

REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA MALI BUKOVEC

**Urbanistički plan uređenja Poduzetničke zone "Mali Bukovec III"**

**NOVE GENERACIJE – ID 609**

**/SAŽETAK ZA JAVNOST/**



IZRAĐIVAČ: URBIA d.o.o. Čakovec

LISTOPAD 2025.

<b>NARUČITELJ:</b>	REPUBLIKA HRVATSKA VARAŽDINSKA ŽUPANIJA OPĆINA MALI BUKOVEC
<b>NOSITELJ IZRADE:</b>	Općina Mali Bukovec, Jedinstveni upravni odjel
NOSITELJ IZRADE ODGOVORNA OSOBA	Jelena Balaško Čić, bacc.admin.publ.
<b>STRUČNI IZRAĐIVAČ:</b>	URBIA d.o.o. Čakovec I.G. Kovačića 10
DIREKTORICA	V. Makovec, dipl.ing.arh.
ODGOVORNI VODITELJ:	V. Makovec, dipl.ing.arh.
STRUČNI TIM:	Vesna Makovec, dipl.ing.arh. Mandica Bratković, mag.ing.aedif. Bruno Makovec, mag.geogr. Teo Patačko, arh.tehn.

## 1. UVOD

Urbanistički plan uređenja Poduzetničke zone "Mali Bukovec III" (u daljnjem tekstu: UPU) izrađen je u Informacijskom sustavu prostornog uređenja (ISPU sustav), primjenom modula ePlanovi i ePlanovi – editor, kao prostorni plan nove generacije.

ISPU sustav je geografski informacijski sustav (GIS) što je osnovna razlika između planova stare i nove generacije.

ID Plana (Registar) – 4819

ID Plana (postupak) – 609

Propisi na kojima se temelji izrada UPU:

- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23);(u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o prostornim planovima („Narodne novine“ broj 152/23);(u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Uredba o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja („Narodne novine“ broj 37/14, 154/14, 30/21, 75/22, 61/23); (u daljnjem tekstu: Uredba)
- Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja („Narodne novine“ broj 115/15); (u daljnjem tekstu: Uredba ISPU).

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja Poduzetničke zone "Mali Bukovec III", KLASA: 350-03/24-09/1, URBROJ: 2186-20-01-25-5, usvojena je 09.06.2025. godine na 1. sjednici Općinskog vijeća Općine Mali Bukovec.

Odluka je objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 54/25.

Urbanistički plan uređenja se izrađuje radi privođenja namjeni Poduzetničke zone „Mali Bukovec III“.

Zona se nalazi u GPIN na području naselja Županec.

Obuhvat UPU osim neuređenog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja u proizvodnoj namjeni dodatno obuhvaća i površinu namijenjenu geotermalnoj elektrani i pristupnu prometnicu do iste, koje obje površine su 4. izmjenama i dopunama Prostornog plana Varaždinske županije planirane kao površine, odnosno građevine županijskog značaja.

Obaveza izrade urbanističkog plana uređenja za neuređena građevinska područja utvrđena je Zakonom, a obuhvat i smjernice odredbama Prostornog plana uređenja Općine, koji je dio smjernica preuzeo kao obavezu iz Prostornog plana Varaždinske županije.

Za navedeno područje predviđa se osiguranje uvjeta za izgradnju zone proizvodne namjene za proizvodne djelatnosti koje u proizvodnom procesu mogu koristiti toplinsku energiju iz geotermalne elektrane. i površina za izgradnju potrebne infrastrukture.

Provedba zahvata gradnje unutar površina županijskog značaja obuhvaćenih ovim Planom ne provodi se ovim Planom, već neposrednom primjenom Prostornog plana Županije, a ovim Planom se precizno utvrđuje smještaj navedenih površina u prostoru u okviru Poduzetničke zone.

Naselje Županec je jedno od naselja u sastavu Općine Mali Bukovec, sa statusom ostala naselja.

