

**Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky
Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava 15, P. O. BOX 100
Sekcia bytovej politiky, stavebníctva a mestského rozvoja
Sekcia stavebnej správy a verejných prác**

Bratislava 03.05. 2021

Číslo: 10535/2021/SBPSMR/55415

Stupeň dôvernosti: VJ

Metodické usmernenie pre orgány územného plánovania a stavebné úrady pri uplatňovaní zásad a regulatívov v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie obce v prípade, ak územný plán určí, že je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky v súlade s § 17 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva nasledovné metodické usmernenie:

Zistenia z aplikačnej praxe poukazujú na absenciu uplatňovania zásad a regulatívov v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie obce ako sú definované v zmysle § 11 ods. 5 stavebného zákona a v nadväzujúcom vykonávacom predpise - vyhláske č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (ďalej len „vyhláska“).

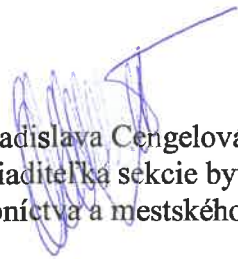
Podľa § 11 ods. 6 stavebného zákona a v nadväznosti na ustanovenie § 12 ods. 6 písm. j) vyhlásky územný plán obce v záväznej časti ustanovuje, pre ktoré časti obce treba obstarat' a schváliť územný plán zóny. Predmetné ustanovenie zabezpečuje určenie územia (časti obce), pre ktoré sa má obstarat' a schváliť podrobnejšia regulácia.

Územný plán zóny je podrobnejším dokumentom oproti územnému plánu obce, musí byť v súlade s jeho záväznou časťou a jeho úlohou je okrem iného spodrobiť zásady a regulatívy územného plánu obce, nie ich nahrádzať. Snaha vyhnúť sa stanoveniu zásad a regulatívov v územnom pláne obce odkazom na územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu, ktoré sa majú spracovať v budúcnosti, nie je v súlade so zákonom. Rovnako podmienené určovanie zásad a regulatívov v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie obce odkazom na neexistujúcu územnoplánovacia dokumentáciu alebo územnoplánovacie podklady je neprípustné.


Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona je podkladom pre vydanie územného rozhodnutia územný plán obce, keď nebol spracovaný územný plán zóny. Absencia akéhokoľvek stupňa plánovanej budúcej územnoplánovacej dokumentácie nemôže byť prekážkou konaní o povolenie využitia územia. Ak je spracovaný územný plán zóny, je podkladom pre vydanie územného rozhodnutia. V prípade, že pre územie nie je schválená územnoplánovacia dokumentácia, sú podkladom pre vydanie územného rozhodnutia spracované územnoplánovacie podklady.

Dočasne zakázať alebo obmedziť stavebnú činnosť vo vymedzenom území, najmä ak by sa mohlo sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizácia, je možné len rozhodnutím o stavebnej uzávere podľa § 39d stavebného zákona.

Urbanistická štúdia ako územnoplánovací podklad má smerný charakter a slúži na spodrobnejšie riešenie územnoplánovacej dokumentácie. Spracúva sa pri príprave územného plánu ako návrh koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia alebo na spodrobnejšie alebo overenie územného plánu a pri zmene a doplnkoch územného plánu, ako podklad pre územné rozhodovanie, alebo ak to ustanovuje osobitný predpis. Urbanistická štúdia je územnoplánovacím podkladom podľa § 3 stavebného zákona, ktorý nie je schvaľovaný orgánom územného plánovania. To znamená, že nie je záväzným dokumentom pre orgán územného plánovania, ani pre vlastníka pozemkov. Podľa § 4 ods. 2 stavebného zákona urbanistickú štúdiu obstaráva spravidla orgán územného plánovania. Môže ju však obstaráť prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a, a na jej obstaranie môže finančne prispieť každý, kto prejaví o jej obstaranie záujem. Stavebný zákon teda umožňuje, aby urbanistickú štúdiu obstaral vlastník pozemkov, čiže fyzická alebo právnická osoba. V tomto prípade výber odborne spôsobilej osoby z registra odborne spôsobilých osôb určuje vlastník pozemkov. Obstaranie urbanistickej štúdie inou osobou ako orgánom územného plánovania je však dobrovoľné. Orgán územného plánovania, ani stavebný úrad nemá oporu v zákone, aby priamo alebo nepriamo vyžadoval od stavebníka dodanie urbanistickej štúdie.



Mgr. Ladislava Čengelová
generálna riaditeľka sekcie bytovej
politiky, stavebníctva a mestského rozvoja



Ing. Viera Rajprichová, PhD.
generálna riaditeľka sekcie
stavebnej správy a verejných prác