

# IV.

---

**stavebný zákon • sporenie  
kataster nehnuteľností  
bytové a nebytové priestory  
verejné práce • architekti  
pozemkové spoločenstvá  
vzťahy k pôde a inému majetku  
štátny fond rozvoja bývania**

# ZÁKONY 2019



# OBSAH ZÁKONY IV.

## 1. Stavebný zákon a súvisiace predpisy

- 6 **ZÁKON** č. 50/1976 Zb.  
o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)
- 54 **ZÁKON** č. 608/2003 Z. z.  
o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)
- 58 **VYHLÁŠKA** č. 453/2000 Z. z.,  
ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- 68 **VYHLÁŠKA** č. 55/2001 Z. z.  
o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii
- 78 **VYHLÁŠKA** č. 147/2013 Z. z.,  
ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností
- 109 **VYHLÁŠKA** č. 94/2004 Z. z.,  
ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb
- 145 **VYHLÁŠKA** č. 532/2006 Z. z.  
o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany
- 207 **NARIADENIE vlády** č. 396/2006 Z. z.  
o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko
- 218 **ZÁKON** č. 162/1995 Z. z.  
o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 238 **VYHLÁŠKA** č. 461/2009 Z. z.,  
ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z.
- 258 **VYHLÁŠKA** č. 532/2002 Z. z.,  
ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 279 **ZÁKON** č. 555/2005 Z. z.  
o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 289 **VYHLÁŠKA** č. 364/2012 Z. z.,  
ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 345 **ZÁKON** č. 254/1998 Z. z.  
o verejných prácach
- 351 **VYHLÁŠKA** č. 83/2008 Z. z.,  
ktorou sa vykonáva zákon č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach v znení zákona č. 260/2007 Z. z.

## 2. Architekti a inžinieri

- 390 **ZÁKON** č. 138/1992 Zb.

o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch

## 3. Stavebné výrobky

- 420 **ZÁKON** č. 133/2013 Z. z.  
o stavebných výrobkoch
- 433 **VYHLÁŠKA** č. 323/2010 Z. z.,  
ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

## 4. Bývanie

- 437 **ZÁKON** č. 150/2013 Z. z.  
o Štátnom fonde rozvoja bývania
- 450 **ZÁKON** č. 310/1992 Zb.  
o stavebnom sporení
- 458 **OPATRENIE** č. 219/2017 Z. z.  
o výške štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2018
- 458 **PREHLAD OPATRENÍ**  
o výške štátnej prémie na stavebné sporenie
- 459 **ZÁKON** č. 116/1990 Zb.  
o nájme a podnájme nebytových priestorov
- 462 **ZÁKON** č. 182/1993 Z. z.  
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- 484 **ZÁKON** č. 246/2015 Z. z.  
o správcoch bytových domov

## 5. Pôda

- 491 **ZÁKON** č. 229/1991 Zb.  
o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku
- 502 **NARIADENIE vlády** č. 97/1992 Zb.,  
ktorým sa upravujú niektoré otázky náhrad podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku
- 505 **ZÁKON** č. 97/2013 Z. z.  
o pozemkových spoločenstvách
- 516 **ZÁKON** č. 330/1991 Zb.  
o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách
- 546 **ZÁKON** č. 180/1995 Z. z.  
o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom
- 556 **ZÁKON** č. 503/2003 Z. z.  
o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov
- 562 **ZÁKON** č. 504/2003 Z. z.  
o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov
- 572 **VYHLÁŠKA** č. 172/2018 Z. z.,  
ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe a rozsahu vedenia a poskytovania evidencií a stanovenia obvyklej výšky nájomného

# ZÁKONY

## IV/2019

### úplné znenie zákonov a súvisiacich predpisov z oblasti stavebného práva k 1. 1. 2019

V právnych predpisoch sú tučným písmom zvýraznené ostatné novely.

#### Vydavateľ



PORADCA, s.r.o.  
Pri Celulóžke 40  
010 01 Žilina  
tel.: 041-5652 983, 5652 871



VYDAVATEĽSTVO  
**PORADCA**  
25 rokov radí

#### Zodpovedná redaktorka

Mgr. Stanislava Kresaňová

#### Objednávky

prijímame telefonicky  
tel: **041-5652 871, 877, 879**  
Orange: **0915 033 300**  
Telekom: **0911 193 135**  
e-mailom  
**abos@poradca.sk**  
internetom  
**www.poradca.sk**  
a písomne na adrese vydavateľstva

ISBN 978-80-8162-055-3

# Stavebný zákon a súvisiace predpisy

# 1

# kapitola

## OBSAH KAPITOLY

Zákon č. 50/1976 Zb. <b>o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)</b>	6
Zákon č. 608/2003 Z. z. <b>o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)</b>	54
Vyhláška č. 453/2000 Z. z., <b>ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona</b>	58
Vyhláška č. 55/2001 Z. z. <b>o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii</b>	68
Vyhláška č. 147/2013 Z. z., <b>ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností</b>	78

