

**POTPORA MINISTARSTVU GOSPODARSTVA, RADA I PODUZETNIŠTVA U
KONCIPIRANJU JASNIH I NEDVOJBENIH POSTUPAKA U RAZVOJU I
ISHODENJU DOZVOLA ZA PROVEDBU PROJEKATA I IZGRADNJU OBNOVLJIVIH
IZVORA ENERGIJE**

Projekt obnovljivih izvora energije,
GEF/IBRD Grant – TF054973, Project No. P071464

**PRIRUČNIK ZA INVESTITORE/NOSITELJE PROJEKATA
SUNČANIH ELEKTRANA KOJE NISU PRIKLJUČENE
NA PRIJENOSNU ILI DISTRIBUCIJSKU MREŽU**

Klasifikacija prema Pravilniku o korištenju obnovljivih izvora energije i kogeneracije, NN 67/07

GRUPA POSTROJENJA	Grupa 6. Individualna postrojenja koja koriste obnovljive izvore energije za proizvodnju električne energije, a nisu priključena na prijenosnu ili distribucijsku mrežu
TIP POSTROJENJA	a. sunčane elektrane

Zagreb, svibnja 2010.

OPIS ADMINISTRATIVNOG POSTUPKA ISHOĐENJA DOZVOLA ZA IZGRADNJU POSTROJENJA

REGISTRACIJA DJELATNOSTI

Investitori koji osnivaju tvrtku radi realizacije projekta obnovljivih izvora energije upisuju se prema odredbama Zakona o sudskom registru (NN 1/95, 57/96, 1/98, 30/99, 45/99, 54/05 i 40/07) u sudski registar i registriraju za energetska djelatnost. Fizičke osobe koje djelatnost namjeravaju obavljati kao obrtnici dužni su prema odredbama Zakona o obrtu (NN 77/93, 90/96, 64/01, 71/01, 68/07 i 79/07) energetska djelatnost registrirati u obrtnom registru. Fizičke osobe koje namjeravaju steći status povlaštenog proizvođača iz postrojenja malih snaga instaliranih na njihovoj osobnoj imovini dužni su se prijaviti u registar obveznika poreza, sukladno odredbama Zakona o porezu na dohodak (NN 177/04). Prema Zakonu o porezu na dohodak i Pravilniku o porezu na dohodak (NN 95/05, 96/06 i 68/07), fizičke osobe dužne su se prijaviti u registar obveznika poreza na dohodak u roku od osam dana od početka obavljanja samostalne djelatnosti.

IZRADA DOKUMENATA ZA POSTUPAK OCJENE PRIHVATLJIVOSTI ZAHVATA ZA EKOLOŠKU MREŽU

Elaborat prethodne ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu izrađuje investitor projekta za zahvat za koji je propisana procjena utjecaja zahvata na okoliš odnosno ocjena o potrebi procjene. Elaborat se prilaže zahtjevu za Prethodnu ocjenu prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu. Obvezni sadržaj elaborata propisan je Prilogom IV Pravilnika o ocjeni prihvatljivosti plana, programa i zahvata za ekološku mrežu (NN 118/09).

Studiju glavne ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu izrađuje investitor projekta ako tijelo nadležno za zaštitu prirode u skladu s posebnim zakonom kojim se uređuje zaštita prirode utvrdi da zahvat može imati utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže. Obvezni sadržaj studije propisan je Prilogom IV Pravilnika o ocjeni prihvatljivosti plana, programa i zahvata za ekološku mrežu.

ISHOĐENJE RJEŠENJA O PRIHVATLJIVOSTI ZAHVATA ZA EKOLOŠKU MREŽU

Sukladno Pravilniku o ocjeni prihvatljivosti plana, programa i zahvata za ekološku mrežu ocjena prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu je obvezna za zahvat koji sam ili s drugim zahvatima može imati značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže. Ocjena zahvata sastoji se od Prethodne procjene i Glavne procjene. Ocjena prihvatljivosti zahvata ne provodi se za zahvate koji se izvode unutar izgrađenog dijela građevinskog područja. Izgrađeni dio građevinskog područja su izgrađene i uređene građevne čestice i druge površine privedene različitoj namjeni kao i neizgrađene i neuređene čestice zemljišta površine do 5.000 m² koje s izgrađenim dijelom građevinskog područja čine prostornu cjelinu.

Za zahvat za koji je propisana procjena utjecaja zahvata na okoliš kao i za zahvat za koji je potreba procjene utvrđena u postupku ocjene o potrebi procjene, Glavna ocjena zahvata provodi se u okviru postupka procjene utjecaja zahvata na okoliš.

Nositelj zahvata za koji nije propisana obveza procjene utjecaja zahvata na okoliš odnosno ocjena o potrebi procjene podnosi ministarstvu nadležnom za poslove zaštite prirode ili nadležnom upravnom tijelu županije, odnosno Grada Zagreba, zahtjev za Prethodnu ocjenu koji sadrži:

- podatke o nositelju zahvata,
- podatke o lokaciji i zahvatu,
- idejno rješenje zahvata,
- upravnu pristojbu.

