

MATERIJAL UZ TOČKU 3. DNEVNOG REDA

Rasprava o nepravilnostima prilikom donošenja izmjena GUP-a 2022. godine zbog izgradnje trgovačkog centra STOP-SHOP na adresi Ulica 34. Inženjerijske bojne 2 te donošenje zaključka

PRIJEDLOG

Temeljem Zahtjeva za sazivanje sjednice Gradskog vijeća Grada Čakovca dostavljenog u Grad Čakovec 18. listopada 2023., Gradsko vijeće Grada Čakovca je na svojoj __. sjednici održanoj _____ 2023., donijelo sljedeći

ZAKLJUČAK

Traži se od gradonačelnice Grada Čakovca, Udruženja arhitekata Međimurja i Odbora za prostorno planiranje gradskog vijeća Grada Čakovca da detaljno obrazlože kako je građevinska dozvola za izgradnju trgovačkog centra STOP SHOP izdana prije Izmjena GUP-a.

KLASA: 024-04/23-01/59
URBROJ: 2109-2-02-23-2
Čakovec, _____ 2023.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Josip Varga, v.r.

AD. 3 Godine 2022. gradsko vijeće Grada Čakovca prihvatilo je izmjene Generalnog urbanističkog plana Grada Čakovca temeljem kojeg je izmjena o pravilima gradnje na prostoru nekadašnje Vojarne Čakovec protumačena na različit način nego što je to bilo do tada, čime ih se dovelo u zabludu prilikom glasovanja. Naime, u razdoblju od 2009. do 2021. godine GUP je tumačen na način da, na prostoru čestice koju je kasnije prodala Međimurska županija investitoru današnjeg STOP SHOP centra, nije moguće graditi trgovački centar, te da se ne može niti formirati čestica veća od 1,5 ha na tom zemljištu, da bi se kasnije, suprotno toj odredbi, izdala građevinska dozvola za trgovački centar na površini većoj od 2,5 ha, te je naknadno mijenjan GUP, dakle nakon izdavanja građevinske dozvole. Smatramo da se ovdje radilo o pogodovanju investitoru te da je radi interesa vijećnika koji su glasovali za donošenje izmjena GUP-a, ali i šire javnosti, nužno otvoriti raspravu o ovoj točki na Gradskom vijeću.



**REPUBLIKA HRVATSKA
MEĐIMURSKA ŽUPANIJA**



GRAD ČAKOVEC

**UPRAVNI ODJEL PROSTORNO PLANIRANJE,
URBANIZAM I ZAŠTITU OKOLIŠA**

Klasa: 350-01/23-10/3

Urbroj: 2109-2-05-23-2

Datum 23. listopada 2023.

Gradskom vijeću Grada Čakovca

Obrazloženje uz točku 3. dnevnog reda:

U svezi traženja detaljnog obrazloženja pod točkom 3. zahtjeva za sazivanje Gradskog vijeća (rasprava o nepravilnostima prilikom donošenja izmjena GUP-a Čakovec svrhu izgradnje trgovačkog centra), u kontekstu, kako je izdana građevinska dozvola za izgradnju trgovačkog centra STOP SHOP, prije izmjena GUP-a Grada Čakovca, u okviru svoje nadležnosti, dajem obrazloženje kako slijedi:

1. Investitoru trgovačkom društvu, STOP SHOP Develoment d.o.o. Zagreb, od strane Upravnog odjela za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša Grada Čakovca, izdana je lokacijska dozvola za zahvat u prostoru – građenje građevine poslovne namjene-trgovački i logistički centri, 2b. skupine, trgovački centar, na postojećoj građevnoj čestici k.č.br. 1729/2 k.o. Čakovec (Čakovec, Ulica 34. Inženjerijske bojne), KLASA: UP/I-350-05/22-01/000002, URBROJ: 2109-2-05-02-22-0019 od 1.7.2022. godine, koja je postala izvršna i pravomoćna, istekom žalbenog roka, dana 23.7.2022. godine.

Lokacijska dozvola je važeća to iz razloga jer je u roku od dvije godine od dana njene izvršnosti, odnosno pravomoćnosti imenovani investitor podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Citirana lokacijska dozvola izdana je sukladno Urbanističkom planu uređenja prostora vojarne u Čakovcu („Službeni glasnik Grada Čakovca“ broj 4/11 i 3/22), kao prostornom planu uređenja užeg područja, koji se imao primijeniti na konkretni slučaj, a ne prema Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Čakovca („Službeni glasnik Grada Čakovca“ broj 5/05, 1/09, 4/11, 6/14, 1/16, 3/16, 1/17 i 2/23), koji bi se trebao primijeniti samo u slučaju kada za predmetno područje ne bi bio donesen prostorni plan užeg područja, koji je u

konkretnom slučaju donesen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i posebnim propisima, Prostornom planu Međimurske županije i Prostornom planu uređenja Grada Čakovca i Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Čakovca.

