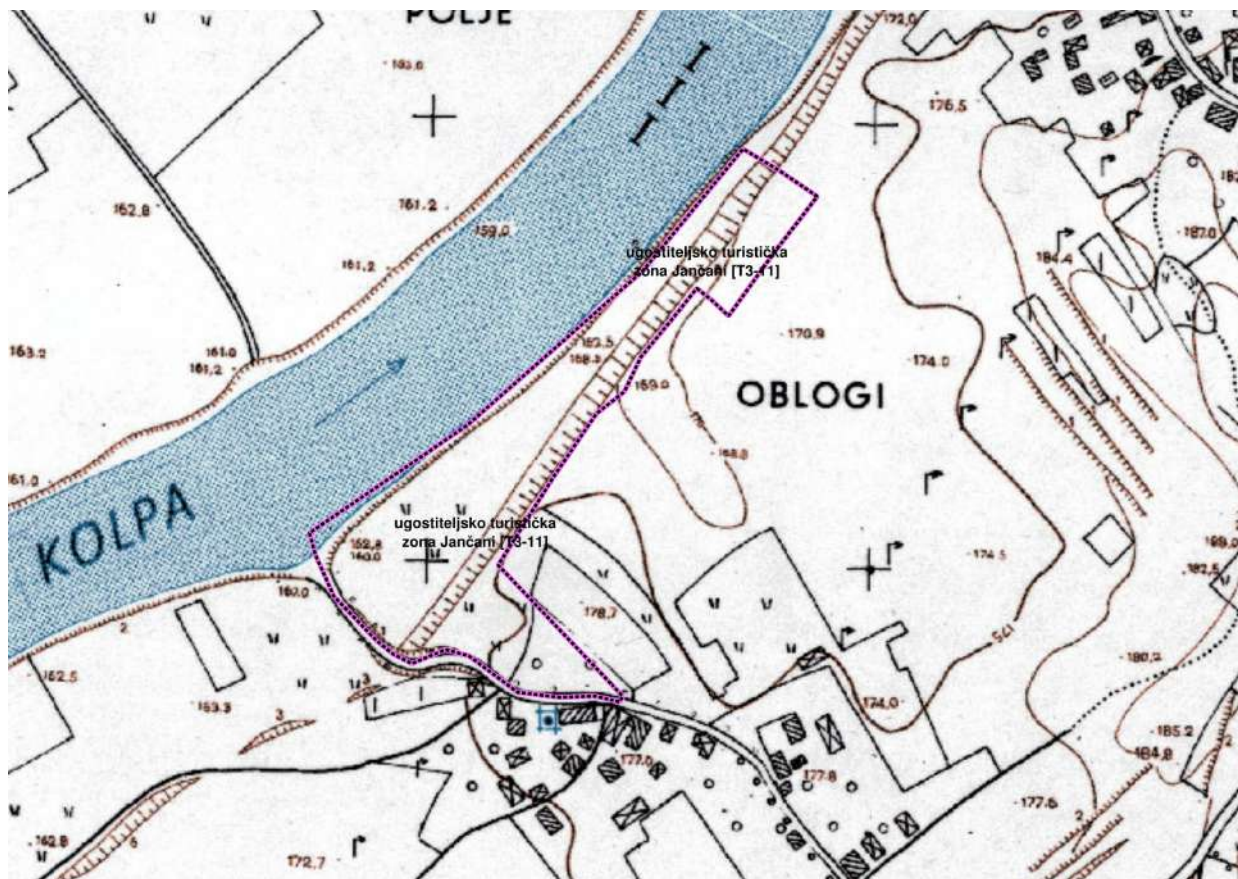
Osnovni podaci o stanju u prostoru

Jančani je naselje u Općini Bosiljevo u Karlovačkoj županiji, smješteno u sjevernom dijelu Općine, udaljeno cca 6 km od općinskog središta Bosiljeva. Područje obuhvata nalazi se uz rijeku Kupu, uz državnu granicu s Republikom Slovenijom.

Područje obuhvata Plana je neizgrađeno i nenaseljeno te komunalno neopremljeno.

Na jugu obuhvat Plana graniči s nerazvrstanom cestom, a na sjeverozapadu graniči s rijekom Kupom. Uz istočnu i južnu granicu obuhvata Plana nalaze se građevinska područja naselja.

Područje obuhvata je samom konfiguracijom terena podijeljeno na dvije cjeline, jednu veću koja se uzdužno proteže uz rijeku Kupu i koja je na nižem nivou te drugu manje površine i na višem nivou koja je poprečno postavljena u odnosu na rijeku.



Relief i zemljište

Područje Općine Bosiljevo je sastavni dio široke i niske vapnenačke zaravni karlovačkog krša u karlovačkom Pokuplju, krajnjem jugozapadnom dijelu Središnje Hrvatske, prijelaznom prostoru prema Gorskoj Hrvatskoj (dinarski rub Panonske nizine). Njegovu sjevernu granicu čini duboka i uska kanjonska dolina rijeke Kupe, koja protječe kroz plitku i nisku karlovačku zaravan s brojnim ponikvama i drugim krškim oblicima, ali i zazelenjenom zemljom reliktnom crvenicom, pa iz toga i nazivi za ovaj kraj „plitki, zeleni ili boginjavi krš“. Krajnju jugoistočnu granicu Općine čini također atraktivna uska i duboka kanjonska dolina rijeke Dobre, usječena u kršku vapnenačku zaravan.

Sjeverni dio Općine uz rijeku Kupu, gdje se nalazi i obuhvat Plana, smješten je između 140 i 200 m nadmorske visine.

Postojeći stupanj seizmičnosti prema generalnim pokazateljima ukazuje da se prostor nalazi unutar granice VIII. stupnja po MCS skali.

Na području obuhvata Plana nisu uočena nestabilna područja ni klizišta.

Do sada na području Općine nisu zabilježene poplave većih razmjera.

Klima

Prema Köppenovoj klasifikaciji, klima na području Općine Bosiljevo kategorizirana je kao umjereno topla vlažna klima s toplim ljetom.

Obilježja umjereno tople vlažne klime s toplim ljetom:

- srednja temperatura najhladnijeg mjeseca nije niža od -3°C, dok najmanje jedan mjesec ima srednju temperaturu višu od 10 °C
- svi su mjeseci vlažni i nema suša
- ljeta su topla i srednja temperatura zraka najtoplijeg mjeseca niža je od 22 °C.