Nositelj zahvata za koji je propisana procjena utjecaja zahvata na okoliš odnosno ocjena o

potrebi procjene podnosi ministarstvu nadležnom za poslove zaštite prirode ili nadležnom upravnom tijelu županije, odnosno Grada Zagreba, zahtjev za Prethodnu ocjenu koji sadrži:

- podatke o nositelju zahvata,
- podatke o lokaciji i zahvatu,
- potvrdu, uvjerenje i sl. tijela nadležnog prema zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje o usklađenosti zahvata s važećom prostorno – planskom dokumentacijom,
- podatke o ovlašteniku s preslikom suglasnosti za obavljanje stručnih poslova zaštite prirode koju je ovlaštenik stekao pod uvjetima propisanim posebnim propisima iz područja zaštite okoliša,
- elaborat prethodne ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, u pisanom i elektronskom obliku,
- upravnu pristojbu.

Ministarstvo nadležno za poslove zaštite prirode provodi prethodnu ocjenu za područje ekološke mreže ako je ono ujedno i zaštićeno područje u kategoriji nacionalnog parka, parka prirode, posebnog rezervata, spomenika prirode te za zahvate koji se provode na području dviju ili više županija, odnosno Grada Zagreba i županije, kao i za zahvate za koje središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja, zaštite okoliša i graditeljstva provodi postupak procjene utjecaja na okoliš i postupka ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš.

Upravno tijelo županije, odnosno Grada Zagreba nadležno za poslove zaštite prirode na čijem teritoriju se nalazi područje ekološke mreže, provodi prethodnu ocjenu za područje ekološke mreže koja obuhvaća zaštićeno područje u kategoriji regionalnog parka, značajnog krajobraza, park-šume i spomenika parkovne arhitekture, kao i za zahvate na području koje nije posebno zaštićeno i za koje upravno tijelo županije provodi postupak procjene utjecaja na okoliš i postupka ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš prema posebnom propisu. U postupku prethodne ocjene upravno tijelo dužno je zatražiti prethodno mišljenje Zavoda za zaštitu prirode.

Nakon što razmotri uredan zahtjev, nadležno tijelo:

- izdaje potvrdu o prihvatljivosti kojom utvrđuje da zahvat nema značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, odnosno
- donosi rješenje kojim utvrđuje da zahvat može imati utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže te je potrebno provesti postupak Glavne ocjene zahvata.

Za zahvat za koji je propisana procjena utjecaja na okoliš, odnosno ocjena o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš, neće se donositi rješenje, već nadležno tijelo izdaje mišljenje o obvezi provedbe postupka Glavne ocjene zahvata.

Zahvat za koji nije propisana procjena utjecaja zahvata na okoliš odnosno ocjena o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš

Ako za zahvat nije propisana procjena utjecaja zahvata na okoliš odnosno ocjena o potrebi procjene, potvrda o prihvatljivosti se koristi u postupku ishođenja lokacijske dozvole, inače nositelj zahvata podnosi ministarstvu nadležnom za poslove zaštite prirode ili nadležnom upravnom tijelu županije, odnosno Grada Zagreba, pisani zahtjev za Glavnu ocjenu zahvata koji sadrži:

- podatke o nositelju zahvata,
- podatke o lokaciji i zahvatu,
- podatke o ovlašteniku s preslikom suglasnosti za obavljanje stručnih poslova zaštite prirode, koju je ovlaštenik stekao pod uvjetima propisanim posebnim propisima iz područja zaštite okoliša,
- studiju glavne ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu u pisanom i elektronskom obliku i
- upravnu pristojbu.

Rok za provedbu postupka Glavne ocjene zahvata je četiri mjeseca od dana primitka

urednog zahtjeva. Iznimno se rok može produžiti za najviše dva mjeseca ako je u postupku ocijenjeno nužnim obavljanje dopunskih radnji.

Nakon provedenog javnog uvida nadležno tijelo sva mišljenja, primjedbe i prijedloge dostavlja na očitovanje nositelju zahvata. U svom očitovanju nositelj zahvata predlaže konačne mjere ublažavanja štetnih posljedica na ekološku mrežu i program praćenja stanja ciljeva očuvanja ekološke mreže.

Nakon što nadležno tijelo provede postupak Glavne ocjene zahvata i razmotri sva prispjela mišljenja, prijedloge i primjedbe te utvrdi da planirani zahvat nema štetan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, donosi rješenje o dopuštenju zahvata. Ukoliko nadležno tijelo utvrdi da planirani zahvat ima štetan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, donosi rješenje kojim odbija zahtjev za izvođenje zahvata.