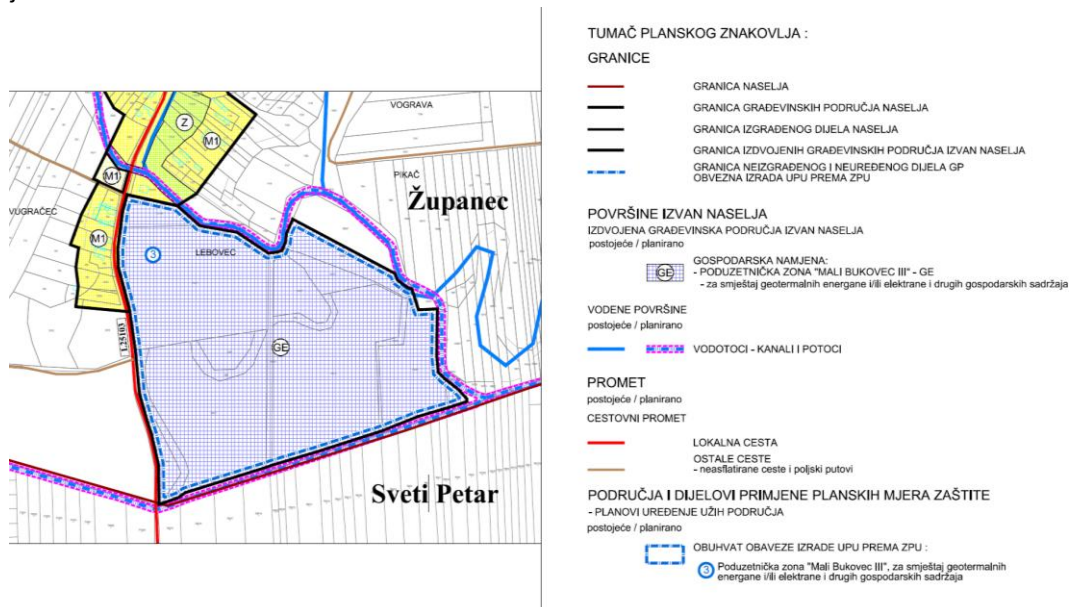
Područje Poduzetničke zone „Mali Bukovec III“ nalazi se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, istočno od ceste regionalnog značaja LC25103.

Prema ISPU obuhvat UPU iznosi 175.817,0 m<sup>2</sup>, tj. cca 17,58 ha.

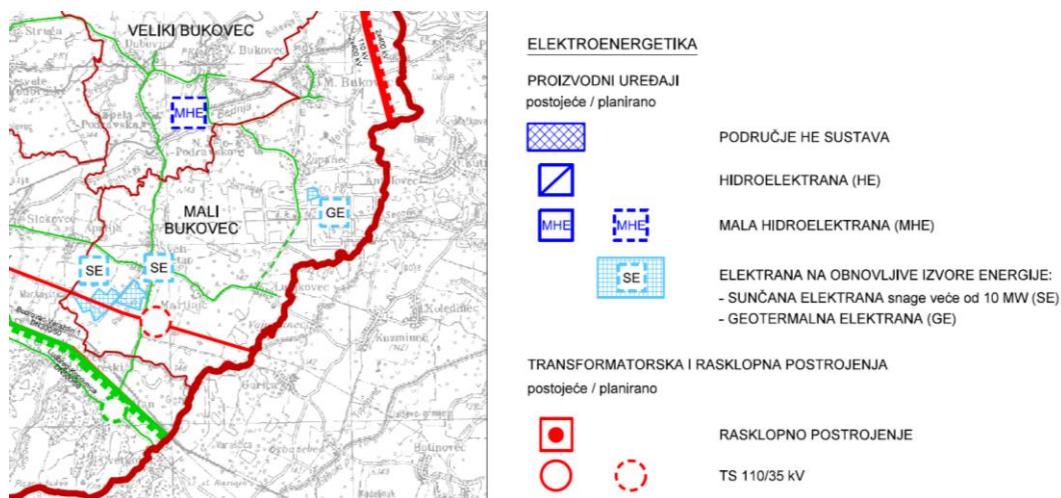
Prema PPUO Mali Bukovec ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 8/05, 77/20, 84/20 -

Urbanistički plan uređenja Poduzetničke zone "Mali Bukovec III"  
Sažetak za javnost

pročišćeni tekst, 88/22, 108/22 - pročišćeni tekst, 142/11 – ispravak) područje je rezervirano za Poduzetničku zonu "Mali Bukovec III", za smještaj geotermalnih energane i/ili elektrane i drugih gospodarskih sadržaja



Prikaz 1 GPIN PZ „Mali Bukovec III“, 2. ID PPUO Mali Bukovec, ispravak iz 2022.