Vegetacija

Ukupan prostor Županije krajobrazno je raznolik, zbog slabe naseljenosti s velikim udjelom prirodnog krajobraza. Obiluje i dobro očuvanim ekološkim sustavima:

- rijekama, koje obiluju različitim vrstama riba i kukaca, a dolina Kupe i velikim brojem različitih ptica
- močvarama i cretovima kao posebnom prirodnom vrijednošću specifičnom i najzastupljenijom upravo u ovoj županiji, a koji su staništa nekih u Hrvatskoj vrlo rijetkih biljaka – šiljkica, rosika, cretna breza, mahovi tresetari
- kršem i podzemljem koje je bogato endemskim vrstama, ali nažalost spada među najugroženije krške ekosustave u svijetu.

Najzastupljenije su mješovite hrastovo – grabove i čiste grabove šume, zatim mezofilne i neutrofilne čiste bukove šume te dinarske bukovo – jelove šume.

Životinjski svijet

Područje obuhvata Plana djelomično obuhvaća dio ekološke mreže Republike Hrvatske (Natura 2000) područja važnog za vrste i stanišne tipove HR2000642 Kupa s nizom ciljnih vrsta i staništa.

Prostorno razvojne značajke

Posebnost lokacije je blizina rijeke Kupe, te prirodni i ruralni karakter okolnog područja, koji je sve traženiji u turizmu. Blizina vodotoka u najtoplijem dijelu godine, osigurava i povoljniju mikroklimu i svježije noći.

Infrastrukturna opremljenost

Cestovni promet

Do obuhvata Plana dolazi se nerazvrstanom cestom koja se odvaja od lokalne ceste L34055.

Pošta i elektroničke komunikacije

Na području Općine Bosiljevo djeluje jedna poštanska jedinica u Bosiljevu. Telefonski promet odvija se preko udaljenih pretplatničkih stupnjeva (UPS) i to: RSS Bosiljevo, RSS Pribanjci i RSS Grabrk.

Područje Općine Bosiljevo pokriveno je nepokretnom i pokretnim mrežama elektroničke komunikacije (EK), što omogućava da se svi objekti priključuju na EK mrežu te opremaju instalacijom elektroničkih komunikacija kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni.

Energetski sustavi

Elektroopskrba

Na području obuhvata Plana nije provedena električna energija, niti tim područjem prolaze dalekovodi.

Općina Bosiljevo opskrbljuje se električnom energijom preko trafostanica TS 35/10 kV Tušmer i

TS 35/10 kV Generalski Stol. Srednjenaponska mreža je uglavnom nadzemna. Na ovom području nema postrojenja pod naponom 20 kV. Postupno se ugrađuju nova postrojenja, dimenzionirana na 20 kV napon, ali su u pogonu na 10 kV napon. U bližoj budućnosti nije predviđen prijelaz na 20 kV napon.

Opskrba plinom

Na području obuhvata Plana nije izgrađena mreža plinoopskrbe.

Sustav vodoopskrbe

Na području Općine Bosiljevo ne postoje prirodni izvori pitke vode, koji bi bez veće prerade mogli zadovoljiti potrebe osnovnih potrošača, pa se pitka voda mora dovesti iz udaljenih izvora. Općina Bosiljevo spojena je na vodoopskrbni sustav Općine Netretić i vodoopskrbni sustav Grada Ogulina. Sva naselja u Općini Bosiljevo su opskrbljena vodom.

Odvodnja otpadnih voda

Na području Općine Bosiljevo ne postoji sustav odvodnje otpadnih voda, osim na području Poslovno-industrijske zone Bosiljevo.

Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnost

Prirodna baština

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja.

Za šire područje doline rijeke Kupe predlaže se zaštita u kategoriji značajni krajobraz.

Dio obuhvata Plana nalazi se unutar ekološke mreže RH (Natura 2000) područja važnog za vrste i stanišne tipove HR2000642 Kupa s nizom ciljnih vrsta i staništa.

Kulturno povijesna baština

Na području obuhvata Plana nema registriranih kulturnih dobara.

Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Demografski podaci

Prema Popisu stanovništva 2021. godine u naselju Jančani živjelo je 24 stanovnika.

Na području obuhvata Plana nema stalnih stanovnika.

Temeljni problemi i razvojna ograničenja

Infrastruktura je bitan faktor ograničenja. Uz nedostatnu mrežu elektroopskrbe, naglašeni su problemi nedostatka sustava odvodnje.

Ograničenja koja proizlaze iz prirodnih osobitosti

Prilikom izgradnje na ovim prostorima, stalno treba imati na umu da se radi o području koje obiluje zalihama pitke vode, ali je velikim dijelom na vapnenačkoj podlozi. Čak i zahvati na područjima koja se ne nalaze u nekoj od zona zaštite izvorišta, potencijalno mogu predstavljati opasnost. Uzrok tome je velika propusnost terena i još nedovoljno istraženi pravci i mehanizmi kretanja podzemnih tokova. Obzirom na navedeno, posebnu pažnju treba posvetiti zbrinjavanju otpadnih voda, ali i ostalog otpada sa područja obuhvata.

Ograničenja koja proizlaze iz planskih opredjeljenja

Na području Općine Bosiljevo gospodarstvo je prilično nerazvijeno. Krški karakter ovog područja ne pogoduje razvitku poljodjelstva, zbog oskudice i raštrkanosti plodnog zemljišta, usitnjenosti posjeda, napuštanja sela i orijentacije prema ne agrarnim djelatnostima. Sitno i

malo poduzetništvo već dugi niz godina predstavljaju okosnicu razvoja ovoga kraja.

Po stupnju razvijenosti Općina Bosiljevo je s indeksom razvijenosti od 96,758, svrstana u III. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave.

Turizam je još uvijek vrlo slabo razvijen. Uglavnom se radi o izletničkom i tranzitnom turizmu. U posljednje vrijeme ulažu se naponi kako bi turizam postao zastupljenija djelatnost na području Općine, ali je još uvijek daleko od ispunjenja svih mogućnosti obzirom na prirodnu i kulturnu baštinu, gastronomsku ponudu te lovni i aktivni turizam (biciklizam, pješačenje, seoski turizam itd.).