Zahvat za koji je propisana procjena utjecaja zahvata na okoliš odnosno ocjena o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš

Ako je za zahvat propisana procjena utjecaja zahvata na okoliš odnosno ocjena o potrebi procjene, a u slučaju da zahvat nema značajan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, potvrđuje o prihvatljivosti se prilaže zahtjevu za procjenu utjecaja zahvata na okoliš, odnosno zahtjevu za ocjenu potrebe procjene utjecaja zahvata na okoliš. U slučaju da je u postupku Prethodne ocjene utvrđeno da zahvat može imati utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, zahtjevu za procjenu utjecaja zahvata na okoliš, odnosno zahtjevu za ocjenu potrebe procjene utjecaja zahvata na okoliš prilaže se mišljenje o obvezi provedbe postupka Glavne ocjene zahvata.

U provođenju Glavne ocjene zahvata u okviru postupka procjene utjecaja zahvata na okoliš prema posebnom propisu, studija o utjecaju zahvata na okoliš sadrži poglavlje – Glavna ocjena prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, čiji je sadržaj propisan Prilogom V Pravilnika. Rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš koje se donosi prema posebnom propisu iz područja zaštite okoliša obvezno sadrži i ocjenu prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.

Ukoliko se Glavnom ocjenom zahvata utvrdi da zahvat nema štetan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš sadrži mjere ublažavanja štetnih posljedica na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže i program praćenja stanja ciljeva očuvanja ekološke mreže te podatke o ekološkoj mreži i obrazloženje razloga zbog kojih je utvrđeno da zahvat nema štetan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže.

Ukoliko se Glavnom ocjenom zahvata utvrdi da zahvat ima štetan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže, tijelo nadležno za poslove zaštite okoliša zaključkom prekida postupak, sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena utjecaja zahvata na okoliš. Po primitku zaključka stranka u postupku ili zainteresirana strana može podnijeti zahtjev za provođenje postupka utvrđivanja prevladavajućeg javnog interesa i kompenzacijskih uvjeta u skladu s odredbama Pravilnika. Ukoliko se ne utvrdi postojanje prevladavajućeg javnog interesa, odnosno kompenzacijski uvjeti, ili se o zahtjevu za provedbu postupka utvrđivanja prevladavajućeg javnog interesa i kompenzacijskih uvjeta odluči negativno (odbaci odnosno odbije), tijelo nadležno za poslove zaštite okoliša donijet će rješenje o neprihvatljivosti zahvata.

IZRADA STUDIJE O UTJECAJU ZAHVATA NA OKOLIŠ

Prema Uredbi o procjeni utjecaja zahvata na okoliš (NN 64/08, 67/09), studiju o utjecaju zahvata na okoliš obvezan je izraditi investitor projekta elektrane snage veće od 10 MW_{el}, ako Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva utvrdi potrebu procjene utjecaja zahvata na okoliš.

ISHOĐENJE RJEŠENJA O PRIHVATLJIVOSTI ZAHVATA ZA OKOLIŠ

Procjena utjecaja zahvata na okoliš provodi se u okviru pripreme namjeravanog zahvata,

prije izdavanja lokacijske dozvole za provedbu zahvata. Kada procjena utjecaja zahvata na okoliš uključuje i ocjenu prihvatljivosti zahvata na prirodu, sukladno posebnom propisu o zaštiti prirode, neće se provoditi poseban postupak ocjene sukladno posebnom propisu o zaštiti prirode.

Uredbom o procjeni utjecaja zahvata na okoliš predviđeno je da se za zahvat izgradnje postrojenja za proizvodnju električne energije uz korištenje obnovljivih izvora energije snage veće od 10 MW_{el} provodi ocjena o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš. Ako se radi o elektrani snage veće od 10 MW_{el}, tada nositelj projekta podnosi Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva zahtjev za ocjenu o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš ili može odmah pristupiti izradi studije utjecaja na okoliš. Ovaj zahtjev sadrži osobito:

- podatke o nositelju zahvata,
- podatke o lokaciji i opis lokacije zahvata,
- idejni projekt odnosno podatke o zahvatu i opis obilježja zahvata,
- opis mogućih značajnih utjecaja zahvata na okoliš,
- prijedlog mjera zaštite okoliša ukoliko ih je nositelj zahvata razmotrio.

Nakon što razmotri mišljenja tijela i/ili osoba određenih posebnim propisima i mišljenja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, te mišljenja, primjedbe i prijedloge javnosti i zainteresirane javnosti dostavljene tijekom informiranja, Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva donosi rješenje kojim utvrđuje da je za zahvat potrebno provesti procjenu utjecaja na okoliš, odnosno rješenje kojim utvrđuje da za zahvat nije potrebno provesti procjenu utjecaja na okoliš.