Prikaz 2 Izvod iz kartografskog prikaza K2a Energetski sustav, 4. ID PP Varaždinske županije, 2025.



Prikaz 3 Detaljniji pregled obuhvata UPU – DOF 2021/22 s preklopljenim katastarskim česticama

Programska polazišta za izradu urbanističkog plana uređenja čine obaveze, smjernice i preporuke iz prostornih planova više razine i širih područja.

Osnovni cilj je planiranje trasa uličnih koridora, komunalno opremanje i definiranje parametara za formiranje građevnih čestica u namjeni koja odgovara Pravilnikom utvrđenoj za zone proizvodne namjene (I1).

Dodatni zahtjev je da djelatnosti koje se smještaju u poduzetničku zonu mogu koristiti toplinsku energiju iz geotermalne elektrane planirane u PPŽ, a koja se nalazi u obuhvat UPU.

## 2. OBRAZLOŽENJE RJEŠENJA

Namjene površina unutar GPIN su predefiniране Pravilnikom, a u ovom slučaju pretežiti obuhvat je u proizvodnoj (I1) namjeni, osim pristupnog uličnog koridora, površine za proširenje LC25103 i površine energetskog koridora za toplovod kojim se planira toplinska energija iz geotermalne elektrane distribuirati do potrošača unutar Poduzetničke zone „Mali Bukovec III“.

Izvan GPN nalaze se površina za smještaj geotermalne elektrane s pristupnom cestom. Zahvati na ovim površinama se ne provode prema ovom UPU, već prema PPŽ.

Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Proizvodna namjena (I1)
- Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja (IS1)

- Površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- Površina infrastrukture - energetski sustav područnog (regionalnog) značaja (IS7)
- Prometna površina



Prikaz 4 Plansko rješenje namjene prostora i pravila provedbe s prijedlogom parcelacije

Namjene površina su predefiniране Pravilnikom, a odabrane su one koje odgovaraju namjenama utvrđenim ciljevima prostornog planiranja.

oznaka GP	vrsta	naziv	skupina	m <sup>2</sup>	udio namjene u ukupnoj površini GP (%)
GPIN PZ Mali Bukovec III	I1		I	109.940	93,12%
GPIN PZ Mali Bukovec III	IS7	koridor energetske infrastrukture	IS	344	0,29%
GPIN PZ Mali Bukovec III		UK - priključni ulični koridor za građevne čestice u PZ	IS	3.075	2,60%
GPIN PZ Mali Bukovec III	IS1	pojas za proširenje LC25103	IS	4.699	3,98%
ukupno unutar GPIN				<b>118.058</b>	<b>100,00%</b>

vrsta	naziv	skupina	m <sup>2</sup>	udio namjene u ukupnoj površini IZVAN GP (%)
IS7	Geotermalna elektrana - više od 10,0 MW	IS	52.516	90,92%
IS1	priključna cesta za geotermalnu elektranu	IS	5.243	9,08%
ukupno van GP			<b>57.759</b>	<b>100,00%</b>