<b>Vyhláška č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb</b>	109
<b>Vyhláška č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany</b>	145
<b>Nariadenie vlády č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko</b>	207
<b>Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)</b>	218
<b>Vyhláška č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)</b>	238
<b>Vyhláška č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie</b>	258
<b>Zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov</b>	279
<b>Vyhláška č. 364/2012 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o výpočte energetickej hospodárnosti budov a obsah energetického certifikátu</b>	289
<b>Zákon č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach</b>	345
<b>Vyhláška č. 83/2008 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach v znení zákona č. 260/2007 Z. z.</b>	351

## PREHĽAD

## Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

<b>PRVÁ ČASŤ</b>	<b>ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE</b>	
Oddiel 1	Ciele a úlohy plánovania . . . . .	§ 1-2a . . . . . 6
Oddiel 2	Územnoplánovacie podklady . . . . .	§ 3-7a . . . . . 7
Oddiel 3	Územnoplánovacia dokumentácia . . . . .	§ 8-15 . . . . . 8
Oddiel 4	Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie . . . . .	§ 16-25 . . . . . 10
Oddiel 5	Schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie . . . . .	§ 26 . . . . . 13
Oddiel 6	Záväznosť územnoplánovacej dokumentácie . . . . .	§ 27-29 . . . . . 13
Oddiel 7	Aktualizácia územnoplánovacej dokumentácie . . . . .	§ 30-31 . . . . . 14
Oddiel 8	Územné konanie . . . . .	§ 32-42 . . . . . 14
<b>DRUHÁ ČASŤ</b>	<b>STAVEBNÝ PORIADOK</b>	
Oddiel 1	Základné ustanovenia . . . . .	§ 43-43i . . . . . 18
Oddiel 2	Oprávnenie na uskutočňovanie stavieb a vybrané činnosti vo výstavbe . . . . .	§ 44-46d . . . . . 20
Oddiel 3	Všeobecné technické požiadavky na stavbu . . . . .	§ 47-53 . . . . . 22
Oddiel 4	Povoľovanie stavieb, zmien stavieb a udržiavacích prác . . . . .	§ 54-70 . . . . . 23
Oddiel 5	Povolenie terénnych úprav, prác a zariadení . . . . .	§ 71-74 . . . . . 27
Oddiel 6	Vytyčovanie stavieb . . . . .	§ 75-75a . . . . . 27
Oddiel 7	Užívanie stavieb . . . . .	§ 76-85 . . . . . 27
Oddiel 8	Údržba stavieb a ich odšťaňovanie . . . . .	§ 86-97 . . . . . 29
Oddiel 9	Štátny stavebný dohľad . . . . .	§ 98-104 . . . . . 32
<b>TRETIA ČASŤ</b>	<b>SANKCIE . . . . .</b>	<b>§ 105-107 . . . . . 33</b>
<b>ŠTVRTÁ ČASŤ</b>	<b>VYVSLASTNENIE . . . . .</b>	<b>§ 108-116 . . . . . 35</b>
<b>PIATA ČASŤ</b>	<b>STAVEBNÉ ÚRADY, ŠPECIÁLNE STAVEBNÉ ÚRADY A OBCE . . . . .</b>	<b>§ 117-124 . . . . . 37</b>
<b>ŠIESTA ČASŤ</b>	<b>OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV . . . . .</b>	<b>§ 125-127a . . . . . 39</b>
<b>SIEDMA ČASŤ</b>	<b>SÚSTAVA INFORMÁCIÍ A EVIDENCIA . . . . .</b>	<b>§ 128-133 . . . . . 40</b>
<b>ÔSMA ČASŤ</b>	<b>SPOLOČNÉ USTANOVENIA . . . . .</b>	<b>§ 134-140c . . . . . 41</b>
<b>DEVIATA ČASŤ</b>	<b>PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA . . . . .</b>	<b>§ 141-145 . . . . . 46</b>
Príloha 1	Sídla a územné obvody stavebných inšpektorátov . . . . .	. . . . . 53
Príloha 2	Zoznam preberaných právne záväzných aktov EÚ . . . . .	. . . . . 53