Ako se za zahvat utvrdi potreba procjene zahvata na okoliš, tada nositelj projekta podnosi Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva zahtjev za procjenu utjecaja zahvata na okoliš koji obvezno sadrži:

- podatke o nositelju zahvata,
- podatke o lokaciji i zahvatu,
- podatke o usklađenosti zahvata s važećom prostorno-planskom dokumentacijom,
- podatke o ovlašteniku,
- studiju o utjecaju zahvata na okoliš,
- upravnu pristojbu.

Kada se za zahvat utvrdi potreba procjene utjecaja zahvata na okoliš, Ministarstvo za taj zahvat odlučuje i o zahtjevu za davanje upute o sadržaju studije o utjecaju zahvata na okoliš. Nositelj zahvata može, prije izrade studije o utjecaju zahvata na okoliš, pisanim zahtjevom od Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva zatražiti da mu se, s obzirom na namjeravani zahvat, izda uputa o sadržaju studije.

Postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš mora se provesti u roku od četiri mjeseca od dana primitka urednog zahtjeva nositelja zahvata. Iznimno, rok za provedbu postupka procjene utjecaja zahvata na okoliš može se produžiti za najviše dva mjeseca ako je u postupku ocijenjeno nužnim obavljanje dopunskih radnji. Postupak ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš mora se provesti u roku od tri mjeseca od dana primitka urednog zahtjeva nositelja zahvata. Uputa o sadržaju studije mora se izdati u roku od tri mjeseca od dana primitka urednog zahtjeva za izdavanje upute.

O zahtjevu za procjenu utjecaja odlučuje se rješenjem o prihvatljivosti zahvata za okoliš. O zahtjevu za ocjenu o potrebi procjene utjecaja na okoliš odlučuje se rješenjem kojim se utvrđuje da je za zahvat potrebno provesti procjenu utjecaja zahvata na okoliš odnosno da za zahvat nije potrebno provesti procjenu utjecaja na okoliš.

Rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana konačnosti rješenja ne podnese zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole. Važenje rješenja o prihvatljivosti zahvata za okoliš može se, na zahtjev nositelja zahvata, jednom produžiti na još dvije godine uz uvjet da se nisu promijenili uvjeti u skladu s kojima je izdano to rješenje. O zahtjevu za produženje važenja rješenja o prihvatljivosti zahvata odlučuje se rješenjem.

IZRADA IDEJNOG PROJEKTA

Prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, NN 38/09), idejni projekt se prilaže zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole. Idejni projekt je skup međusobno usklađenih nacрта i dokumenata kojima se daju osnovna oblikovno – funkcionalna i tehnička rješenja građevine (idejno – tehničko rješenje) te smještaj građevine na građevnoj čestici na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi.

ISHOĐENJE LOKACIJSKE DOZVOLE

Lokacijska dozvola je upravni akt koji se izdaje na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji i propisa donesenih na temelju toga Zakona te u skladu s dokumentima prostornog uređenja i posebnim propisima. Lokacijska dozvola prilaže se zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole, odnosno zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta.

Lokacijsku dozvolu izdaje nadležno upravno tijelo:

- županije na čijem se području planira zahvat u prostoru ako se nalazi izvan područja velikog grada te ako je zahvat u prostoru planiran na području dvije ili više jedinica lokalne samouprave,
- Grada Zagreba za zahvat u prostoru planiran na njegovom području,
- velikog grada na čijem je području planiran zahvat u prostoru.

Ako je instalirana snaga elektrane 20 MW i više te ako je zahvat u prostoru planiran na području dviju ili više županija, odnosno Grada Zagreba, lokacijsku dozvolu (za elektranu s pripadajućim građevinama) izdaje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

Zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole prilaže se:

- izvod iz katastarskog plana, odnosno njegova preslika,
- tri primjerka idejnog projekta čija je situacija prikazana na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi,
- izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja na temelju kojeg se izdaje lokacijska dozvola,
- pisano izvješće i potvrda o nostrifikaciji idejnog projekta ako je projekt izrađen prema stranim propisima,
- dokaz o pravnom interesu podnositelja zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole.

Zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva je dužno riješiti u roku od 60 dana, a nadležno upravno tijelo u roku od 30 dana od uredno podnesenog zahtjeva za izdavanje lokacijske dozvole i pribavljenih akata koji se odnose na utvrđivanje posebnih uvjeta.

Lokacijska dozvola prestaje važiti ako se zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta odnosno građevinske dozvole ne podnese nadležnom upravnom tijelu, odnosno Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti lokacijske dozvole. Važenje lokacijske dozvole produžuje se na zahtjev podnositelja zahtjeva jednom za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama ovoga Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana.