Svakako radi se o grani gospodarstva vrlo važnoj za Karlovačku županiju, koju treba podržati i poticati na prostoru Općine.

Mogućnosti

Turizam specijalnih interesa doživljava procvat u svjetskim razmjerima. Jedinstvena kombinacija „activity based“ turizma, klasičnog obiteljskog odmora i turizma specijalnih interesa, omogućuje produženje turističke sezone. Turističke destinacije koje su u stanju ponuditi širok spektar različitih turističkih iskustava i doživljaja danas su sve traženije. To osobito vrijedi za destinacije i/ili resorte koji su locirani u ekološki očuvanom okruženju.

Obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja

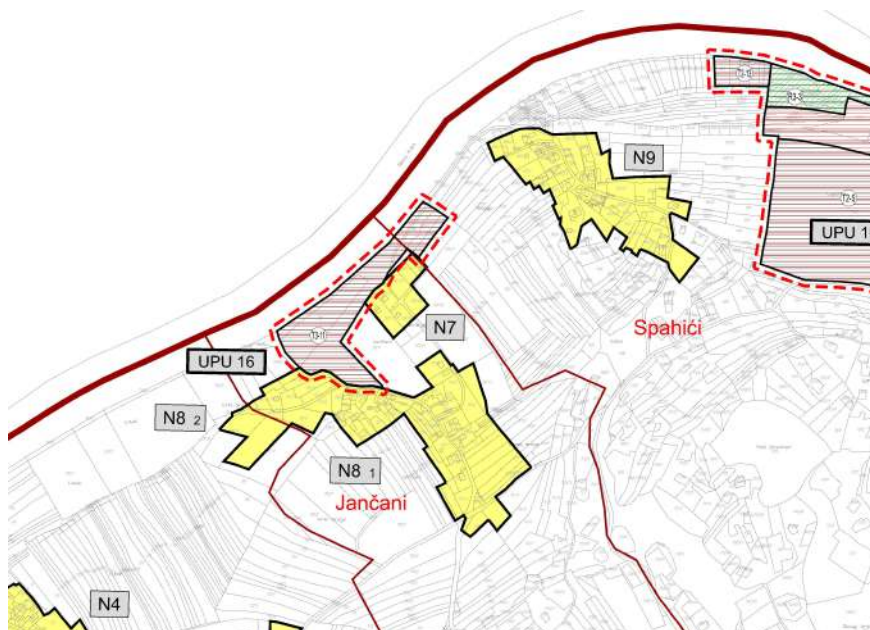
Za područje obuhvata Plana na snazi je plan više razine:

- Prostorni plan Karlovačke Županije (Glasnik Karlovačke županije, broj 26/01, 33/01 - ispravak, 36/08 – pročišćeni tekst, 56/13, 07/14 - ispravak, 50b/14, 6c/17, 29c/17 - pročišćeni tekst, 8a/18, 19/18 – pročišćeni tekst, 57c/22, 10/23 – pročišćeni tekst).

Za područje obuhvata Plana na snazi je plan šireg područja:

- Prostorni plan uređenja Općine Bosiljevo (Službeni glasnik Općine Bosiljevo 37/07, 16/15, 06/18, 03/19, 04/22, 03/24).

Prema važećem Prostornom planu uređenja Općine Bosiljevo, područje obuhvata Plana je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene – kamp (T3) (T3-11 Jančani) za koje je propisana izrada Urbanističkog plana uređenja – UPU 16.



Odredbama za provedbu, za prethodno navedeno područje obuhvata UPU 16 propisane su sljedeće smjernice:

- *minimalno 30% površine obuhvata kampa mora biti namijenjeno za postavu smještajnih jedinica;*
- *smještajni kapaciteti mogu biti maksimalno 100 ležajeva/hektaru;*
- *minimalno 10% površine obuhvata kampa mora biti namijenjeno za šport i rekreaciju;*
- *minimalno 30% površine obuhvata kampa mora biti prirodni teren, uređen pripadajućom urbanom opremom, bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo;*
- *moguća je izgradnja građevina, koje su čvrsto povezane s tlom, s ugostiteljsko turističkim, poslovnim i sportsko-rekreacijskim sadržajima u funkciji kampa i gostiju;*
- *maksimalno 10% površine u obuhvatu pojedinog kampa može biti namijenjeno izgradnji građevina čvrsto povezanih s tlom;*
- *uvjeti izgradnje građevina čvrsto povezanih s tlom:*
 - *ne smiju sadržavati smještajne jedinice,*
 - *udaljenost građevine od ruba građevne čestice, od regulacijske linije i između građevina mjeri se od najistaknutijeg dijela građevine i ne može biti manja od 5,0 m,*
 - *udaljenost građevine od regulacijske linije mora zadovoljiti uvijete iz poglavlja "Udaljenost građevina od regulacijske linije",*
 - *gradnja građevina moguća je samo na slobodnostojeći način,*
 - *maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) i maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 0,50,*
 - *najveća visina građevine je 1 nadzemna etaža odnosno 5,0 m mjereno od najniže kote uređenog terena do vijenca,*
 - *etaže ne mogu imati galerije;*
 - *ograde i parterno uređenje mora zadovoljiti uvijete iz poglavlja "Ograde i parterno uređenje"*
 - *smještaj građevina ugostiteljsko turističkih djelatnosti treba biti u skladu sa "Pravilnikom o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata kampova iz skupine kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj" i/ili drugim važećim posebnim propisima*
 - *moguća je gradnja vanjskih bazena, pješačkih površina, dječjih igrališta i sličnih građevina čije površine nisu uključene u kig i kis;*
 - *gradnja i uređivanje zemljišta uz vodotoke treba se izvoditi u skladu s posebnim vodoprivrednim uvjetima i uz suglasnost javnopravnih tijela;*

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana upućen je sljedećim javnopravnim tijelima:

1. Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, HR-47000 Karlovac, Križanićeva 11.
 2. HRVATSKI TELEKOM d.d., HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 21.
 3. OT-OPTIMA TELEKOM d.d., HR-10000 Zagreb, Bani 75a.
 4. A1 HRVATSKA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Vrtni put 1.
 5. TELE2 d.o.o., HR-10000 Zagreb, Josipa Marohnića 1.
 6. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.
 7. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Ogulin, HR-47300 Ogulin, Bernardina Frankopana 12.
 8. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Karlovac, Odjel inspekcije, HR-47000 Karlovac, Trg hrvatskih redarstvenika 6.
 9. Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije, HR-10000 Zagreb, Planinska ulica 2a.
-

UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE JANČANI

10. Ministarstvo poljoprivrede, Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište, HR- 10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 78.
11. Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, Služba za vojno graditeljstvo i energetska učinkovitost, HR-10000 Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV 1.
12. Ministarstvo turizma i sporta, Uprava za sport, HR-10000 Zagreb, Prisavlje 14.
13. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20.
14. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Karlovcu, HR-47000 Karlovac, V. Vranicanija 6.
15. KOMUNALNO DUGA RESA d.o.o., HR-47250 Duga Resa, Kolodvorska 1.
16. Općina Netretić, HR-47271 Netretić, Netretić 3a.
17. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Zagreb, HR-10000 Zagreb, Kupska 4.
18. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Karlovac, HR-47000 Karlovac, Vladka Mačeka 44.
19. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Karlovačke županije, HR-47000 Karlovac, Jurja Križanića 11.
20. Javna ustanova NATURA VIVA, HR-47000 Karlovac, Jurja Križanića 30.
21. Mjesni odbor Prikuplje, HR-47251 Bosiljevo, Ulica iseljenika Bosiljeva 1.
22. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za srednju i donju Savu, HR-47000 Karlovac, Obala Frane Račkog 10.
23. Odašiljači i veze d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 269d.

Protokom roka definiranog u Članku 8. Odluke o izradi zahtjeve za izradu Plana dostavila su sljedeća javnopravna tijela:

- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Karlovcu, Ambroza Vraniczanya 6/I, 47000 Karlovac;

Kratki opis zahtjeva

Nije potrebno izraditi elaborat zaštite kulturnih dobara UPU ugostiteljsko turističke zone Jančani jer ona prostorno ne kolidira s arheološkim lokalitetom Spahići (Jančani), arheološko područje Pudrovci (kota 218) navedenim u PPUO Bosiljevo

- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20

Kratki opis zahtjeva

Za građevinsko zemljište, odnosno k.č. u vlasništvu RH, potrebno je dostaviti:

1. kartografske prikaze u čitljivom mjerilu - novog (prijedloga) građevinskog područja u odnosu na postojeće - građevinsko područje sa dopunama tabelarnog prikaza tumačenja razlikovnih površina (smanjenje i povećanje) i namjenama.

2. podatke u tabličnom prikazu - za ona građevinska područja na kojima se planira prenamjena tog zemljišta, smanjenje koeficijenta iskoristivosti (kis) i koeficijenta izgrađenosti (kig):

Unutar obuhvata Plana sve su k.č. u privatnom vlasništvu, osim dijela k.č. 1289 k.o. Žubrinci, površine 413 m² (od ukupne površine k.č koja iznosi 4024 m²) koja je u vlasništvu RH (put).

Ovim Planom definirana je namjena predmetne k.č. – sportsko rekreacijska namjena R7 (uređena plaža). Kis i Kig nisu određeni.

UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE JANČANI

NASELJE	BROJ K.Č.	POVRŠINA	VLASNIŠTVO	NAMJENA	KIG / KIS
JANČANI	dio k.č. 1289 k.o. ŽUBRINCI	257 m ² (dio koji se nalazi unutar obuhvata Plana)	RH (PUT)	SPORTSKO REKREACIJSKA - UREĐENA PLAŽA (R7)	nije određeno
JANČANI	dio k.č. 1289 k.o. ŽUBRINCI	155 m ² (dio koji se nalazi unutar obuhvata Plana)	RH (PUT)	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA – BEZ GRADNJE SMJEŠTAJNIH GRAĐEVINA (T3)	KIG površine T3 iznosi 0,1; KIG građevne čestice pratećih i zajedničkih sadržaja iznosi 0,3; KIS nije određen

- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), Roberta Frangeša Mihanovića 9, 10110 Zagreb;

Kratki opis zahtjeva
Dostavili su smjernice za uređenje i gradnju EKI i druge povezane opreme
U skladu s dostavljenim smjernicama propisane su odredbe za provedbu vezane za elektroničku komunikacijsku mrežu

- HEP – ODS d.o.o. Elektra Karlovac, Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži, Dr. Vlatka Mačeka 44, 47000 Karlovac;

Kratki opis zahtjeva
Dostavili su smjernice za uređenje i gradnju niskonaponske (0,4 kV) i srednjenaponske mreže (10 kV, 20 kV i 35 kV)
U skladu s dostavljenim smjernicama propisane su odredbe za provedbu vezane za elektroenergetsku mrežu

- HOPS d.d., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom, Kupska 4, 10000 Zagreb;

Kratki opis zahtjeva
Unutar obuhvata Plana nema postojećih niti planiranih elektroenergetskih vodova i postrojenja (DV i TS) napona 400, 220 i 110 kV.
Nema zahtjeva

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana

Nije potrebna izrada sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata donesenih na temelju posebnih propisa koji sadrže strateška usmjerenja te programa i planova pojedinih sektora od utjecaja za izradu Plana, te će se u izradi koristiti raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju javnopravna tijela određena posebnim propisima.

2. Ciljevi prostornog uređenja

Poštujući uvjete i smjernice Zakona i Odredbi za provođenje važećeg Prostornog plana uređenja Općine Bosiljevo te prirodne i kulturne vrijednosti, osnovni cilj Plana je svrhovita organizacija, korištenje i namjena prostora te propisivanje uvjeta za uređenje, unaprjeđenje i zaštitu prostora.

Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovni cilj razvitka definiran je kao dostizanje visoke kvalitete življenja kroz poticanje razvoja gospodarstva te očuvanja kulturnog identiteta čitavog područja.

Uvrštenje ugostiteljsko-turističke zone u turističku ponudu Općine Bosiljevo i Karlovačke županije u skladu je sa razvojnim planovima Karlovačke županije.

Cilj je stvoriti sadržaje koji će se uklopiti u ponudu okolnih mjesta i sadržaja i na taj način ostvariti jedinstveni turistički proizvod koji će rezultirati većim brojem posjetilaca.

Prednost ugostiteljsko-turističke zone Jančani je u njegovoj blizini prirodnih znamenitosti i atrakcija pa može služiti kao ishodišna točka za razgledavanje znamenitosti cijelog područja.