Urbanistički plan uređenja Poduzetničke zone "Mali Bukovec III"  
Sažetak za javnost

primarna namjena kodovi teme	primarna namjena oznake teme	primarna namjena nazivi teme	dodatni naziv teme	m <sup>2</sup>	udio u ukupnoj površini UPU (%)
KN-1-1-5950		Prometna površina	UK - priključni ulični koridor za građevne čestice u PZ	3.075	1,75%
KN-1-1-5211	I1	Proizvodna namjena	građevna čestica 1	26.881	15,29%
KN-1-1-5211	I1	Proizvodna namjena	građevna čestica 2	32.991	18,76%
KN-1-1-5211	I1	Proizvodna namjena	građevna čestica 3	28.325	16,11%
KN-1-1-5211	I1	Proizvodna namjena	građevna čestica 4	21.743	12,37%
KN-1-1-2901	IS1	Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	pojas za proširenje LC25103	4.699	2,67%
KN-1-1-2901	IS1	Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	priključna cesta za geotermalnu elektranu	5.243	2,98%
KN-1-1-5907	IS7	Površina infrastrukture - energetske sustav	koridor energetske infrastrukture	344	0,20%
KN-1-1-2907	IS7	Površina infrastrukture - energetske sustav područnog (regionalnog) značaja	Geotermalna elektrana - više od 10,0 MW	52.516	29,87%
UKUPNO OBUHVAT UPU				<b>175.817</b>	<b>100,00%</b>

## 2.1. Prostorni koncept

Područje obuhvata UPU odnosi se na Poduzetničku zonu „Mali Bukovec III“ koja se sastoji od izdvojenog građevinskog područja izvan naselja za proizvodnu namjenu i površina infrastrukture županijskog značaja – površine za geotermalnu elektranu i priključnu cestu za istu.

Dio koji se odnosi na proizvodnu namjenu sastoji se od površina 4 građevnih čestica i priključne nerazvrstane ceste, te površine za proširenje zapadno izvedene ceste regionalnog značaja.

Uz novo planiranu ulicu predviđeno je formiranje novih građevnih čestica za namjene koje omogućava odabrana proizvodne namjene prostora (I1) prema Pravilniku.

Prijedlog parcelacije građevnih čestica dan je u grafičkom dijelu plana kao neobvezujući.

Najmanju dimenziju građevne čestice određuju  $PG\check{C}=10.000,0\text{ m}^2$  i  $\check{S}G\check{C}=40,0\text{ m}$ .

Površina zasebne građevne čestice parkirališta ne može biti manja od  $PG\check{C}=500,0\text{ m}^2$

Izgrađenost pojedine građevne čestice utvrđena je kroz obavezu za gospodarsku namjenu utvrđenu u PPŽ prema kojoj za građevnu česticu površine do 1,0 ha  $kig=0,4$ , a za građevnu česticu površine veće od 1,0 ha -  $kig=0,6$ . Vrijednost  $kis = 1,0$ .

Najveća dozvoljena vrijednost zbirne građevinske (bruto) površine svih građevina na čestici proizlazi iz najveće pripadajuće dozvoljene vrijednosti koeficijenta iskoristivosti građevne čestice i površine građevne čestice, odnosno obračunava se kao njihov međusobni umnožak ( $GBP=kis \times PG\check{C}$ ).

Visina broj etaža utvrđuju se sa:  $H=15,0\text{ m}$ ;  $Huk=18,0\text{ m}$ ;  $E=4$ ;  $Ep=1/Po$ ;  $En=3/P+2K$

Izuzetno, kod hala velikih volumena, ukoliko je unutar korpusa hale moguće izvesti veći broj etaža manjih visina, primjerice za uredsku namjenu, broj etaža se ne ograničava, osim osnovnim volumenom hale. Za tehnološki nužne visoke građevine gospodarskog kompleksa i strojeve (kranovi, dizalice, pužni transporter, dimnjaci i slično) ukupna visina se ne ispituje -  $Huk=X$ .

## 2.2. Infrastruktura

Sve trase linijske infrastrukture prikazane su okvirno.

Točne pozicije utvrđuju se projektom, uz uvjet da se sva linijska infrastruktura smjesti unutar uličnog koridora.

Infrastruktura se projektira i gradi prema odgovarajućim mrežnim pravilima i posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Načelno su svi infrastrukturni sustavi regionalnog značaja, a unutar obuhvata Plana se nalaze samo segmenti tih sustava i kućni priključci.