Dio administrativnog postupka gradnje za građevine za koje se prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji izdaje lokacijska dozvola i potvrda glavnog projekta može se provesti i prema Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/09). U tom slučaju se ne ishodi lokacijska dozvola ni građevinska dozvola, nego rješenje za građenje. Investitoru je omogućen odabir postupka prema vlastitom interesu. U slučaju ishoda rješenja za građenje idejni projekt se prilaže zahtjevima za utvrđivanje posebnih uvjeta. Posebni uvjeti utvrđuju se prije pokretanja postupka za izdavanje rješenja za građenje na zahtjev projektanta, odnosno investitora i/ili tijekom tog postupka na traženje nadležnog tijela. Iznimno, posebni uvjeti koji se utvrđuju u postupku procjene utjecaja na okoliš, postupku ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, vodopravni uvjeti i posebni uvjeti zaštite kulturnog dobra, utvrđuju se prije pokretanja postupka za

izdavanje rješenja za građenje na zahtjev investitora.

Javnoopravno tijelo (tijelo državne uprave ili pravna osoba s javnim ovlastima) dužno je na zahtjev projektanta, odnosno investitora, posebne uvjete za građenje građevine prikazane u idejnom projektu utvrditi ili zahtjev za njihovo utvrđivanje rješenjem odbiti u roku od 8 dana od dana primitka urednog zahtjeva. Idejni projekt je sastavni dio posebnih uvjeta. Javnoopravno tijelo koje posebne uvjete nije utvrdilo na zahtjev projektanta, odnosno investitora, posebne uvjete utvrđuje u postupku izdavanja rješenja za građenje na traženje nadležnog tijela.

ISHOĐENJE RJEŠENJA O IZVLAŠTENJU I/ILI RJEŠENJA O UKNJIŽBI

Rješavanje imovinsko – pravnih odnosa na zemljištu je preduvjet za ishođenje akta ili dokumenta kojim se odobrava građenje. Na te odnose primjenjuje se Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 114/01, 100/04 i 107/07). Rješavanje imovinsko – pravnih odnosa podrazumijeva uknjižbu vlasništva i drugih stvarnih prava. Ako je investitor izvanknjižni nositelj vlasništva ili drugih stvarnih prava, treba provesti upis tih prava u zemljišne knjige. U slučaju da investitor nije već postao vlasnikom niti ovlaštenikom drugih stvarnih prava na nekretnini, tada mora otkupiti zemljište, odnosno steći pravo vlasništva ili pravo građenja ili pravo služnosti od vlasnika nekretnine.

Pravo vlasništva na nekretnini može se steći izvlaštenjem. Investitor kao korisnik izvlaštenja može steći potpuno izvlaštenje čime nekretnina postaje vlasništvo korisnika izvlaštenja. Nepotpunim izvlaštenjem ograničava se pravo vlasništva na nekretnini na služnost i zakup.

Korisnik izvlaštenja može zahtijevati da mu se radi izrade investicijskih elaborata, podnošenja prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske ili podnošenja prijedloga za izvlaštenje, dopusti da na određenoj nekretnini izvrši potrebne pripremne radnje. U prijedlogu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji mora se naznačiti svrha radi koje se namjerava predložiti izvlaštenje, nekretnina na kojoj korisnik izvlaštenja namjerava obavljati pripremne radnje, vlasnik te nekretnine, priroda, opseg i svrha radnji, kao i vrijeme njihova trajanja. Prijedlog za odobrenje obavljanja pripremnih radnji rješava donošenjem rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji županijski ured, odnosno ured Grada Zagreba, nadležan za imovinsko – pravne poslove.

Na nekretnini na kojoj se gradi postrojenje na obnovljivi izvor energije izvlaštenje je moguće jer je Zakonom o energiji utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju energetske objekata. Odluku da je izgradnja objekta ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog korisnika izvlaštenja, po prethodno pribavljenom mišljenju skupštine županije odnosno Skupštine Grada Zagreba na čijem se području namjerava graditi ili izvoditi radove, u skladu s detaljnim planom uređenja, odnosno pravomoćnom lokacijskom dozvolom.

Prijedlog za izvlaštenje podnosi se pošto je utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju objekta ili izvođenje radova. O izvlaštenju u prvom stupnju odlučuje ured državne uprave nadležan za imovinsko – pravne poslove u županiji, odnosno ured Grada Zagreba nadležan za imovinsko – pravne poslove, a u drugom stupnju odlučuje ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa. Rješenje o prijedlogu za izvlaštenje donosi ured državne uprave na čijem se području nalazi nekretnina za koju se predlaže izvlaštenje. Korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine mogu do donošenja rješenja kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje sklopiti nagodbu. Ako su uz prijedlog za izvlaštenje podnijete potrebne isprave i ako su utvrđene potrebne činjenice, ured državne uprave će nakon provedene rasprave i izvođenja dokaza radi utvrđivanja činjenica prihvatiti prijedlog za izvlaštenje. Korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ukoliko je do tada prijašnjem vlasniku isplatio naknadu, odnosno predao u posjed drugu odgovarajuću nekretninu.