Generalno gledano, pri definiranju sustava turističkih doživljaja, potrebno je voditi računa da se tržištu ponudi što je moguće više kvalitetnih, sadržajno diferenciranih, ali i međusobno komplementarnih turističkih iskustva/doživljaja. Isto tako, u cilju dugoročne održivosti razvojnog koncepta, zona Jančani mora se osloniti na sustav doživljaja ne samo u njegovom užem, već i u širem okruženju. Uže okruženje se odnosi na prostor same zone i obližnjeg naselja koje je neophodno povezivati ponajviše s neposrednim okruženjem okolnih gradova i općina, dok se šire okruženje odnosi na južni prostor središnje Hrvatske.

Pri kreiranju sustava turističkih doživljaja treba voditi računa da budu bazirani na temama koje resursna osnova i sustav atrakcija užeg i šireg okruženja mogu kvalitetno podržati.

U tom smislu, gostima se može ponuditi cijeli niz turističkih doživljaja i usluga:

- aktivnosti vezane za kopno, osobito speleologiju, šetnje u prirodi, biciklizam;
- aktivnosti vezane za vodu, osobito plivanje, kajakarenje i sl.
- aktivnosti vezane za kulturno-povijesnu baštinu okolnog područja,
- aktivnosti vezane za tradicionalni način života i rada, kroz posjete obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima.

Infrastruktura

Jedna od osnovnih zadaća Plana je osiguravanje prostora za smještaj koridora prometne i ostale infrastrukture te planiranje nove infrastrukture kojima će se podići kvaliteta boravka na prostoru.

Prometni sustav zone treba prvenstveno riješiti promet u mirovanju, prometnu dostupnost za interventna vozila (vatrogasci, hitna medicinska pomoć) te sustav pješačkih komunikacija.

Ugostiteljsko-turistička zona Jančani mora biti uključena i u sustav označenih pješačkih i biciklističkih staza prema okolnom prostoru. Ove staze treba na logičan način povezati s prometnom mrežom te s planiranim turističkim info-centrima u okolici.

Na prostoru obuhvata nije izvedena infrastrukturna mreža. Budući sadržaji u obuhvatu priključiti će se na infrastrukturu naselja Jančani koja uključuje postojeću vodnogospodarsku, elektroenergetsku mrežu i mrežu elektroničkih komunikacija.

Planom je potrebno:

- intenzivirati razvoj vodoopskrbe i odvodnje, tako da svi posjetioци imaju riješenu opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih voda,
- osigurati priključke na mrežu elektroopskrbe,
- osigurati priključke na suvremene sustave elektroničkih komunikacija,
- osigurati sakupljanje otpada i sirovina za reciklažu sukladno strategiji zbrinjavanja otpada uvažavajući dugoročne principe zaštite okoliša i suvremenog gospodarenja otpadom.

Očuvanje prostornih posebnosti

Zbog potrebe očuvanja krajobraznih vrijednosti područja, plansko rješenje mora biti takvo da se u najmanjoj mogućoj mjeri negativno utječe na sastav tla, hidrološke i hidrogeološke prilike te osnovne krajobrazne elemente i na područje Nature 2000.

Uzimajući u obzir specifičnosti cijelog područja naselja Jančani, Općine Bosiljevo i ostatka južnog dijela Središnje Hrvatske, valja u što je moguće većoj mjeri sačuvati postojeće vrijednosti, a turističke objekte osmisliti tako da u što manjoj mjeri narušavaju ovaj osjetljivi sustav.

Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Racionalnim korištenjem prostora mora se postići učinkovitija funkcionalna organizacija prostora kroz provedbu i uvažavajući sljedeće mjere:

- objektivno sagledavanje potreba za prostorom, procjenom gospodarskih potencijala i potreba, te drugih obilježja ili posebnosti,
- precizno inventariziranje infrastrukturnih datosti (prometnice, vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, elektroopskrba, elektroničke komunikacije i dr.) i procjenu potrebnih (ili poželjnih) infrastrukturnih zahvata u cilju poboljšanja kvalitete i standarda življenja, kao i stvaranja pretpostavki za razvitak turizma,
- valoriziranje kvalitete prostora i okoliša s ciljem da se isti zaštite i sačuvaju.

Unapređenje uređenja naselja i infrastrukture

Ovim planom treba predvidjeti prostorno-planske preduvjete za sustavno unapređenje uređenosti i opremljenosti ugostiteljsko-turističke zone te unapređenje promatrati u korelaciji s naporima za valorizaciju širim prostorom obuhvata – naseljem Jančani i prostorom Općine Bosiljevo.

U svrhu unapređenja uređenja zone i infrastrukture potrebno je planskim mjerama:

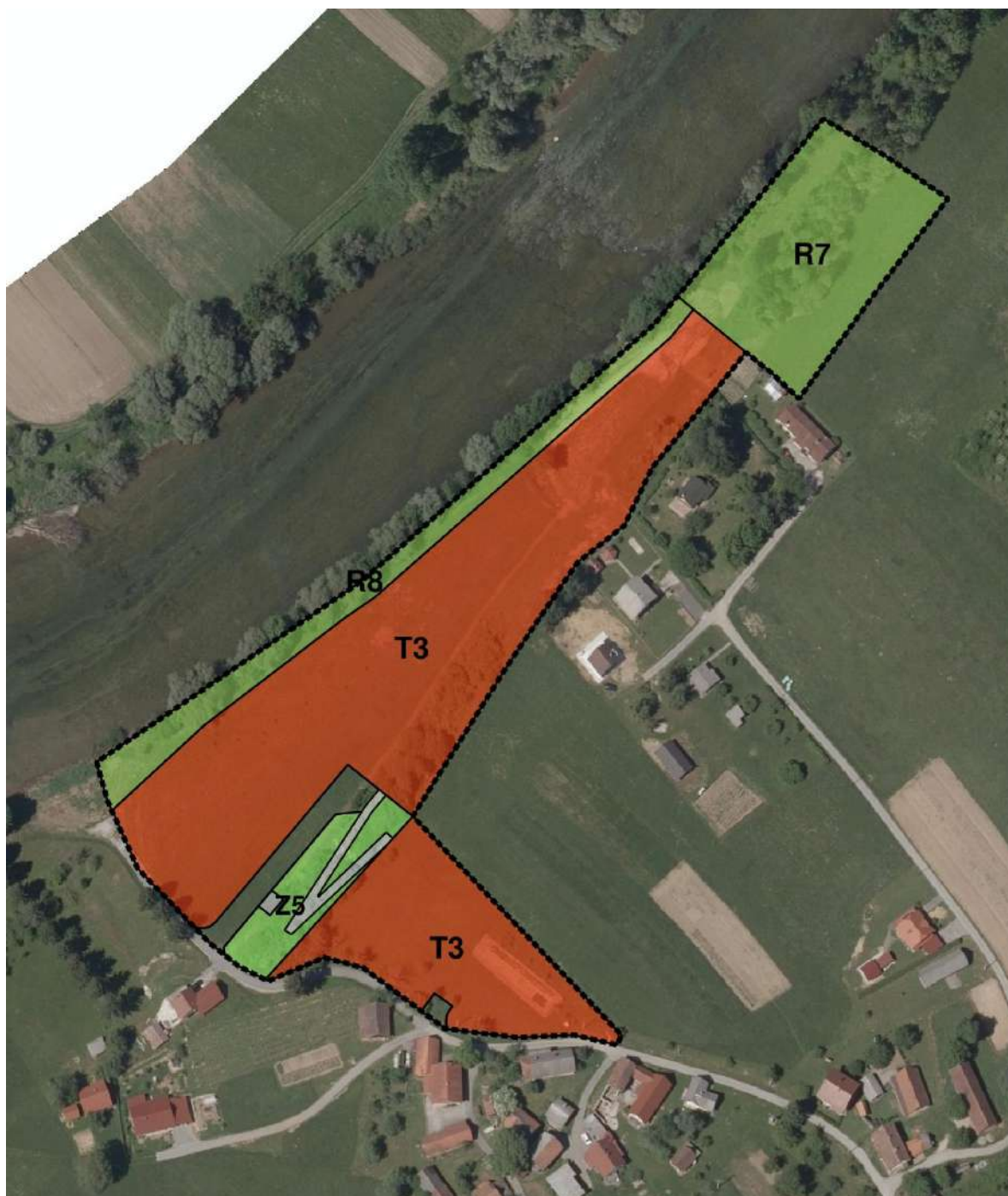
- osigurati preduvjete za opremanje zemljišta zajedničkom infrastrukturom, lociranje građevina infrastrukture izvršiti u suradnji s javnim tvrtkama koji su nosioci djelatnosti,
 - treba sačuvati postojeće vizurne kontinuitete i ekspozicije, ili unaprijediti/naglasiti uvođenjem novih elemenata,
 - osmisliti ugostiteljsko-turističke sadržaje koji nadopunjuju ostalu ponudu u tom dijelu Općine Bosiljevo.
-

3. Obrazloženje planskih rješenja

Namjena prostora

Prostor unutar obuhvata Plana podijeljen je prema sljedećim namjenama:

- Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina (T3)
- Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža (R7)
- Sportsko-rekreacijska namjena - prirodna plaža (R8)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Prometna površina
- Pješačka površina.



Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina (T3), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5403]

1. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - bez gradnje smještajnih građevina (T3) dozvoljeno je:

- a. uređenje površina za postavljanje smještajnih jedinica koje nisu povezane s tlom na čvrsti način i za čije postavljanje nije potrebna građevinska dozvola (jedinstvena funkcionalna cjelina uređena za smještaj kampista na otvorenom uz korištenje pokretne opreme za kampiranje),
- b. gradnja građevina i uređenje površina koji služe funkcioniranju ugostiteljsko-turističke namjene bez gradnje smještajnih građevina (recepcija, sanitarni čvorovi, ugostiteljski sadržaji, spremišta i ostale pomoćne građevine) i pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni, privezište i sl.), bez smještajnih jedinica,
- c. uređenje plaža.

2. Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene - bez gradnje smještajnih građevina (T3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- a. zelene površine,
- b. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže),
- c. manje infrastrukturne građevine.

Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža (R7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5607]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene - uređena plaža (R7) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- a. kupališta i otvorenih bazena,
- b. sunčališta,
- c. pristupa u more/vodu,
- d. potrebnih pomoćnih građevina i sadržaja.

2. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene - uređena plaža (R7) dozvoljeno je uređenje i gradnja sljedećih pratećih sadržaja na kopnenom dijelu plaže:

- a. sportsko-rekreacijskih površina i igrališta na otvorenom, uključivo i nepokretne ili prijenosne opreme koja je projektirana isključivo za rekreaciju i zabavu, a ne kao sredstvo za prijevoz osoba (zipline, spuštalice, ski lift i slična oprema),
- b. zelenih površina,
- c. dječjih igrališta,
- d. ugostiteljskih, uslužnih, zabavnih i sl. uz uvjet najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti
- 0,02 površine kopnenog dijela plaže,
- e. prometnih površina (kolno-pješačke i biciklističke površine, parkiralište),
- f. građevinskih zahvata u svrhu uređenja i zaštite plaže.

Sportsko-rekreacijska namjena - prirodna plaža (R8), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5608]

1. Na površinama sportsko-rekreacijske namjene - prirodna plaža (R8) dozvoljeno je prilagođavanje prirodnog predjela funkciji plaže bez građevinskih i infrastrukturnih zahvata te postavljanja urbane opreme, kabina za presvlačenje, tuševa.

Zaštitna zelena površina (Z5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5705]

1. Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.

2. Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:

- a. svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,
-

- b. staza i urbane opreme,
- c. vodenih površina,
- d. manjih infrastrukturnih građevina.

Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5907]

1. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) dozvoljena je gradnja i uređenje građevina i vodova za proizvodnju, prijenos i distribuciju energije iz svih energenata:

- a. elektrana instalirane snage do 10 MW s pripadajućim građevinama,
- b. trafostanice i rasklopna postrojenja do 35 kV,
- c. skladišta nafte ili njezinih tekućih derivata koji su samostalne građevine kapaciteta do 10.000 tona,
- d. skladišta ukapljenog naftnog plina koji su samostalne građevine kapaciteta do 1.000 tona,
- e. kogeneracijska postrojenja.

2. Na površinama infrastrukture – energetski sustav (IS7) mogu se graditi građevine i izvoditi zahvati koji upotpunjuju i služe primarnoj namjeni i koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Prometna površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5950]

1. Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica.

2. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:

- a. pješačke površine,
- b. biciklističke površine,
- c. javna parkirališta,
- d. tramvajske i željezničke pruge,
- e. tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,
- f. zaštitne zelene površine.

3. Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Pješačka površina, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-5952]

1. Pješačka površina namijenjena je kretanju, boravku i okupljanju ljudi kao što su pješačke ulice, pločnici, trgovi, šetnice.

2. Na pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:

- a. urbane opreme,
- b. zelenih površina,
- c. vodenih površina,
- d. nadstrešnica,
- e. skulptura i umjetničkih instalacija,
- f. montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).

3. Na pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.

Pravila provedbe zahvata

Obuhvat ugostiteljsko turističke zone Jančani predstavlja dvije funkcionalne cjeline, svaka s jedinstvenim upravljanjem, a za sveobuhvatno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene - kamp Jančani (T3-11), mora biti zadovoljen kriterij da maksimalni broj ležaja iznosi 100/ha.

Unutar obuhvata Plana propisana su pravila provedbe zahvata u prostoru za označene

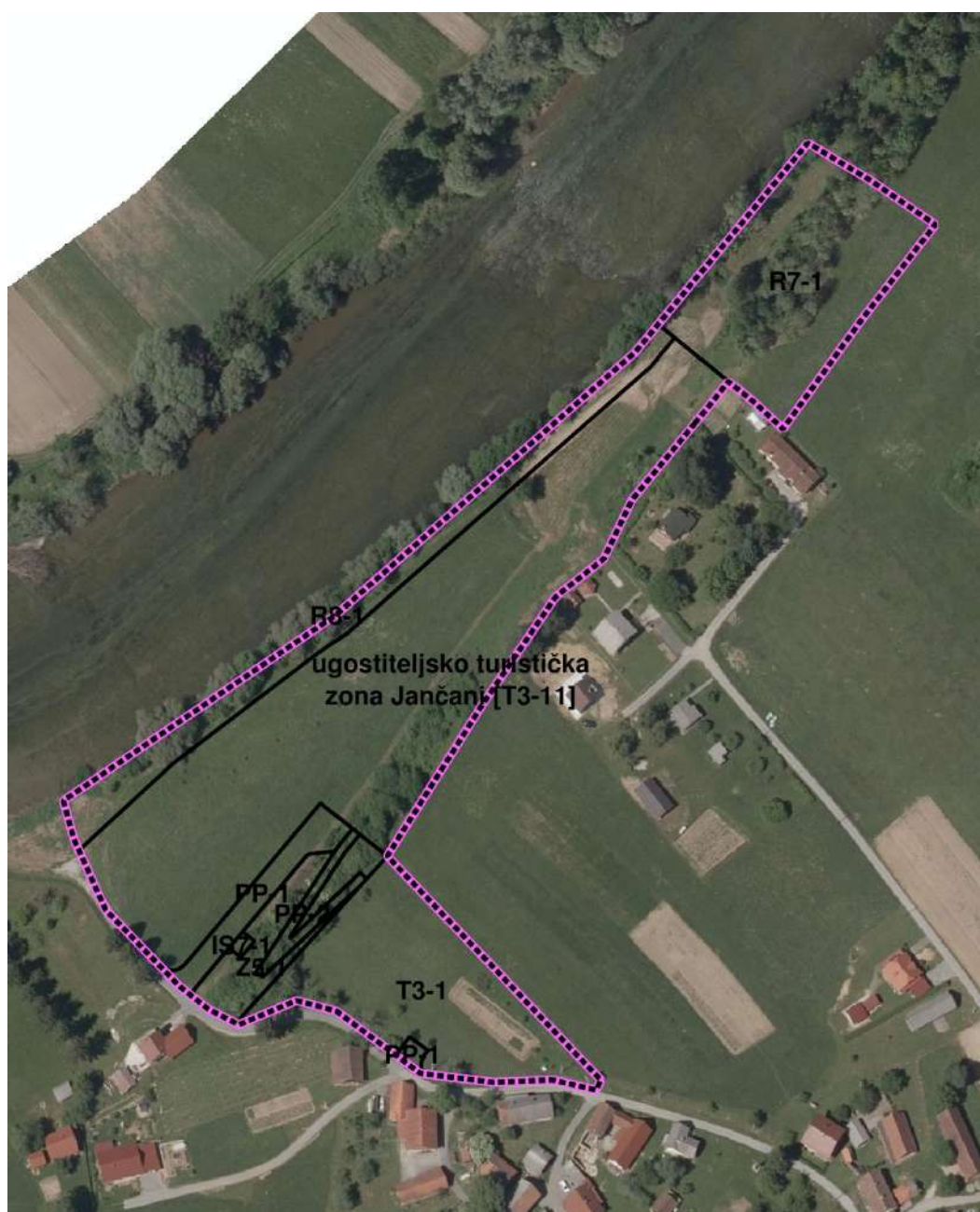
UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE JANČANI

površine:

- T3-1
- R7-1
- R8-1
- Z5-1
- IS7-1
- PP-1
- PP-2.

Iznimno od prethodno navedenog, unutar površine IS7-1 omogućuje se gradnja građevina i uređenje zahvata u prostoru za prijenos i distribuciju električne energije iz trafostanice.