U svakom projektu rekonstrukcije postojeće ili gradnje nove linijske infrastrukture koja se smješta

unutar uličnog koridora, potrebno je prikazati poprečni presjek uličnog koridora i osim za projektiranu, utvrditi poziciju i za sve ostale postojeće i planirane linijske infrastrukturne građevine (cjevovode, kablove i drugo), kako bi se dokazala mogućnost smještaja sve postojeće i planirane linijske infrastrukture na propisanim međusobnim razmacima.

### **2.3. Posebne vrijednosti**

Dio površine obuhvata Plana ulazi u zonu prijelazno područje Rezervata biosfere Mura - Drava - Dunav. Aktivna zaštita područja nije predmet ovog Plana, već se provodi neposrednom primjenom odgovarajućih sektorskih propisa kroz djelovanje nadležnih institucija.

Radi primjene mjera zaštite, za sve zahvate koji se provode temeljem ovog Plana, a predviđeni su unutar područja obuhvata Plana, obavezno se utvrđuju posebni uvjeti od strane odgovarajućeg javnopravnog tijela, odnosno prema mišljenju predmetnog javnopravnog tijela, provodi postupak ispitivanja utjecaja zahvata na prirodu.

U obuhvatu Plana nema zaštićenih površina ni pojedinačnih spomenika prirode.

Zavičajne divlje vrste koje su ugrožene ili su usko rasprostranjeni endemi ili divlje vrste za koje je takav način zaštite propisan propisima Europske unije kojima se uređuje očuvanje divljih biljnih i životinjskih vrsta ili međunarodnim ugovorima zaštićene su posebnim propisom na nacionalnoj razini, koji se primjenjuje neposredno.

Radi primjene mjera zaštite, za sve zahvate koji se provode temeljem ovog Plana, a predviđeni su unutar područja obuhvata Plana, obavezno se utvrđuju posebni uvjeti od strane odgovarajućeg javnopravnog tijela, odnosno prema mišljenju predmetnog javnopravnog tijela, provodi postupak ispitivanja utjecaja zahvata na zaštićene ugrožene vrste i staništa.

U obuhvatu Plana nema zaštićenih kulturnih dobara, niti kulturne baštine zaštićene/evidentirane na lokalnoj razini. Unutar obuhvata Plana nema utvrđenih arheoloških lokaliteta / nalazišta.

Preventivna mjera zaštite arheoloških lokaliteta i nalaza odnosi se na cijelo područje obuhvata Plana - ukoliko se pri izvođenju građevinskih zahvata ili bilo kakvih drugih radova u zemlji naiđe na predmete ili nalaze za koje bi se moglo pretpostaviti da imaju arheološki značaj, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti o tome nadležni Konzervatorski odjel, koji će dati detaljne upute o daljnjem postupku.

U obuhvatu Plana nema krajobrazno značajnih površina.

Unutar obuhvata Plana ne nalaze se dijelovi područja europske ekološke mreže.

### **2.4. Posebna ograničenja**

Prema Karti potresnih područja Republike Hrvatske iz 2012. godine:

- za povratni period od 95 godina područje obuhvata Plana spada u područje s vršnim ubrzanjem od 0,10 g, što odgovara potresu VII. stupnja MCS ljestvice
- za povratni period od 475 godina, područje obuhvata Plana spada u područje s vršnim ubrzanjem od 0,208 g, što odgovara potresu VIII. stupnja MCS ljestvice.

Mjere kojima se osiguravaju bitni zahtjevi za građevine, definirani prema Zakonu o gradnji, kao i drugi posebni uvjeti koji nisu sadržani u ovim odredbama za provedbu, određuju se na temelju posebnih propisa i tehničkih normi.

### **2.5. Posebni načini korištenja**

Cijelo područje obuhvata UPU nalazi se unutar površina:

- istražnog prostora ugljikovodika IPU SZH-01
- eksploatacijskog polja geotermalne vode EPGV "Lunjkovec-Kutnjak".

Ove površine u provedbi služe samo kao informativni podatak, za navedenu namjenu se ovaj Plan ne primjenjuje.

\*\*\*\*\*