Upise u zemljišnu knjigu rješenjem određuje zemljišnoknjižni sud. Zemljišnoknjižni sud postupa po pravilima izvanparničnoga postupka, a nakon toga po pravilima parničnoga postupka, ako Zakonom o zemljišnim knjigama nije drugačije određeno.

Prijedlog za upis treba sadržavati oznaku zemljišnoknjižnog suda kojem se prijedlog podnosi, ime i adresu podnositelja i osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju te broj zemljišnoknjižnog uložka i oznaku čestica upisanih u zemljišnoknjižni uložak u kojem bi se upis trebao provesti. Upisi se provode na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda kojim se upis određuje i nalaže njegova provedba u zemljišnoj knjizi (rješenje o upisu).

IZRADA GLAVNOG PROJEKTA

Glavni projekt se prilaže zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole, odnosno zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta ili zahtjevu za donošenje rješenja za građenje. Glavni projekt je skup međusobno usklađenih projekata kojima se daje tehničko rješenje građevine i dokazuje ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu, kao i drugih zahtjeva prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji i posebnih propisa te tehničkih specifikacija. U pogledu lokacijskih uvjeta, glavni projekt ne smije biti u suprotnosti s idejnim projektom.

ISHOĐENJE AKTA ILI DOKUMENTA KOJIM SE ODOBRAVA GRAĐENJE

Građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva ako je instalirana snaga elektrane 20 MW i veća (za elektranu s pripadajućim građevinama) te ako se zahvat planira na području dviju ili više županija, odnosno Grada Zagreba. Građevinska dozvola je upravni akt. Građenju ostalih elektrana može se pristupiti na temelju potvrde glavnog projekta. Potvrdu glavnog projekta za građevine izvan područja velikog grada te za građevine na području dviju ili više jedinica lokalne samouprave izdaje nadležno upravno tijelo županije, a nadležno upravno tijelo Grada Zagreba ili velikog grada izdaje potvrdu glavnog projekta za građevine na svom području. Potvrda glavnog projekta nije upravni akt.

Zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta u pisanom obliku podnosi investitor.

Zahtjevu se prilaže:

- tri primjerka glavnog projekta s uvezanom preslikom teksta konačne lokacijske dozvole,
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta, ako je kontrola projekta potrebna,
- pisano izvješće i potvrda o nostrifikaciji ako je glavni projekt izrađen prema stranim propisima,
- elaborati o geotehničkim i drugim istražnim radovima, te tehnološki, prometni i drugi elaborati, ako su podaci iz tih elaborata poslužili za izradu glavnog projekta,
- parcelacijski elaborat ovjeren od tijela nadležnog za državnu izmjeru i katastar nekretnina i uz potvrdu nadležnog upravnog tijela koje je izdalo lokacijsku dozvolu, o usklađenosti s lokacijskim uvjetima za oblik i veličinu nove građevne čestice,
- dokaz da investitor ima pravo graditi na građevnoj čestici, odnosno u obuhvatu zahvata na kojem namjerava graditi, odnosno na postojećoj građevini.

Ako su ispunjeni propisani uvjeti i ako je investitor dostavio dokaz o uplaćenom komunalnom i vodnom doprinosu te građevinskoj pristojbi prema posebnom zakonu, nadležno upravno tijelo dužno je izdati potvrdu glavnog projekta u roku od trideset dana od dana primitka urednog zahtjeva. Potvrda glavnog projekta prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana izdavanja te potvrde. Važenje potvrde glavnog projekta produžuje se na zahtjev investitora jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana potvrda.

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole u pisanom obliku podnosi investitor. Zahtjevu se prilaže:

- tri primjerka glavnog projekta s uvezanom preslikom teksta konačne lokacijske dozvole i posebnim uvjetima koji su dio lokacijske dozvole,
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta,
- pisano izvješće i potvrda o nostrifikaciji ako je glavni projekt izrađen prema stranim propisima,
- elaborati o geotehničkim i drugim istražnim radovima, te tehnološki, prometni i drugi

- elaborati, ako su podaci iz tih elaborata poslužili za izradu glavnog projekta,
- parcelacijski elaborat ovjeren od tijela nadležnog za državnu izmjeru i katastar nekretnina i uz potvrdu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva koje je izdalo lokacijsku dozvolu, o usklađenosti s lokacijskim uvjetima za oblik i veličinu nove građevne čestice,
 - dokaz da investitor ima pravo graditi na građevnoj čestici, unutar obuhvata zahvata u prostoru, odnosno na postojećoj građevini.

Ako su ispunjeni propisani uvjeti i ako je investitor dostavio dokaz o uplaćenom komunalnom i vodnom doprinosu te građevinskoj pristojbi prema posebnom zakonu, Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva dužno je izdati građevinsku dozvolu u roku od šezdeset dana od dana primitka urednog zahtjeva. Građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od pravomoćnosti te dozvole. Važenje građevinske dozvole produžuje se na zahtjev investitora jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana građevinska dozvola.