No, međutim, neovisno o navedenom, Generalni urbanistički plan uređenja Grada Čakovca („Službeni glasnik Grada Čakovca“ broj 5/05, 1/09, 4/11, 6/14, 1/16, 3/16 i 1/17, u nastavku: GUP Grada Čakovca), na koji se Naslovno tijelo poziva, je kao prostorni plan i prije stupanja na snagu njegovih VII. Izmjena i dopuna, objavljenih u Službenom glasniku Grada Čakovca broj 2/23 od 4.5.2023. godine (na snazi od 12.5.2023. godine), predmetnu građevnu česticu k.č.br. 1729/2 k.o. Čakovec, za koju je izdana lokacijska dozvola, odnosno građevinska dozvola za gradnju i uporabna dozvola za uporabu trgovačkog centra, sukladno svojoj namjeni, planirao kao građevnu česticu mješovite pretežito poslovne namjene (oznake M2), na kojoj je bila i tada, dakle i prije VII. Izmjena i dopuna GUP-a Grada Čakovca, moguća gradnja trgovačkog centra za kakvog su izdane citirane dozvole sukladno zakonima i propisima iz upravnog područja prostornog uređenja i gradnje, i to kao građevine poslovne namjene, drugim riječima VII. Izmjene i dopune GUP-a Grada Čakovca, nisu bile, odnosno niti su mogle utjecati na mogućnost izdavanja citirane lokacijske, građevinske i uporabne dozvole, prije VII. Izmjene i dopune GUP-a Grada Čakovca, jer je kako je već navedeno, GUP-om Grada Čakovca, kao i njegovim prethodnim izmjenama i dopunama, predmetno područje već bilo planirano za gradnju građevine mješovite pretežito poslovne namjene, a kakva zgrada trgovačkog centra se, u konkretnom slučaju, ima smatrati, jednom vrstom poslovne građevine, a što potvrđuje i prostorni plan užeg područja UPU prostora vojarnje u Čakovcu, temeljem kojeg je i izdana lokacijska dozvola, te koji prostorni plan je u skladu sa GUP-om Grada Čakovca, u pogledu same njezine namjene predmetnu građevnu česticu, detaljnije definirao kao građevnu česticu trgovačke namjene oznake K2), a obavljanje koje trgovačke djelatnosti se može podvesti pod mješovitu pretežito polovnu namjenu (oznake M2), kakvu namjenu je imao GUP Grada Čakovca prije njegove VII. Izmjene i dopune. Dakle, namjena trgovačkog centra za koji je izdana lokacijska i građevinska dozvola, je jedna vrsta poslovne djelatnosti, namijenjena trgovini prehrambenih i neprehrambenih proizvoda.

2. Temeljem citirane izvršne i pravomoćne lokacijske dozvole, imenovanom investitoru je od strane Upravnog odjela za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša Grada Čakovca, sukladno Zakonu o gradnji, te posebnim propisima od utjecaja na planiranu gradnju, izdana građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/22-01/000091, URBROJ: 2109-2-05-02-22-0035 od 5.9.2022. godine, koja je postala izvršna i pravomoćna, istekom žalbenog roka, dana 24.9.2022. godine, te je važeća to iz razloga jer je u roku tri godine od dana njezine pravomoćnosti investitor pisano prijavio početak građenja 28.11.2022. godine. Dakle, slijedom gore navedenog, lokacijska i građevinska dozvola za planirani zahvat u prostoru odnosno građenje trgovačkog centra, su važeće i izdane sukladno važećim pozitivno-pravnim propisima iz upravnog područja prostornog uređenja i gradnje.

3. Na kraju, temeljem citirane izvršne i pravomoćne građevinske dozvole, imenovanom investitoru je od strane Upravnog odjela za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša Grada Čakovca, izdana uporabna dozvola za korištenje i uporabu trgovačkog centra, KLASA: UP/I-361-05/23-01/000050, URBROJ: 2109-2-05-02-23-0009 od 18.9.2023. godine, koja je postala izvršna i pravomoćna dana, odricanjem prava na žalbu, dana 18.9.2023. godine.
4. Što se pak tiče ukazivanja Naslovnog tijela na nepravilnosti prilikom izrade i donošenja GUP-a Grada Čakovca, za navesti je da Upravni odjel za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša, ne nalazi nepravilnosti koje bi utjecale na samu izradu i donošenje VII. Izmjena i dopuna GUP-a Grada Čakovca, to iz razloga jer je sama procedura njegova donošenja u cijelosti ispoštovana.

S poštovanjem,



Pročelnik.

Ninoslav Šipos mag.ing.arh. i urb.