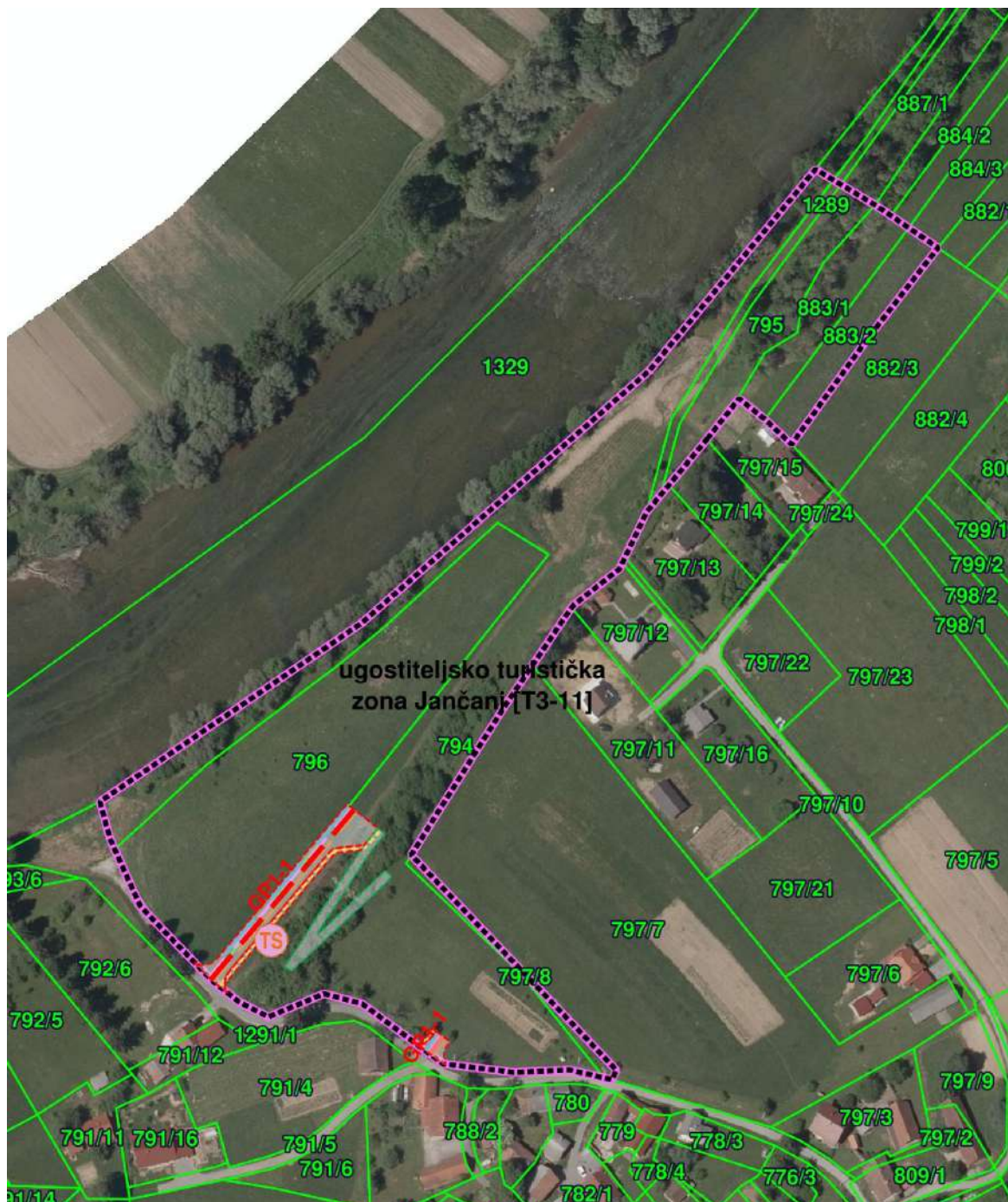
Iznimno od prethodno navedenog, unutar površine PP-1 omogućuje se gradnja i uređenje cesta ili ulica, a unutar površine PP-2 omogućuje se gradnja i uređenje pješačke staze.



Infrastrukturni sustavi

Planom su propisane smjernice i osigurane površine infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske građevine i to za:

- cestovni promet
- elektroničku komunikacijsku mrežu
- elektroenergetiku
- vodoopskrbu i drugo korištenje voda
- otpadne i oborinske vode.



Zaštićeni dijelovi prirode

Na području obuhvata Plana predlaže se zaštita u kategoriji značajni krajobraz:

- dolina rijeke Kupe.

Kulturna baština

Na području obuhvata Plana ne postoji kulturna baština.

Ekološka mreža

Na području obuhvata Plana nalazi se područje ekološke mreže značajno za vrste i stanišne tipove:

- HR2000642 – Kupa.



U provedenom postupku ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš i prethodne ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu, a u cilju očuvanja rijetkih i ugroženih stanišnih tipova te strogo zaštićenih vrsta za koje nisu izdvojena područja ekološke mreže utvrđeni su sljedeći uvjeti zaštite prirode:

UPU UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE JANČANI

- kod planiranja i provedbe Plana potrebno je očuvati postojeću obalnu i riparijsku vegetaciju na rijeci Kupi, kao i očuvati prirodnu hidromorfologiju vodotoka;
 - kod dodavanja dodatnih elemenata uređenja, planirati ih na način da oni ne zadiru u korito i obale rijeke Kupe;
 - sadržaje u blizini vodotoka (npr. izgradnju novih vodnih građevina, obaloutvrda i slično) planirati na način da ne zahtijevaju uređenje obale s ciljem sprečavanja erozije i urušavanja obale;
 - usporedno s planiranjem turističke ponude planirati i povećanje kapaciteta prateće komunalne infrastrukture (sustava odvodnje otpadnih voda, odgovarajućeg kapaciteta i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda III. stupnja pročišćavanja).
-

4. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Planom su određene slijedeće namjene površina i pravila provedbe:

PRIMARNA NAMJENA KODOVI TEME	POVRŠINA
[KN-1-1-5403] (T3) Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina _ T3-1	11.281 m ²
[KN-1-1-5403] (T3) Ugostiteljsko-turistička namjena - bez gradnje smještajnih građevina _ T3-1	3.743 m ²
[KN-1-1-5607] (R7) Sportsko-rekreacijska namjena - uređena plaža _ R7-1	4.129 m ²
[KN-1-1-5608] (R8) Sportsko-rekreacijska namjena - prirodna plaža _ R8-1	2.127 m ²
[KN-1-1-5705] (Z5) Zaštitna zelena površina _ Z5-1	1.030 m ²
[KN-1-1-5907] (IS7) Površina infrastrukture - energetski sustav _ IS7-1	35 m ²
[KN-1-1-5950] Prometna površina _ PP-1	63 m ²
[KN-1-1-5950] Prometna površina _ PP-1	664 m ²
[KN-1-1-5952] Pješačka površina _ PP-2	293 m ²
Σ	23.365 m²

PRILOZI

KARLOVAC, siječanj 2025.

Na temelju članka 82. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), UrbanLab d.o.o. donosi

ODLUKU

kojom se za odgovornog voditelja izrade

URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE ZONE JANČANI

imenuje

Vlatka Borota, dipl. ing. arh., ovlaštenu arhitekt urbanist

DIREKTORICA:

Vlatka Borota, dipl.ing.arh.