Dokazom da investitor ima pravo graditi smatra se osobito:

- izvadak iz zemljišne knjige iz koje je vidljivo da je investitor vlasnik ili nositelj prava građenja na građevnoj čestici ili građevini na kojoj se namjerava graditi,
- ugovor ili odluka nadležne državne vlasti na temelju koje je investitor stekao prava vlasništva, pravo građenja ili pravo služnosti,
- ugovor o ortakluku sklopljen s vlasnikom nekretnine, čiji je zajednički cilj građenje ili rekonstrukcija,
- ugovor o koncesiji kojim se stječe pravo građenja,
- pisana suglasnost vlasnika postojeće građevine u slučaju rekonstrukcije te građevine ako posebnim zakonom nije drugačije određeno,
- pisana suglasnost fiducijarnog vlasnika dana dotadašnjem vlasniku nekretnine koji je investitor.

U slučaju provedbe postupka prema Zakonu o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja, građenju građevine može se pristupiti na temelju rješenja za građenje.

Rješenje za građenje donosi upravno tijelo velikoga grada, Grada Zagreba odnosno županije, nadležno za poslove prostornog uređenja i gradnje, na čijem se području namjerava graditi građevina. Rješenje za građenje građevine koja se namjerava graditi na području dviju jedinica lokalne samouprave donosi upravno tijelo županije nadležno za poslove prostornog uređenja i gradnje na čijem se području namjerava graditi građevina.

Zahtjevu za donošenje rješenja za građenje investitor prilaže:

- tri primjerka glavnog projekta,
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta ako je kontrola projekta potrebna,
- dokaz da ima pravo graditi na građevnoj čestici ili zemljištu od kojeg se ista formira, na zemljištu u obuhvatu zahvata u prostoru, odnosno na postojećoj građevini,
- elaborate o geotehničkim i drugim istražnim radovima te tehnološke, prometne i druge elaborate ako su podaci iz tih elaborata poslužili za izradu glavnog projekta.

Ako je glavni projekt izrađen prema stranim propisima, investitor uz zahtjev za donošenje rješenja za građenje prilaže i pisano izvješće i potvrdu o nostrifikaciji.

Dokazom da investitor ima pravo graditi, ovisno o vrsti građevine odnosno radova, smatra se osobito:

- izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg je vidljivo da je investitor vlasnik ili nositelj prava građenja na građevnoj čestici, zemljišta unutar obuhvata zahvata u prostoru ili građevini na kojoj se namjerava graditi,
- ugovor ili odluka nadležne državne vlasti na temelju koje je investitor stekao pravo vlasništva, pravo građenja ili pravo služnosti,
- ugovor o ortakluku sklopljen s vlasnikom nekretnine, čiji je cilj zajedničko građenje ili rekonstrukcija,

- pisana suglasnost vlasnika postojeće građevine u slučaju rekonstrukcije te građevine ako posebnim zakonom nije drukčije određeno,
- pisana suglasnost fiducijarnog vlasnika dana dotadašnjem vlasniku nekretnine koji je investitor.

Nadležno tijelo dužno je u roku od 45 dana od dana podnošenja zahtjeva investitoru izdati rješenje za građenje ako je uz zahtjev priložio propisane dokumente, ako je glavni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja, posebnim uvjetima te u skladu s propisima u pogledu sadržaja, projektanta, opremanja i označavanja te ako su ispunjeni drugi propisani uvjeti.

Rješenje za građenje prilaže se zahtjevu za ishodenje uporabne dozvole.

Rješenje za građenje prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti tog rješenja.

IZRADA IZVEDBENOG PROJEKTA I POČETAK RADOVA

Izvedbenim projektom razrađuje se tehničko rješenje dano glavnim projektom. Izvedbeni projekt mora biti izrađen u skladu s glavnim projektom. Građevina se gradi na temelju izvedbenog projekta.

Investitor elektrane dužan je najkasnije do dana početka radova imati građevinsku dozvolu, odnosno potvrdu glavnog projekta i elaborat iskolčenja građevine. Investitor koji ishodi rješenje za građenje do dana početka građenja mora imati elaborat iskolčenja građevine i parcelacijski elaborat kojim se formira građevna čestica s potvrdom nadležnog tijela i potvrdom tijela nadležnog za poslove državne izmjere i katastar nekretnina ako građevna čestica u katastru nekretnina, odnosno katastru zemljišta nije osnovana, te izvedbeni projekt.

ISPITIVANJE U POKUSNOM RADU

Prema odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, ako postoji potreba ispitivanja ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu pokusnim radom, investitor je obavezan početak pokusnog rada prijaviti Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, odnosno nadležnom upravnom tijelu, te tijelima i/ili osobama koje izdaju potvrde sukladno posebnim propisima. Ovo ispitivanje investitor je dužan povjeriti osobi koja ispunjava uvjete za obavljanje tih djelatnosti. Prijavi pokusnog rada prilaže se:

- plan i program ispitivanja bitnih zahtjeva za građevinu u tijeku pokusnog rada,
- usporedne vrijednosti parametara koji se ispituju u pokusnom radu i vrijednosti tolerancije,
- predviđeni završetak pokusnog rada.

Pokusni rad, bitni zahtjevi koji se ispituju, vrijeme trajanja pokusnog rada i mjere osiguranja za vrijeme trajanja pokusnog rada moraju biti predviđeni i obrazloženi glavnim projektom.

ISHODENJE UPORABNE DOZVOLE

Elektrana instalirane snage 20 MW i veće te elektrana za koju se zahvat planira na području dviju ili više županija, odnosno Grada Zagreba može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon te se može izdati rješenje za obavljanje energetske djelatnosti nakon što Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva izda za tu građevinu uporabnu dozvolu. Svaka druga elektrana se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon te se može izdati rješenje za obavljanje energetske djelatnosti nakon što nadležno upravno tijelo, koje je izdalo potvrdu glavnog projekta ili rješenje za građenje, izda za tu građevinu uporabnu dozvolu. Sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, uporabna dozvola se izdaje nakon što se tehničkim pregledom utvrdi da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno potvrđenim glavnim projektom ili rješenjem za građenje, a osobito glede ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu.

Zahtjev za izdavanje uporabne dozvole podnosi investitor, odnosno vlasnik građevine.

Zahtjevu za izdavanje uporabne dozvole prilaže se:

- preslika konačne građevinske dozvole, odnosno potvrda glavnog projekta ili rješenje

za građenje,

- podaci o sudionicima u gradnji,
- pisana izjava izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine,
- završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine.

Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, odnosno nadležno upravno tijelo dužno je u roku od šezdeset, odnosno trideset dana, od dana primitka urednog zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole obaviti tehnički pregled građevine. Tehnički pregled obavlja povjerenstvo koje osniva Ministarstvo, odnosno nadležno upravno tijelo. Predsjednik povjerenstva o obavljenom tehničkom pregledu sastavlja zapisnik u koji se unosi i mišljenje članova povjerenstva o tome može li se izgrađena građevina koristiti ili se prethodno moraju otkloniti utvrđeni nedostaci ili se ne može izdati uporabna dozvola. Investitor je dužan, najkasnije na dan tehničkog pregleda, povjerenstvu za tehnički pregled dati na uvid:

- dokumentaciju koju izvođač mora imati na gradilištu,
- geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (situaciju) za izgrađenu građevinu sukladan izdanom aktu koji je kao dio geodetskog elaborata ovjerio katastarski ured,
- isprave o sukladnosti, odnosno dokaze kvalitete dijela građevine od ovlaštenih tijela u slučaju kada je određena obveza provedbe završnog ocjenjivanja sukladnosti, odnosno dokazivanja kvalitete.

Ministarstvo, odnosno nadležno upravno tijelo će izdati uporabnu dozvolu za izgrađenu građevinu u roku od trideset dana od obavljenoga tehničkog pregleda ako je povjerenstvo za tehnički pregled dalo mišljenje da se ta građevina može koristiti.

ISHODENJE RJEŠENJA O UPISU GRAĐEVINE U KATASTAR

Prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji katastarski ured evidentira građevinu u katastarskom operatu ako je za tu građevinu izdana uporabna dozvola za građevine za koje se izdaje građevinska dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta ili rješenje za građenje. Građevina će se evidentirati u katastarskom operatu ako je u njemu formirana građevna (katastarska) čestica za građevinu koja se evidentira.

Prema Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07), nositelji prava na nekretninama (zemljištu) dužni su u roku od 30 dana od dana nastale promjene prijaviti nadležnome područnom uredu za katastar, odnosno uredu Grada Zagreba, svaku promjenu na nekretninama (zemljištima) koja utječe na podatke upisane u katastar nekretnina (zemljišta). Fizička ili pravna osoba, nositelj prava na nekretninama dužna je uz prijavu promjene na nekretnini priložiti odgovarajući elaborat koji je tehnička osnova za provođenje promjena u katastarskom operatu katastra nekretnina (zemljišta).

ISHODENJE RJEŠENJA O UPISU GRAĐEVINE U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Prema Zakonu o zemljišnim knjigama, o promjenama katastarskog broja, oblika, površine ili izgrađenosti katastarske čestice dužno je tijelo nadležno za provođenje tih promjena u katastru zemljišta bez odgađanja obavijestiti zemljišnoknjižni sud. Promjene podataka o broju, položaju, obliku, površini i izgrađenosti katastarskih čestica dostavljaju se zemljišnoknjižnom sudu prijavnim listom kojemu se prilaže kopija katastarskog plana i primjerak pravomoćnog rješenja područnog ureda za katastar, odnosno ureda Grada Zagreba donesenoga u upravnome postupku.