# o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

v znení

zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona NR SR č. 136/1995 Z. z., zákona NR SR č. 199/1995 Z. z., nálezu Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z. z., zákona č. 229/1997 Z. z. (úplné znenie vyhlásené zákonom č. 09/1998 Z. z.), zákona č. 175/1999 Z. z., zákona č. 237/2000 Z. z., zákona č. 416/2001 Z. z., zákona č. 553/2001 Z. z., nálezu Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z. z., zákona č. 103/2003 Z. z., zákona č. 245/2003 Z. z., zákona č. 417/2003 Z. z., zákona č. 608/2003 Z. z., zákona č. 541/2004 Z. z., zákona č. 290/2005 Z. z., zákona č. 479/2005 Z. z., zákona č. 24/2006 Z. z., zákona č. 218/2007 Z. z., zákona č. 540/2008 Z. z., zákona č. 66/2009 Z. z., zákona č. 513/2009 Z. z., zákona č. 118/2010 Z. z., zákona č. 145/2010 Z. z., zákona č. 547/2010 Z. z., zákona č. 408/2011 Z. z., zákona č. 300/2012 Z. z., zákona č. 180/2013 Z. z., zákona č. 219/2013 Z. z., zákona č. 368/2013 Z. z., zákona č. 293/2014 Z. z., zákona č. 314/2014 Z. z., zákona č. 293/2014 Z. z., zákona č. 154/2015 Z. z., zákona č. 247/2015 Z. z., zákona č. 254/2015 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z. a **zákon č. 312/2018 Z. z.**

Federálne zhromaždenie Československej socialistickej republiky sa uznieslo na tomto zákone:

## PRVÁ ČASŤ ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE

### ODDIEL 1 Ciele a úlohy plánovania

#### § 1

(1) Územným plánovaním sa sústavne a komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, určujú sa jeho zásady, navrhuje sa vecná a časová koordinácia činností ovplyvňujúcich životné prostredie, ekologickú stabilitu, kultúrno-historické hodnoty územia, územný rozvoj a tvorbu krajiny v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.<sup>1)</sup>

(2) Územné plánovanie vytvára predpoklady pre trvalý súlad všetkých činností v území s osobitným zreteľom na starostlivosť o životné prostredie, dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja, na šetrné využívanie prírodných zdrojov a na zachovanie prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt.

#### § 2

(1) Územné plánovanie zahŕňa tieto úlohy a činnosti:

- určuje regulatívny priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,
- určuje potrebné asanačné, rekonštrukčné alebo rekultivačné zásahy do územia a určuje spôsob jeho ďalšieho využívania,
- vymedzuje chránené územia, chránené objekty, oblasti pokoja a ochranné pásma (ďalej len „chránené časti krajiny“), ak nevznikajú podľa osobitných predpisov inak,

a zabezpečuje ochranu všetkých chránených častí krajiny,

- určuje zásady a podmienky vecnej a časovej koordinácie miestne sústreďenej výstavby jedného stavebníka alebo viacerých stavebníkov,

- posudzuje a hodnotí územno-technické dôsledky pripravovaných stavieb a iných opatrení v území a navrhuje ich rozsah, ktorý podmieňuje ich environmentálne vhodné a bezpečné využívanie,

- rieši umiestňovanie stavieb a určuje územno-technické, urbanistické, architektonické a environmentálne požiadavky na ich projektovanie a uskutočňovanie,

- určuje zásady využívania prírodných zdrojov, podmienok územia a celého životného prostredia, aby sa činnosťami v ňom neprekročilo únosné zaťaženie územia,<sup>1a)</sup> aby sa vytvárala a udržiavala ekologická stabilita<sup>1b)</sup> krajiny,

- vytvára podklady pre tvorbu koncepcií výstavby a technického vybavenia územia,

- navrhuje poradie výstavby a využívania územia,

- navrhuje územno-technické a organizačné opatrenia nevyhnutné na zlepšenie životného prostredia, dosiahnutie ekologickej stability a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja.

(2) Úlohy územného plánovania sa zabezpečujú

- sledovaním, vyhodnocovaním a evidenciou údajov a informácií o území, najmä

- trvalým sledovaním priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,
- pravidelným vyhodnocovaním uplatňovania regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,
- sledovaním ekologickej stability a únosnosti zaťažovania územia,

- prevádzkovaním informačného systému o územnom plánovaní a informačného systému o výstavbe,

- c) územnoplánovacou činnosťou,
  - d) rozhodovaním v územnom konaní.
- (3) Územnoplánovacou činnosťou je
- a) obstarávanie a spracovanie územnoplánovacích podkladov a udržiavanie ich aktuálneho stavu,
  - b) obstarávanie, spracovanie, prerokúvanie a schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie a udržiavanie jej aktuálneho stavu.
- (4) Územnoplánovacia činnosť sa vykonáva podľa najnovších poznatkov spoločenských, prírodných a technických vied a poznatkov o stave životného prostredia, a to postupom a spôsobom podľa tohto zákona.
- (5) V územnoplánovacej činnosti sa používajú mapové podklady základného štátneho mapového diela, automatizovaného informačného systému geodézie, kartografie a katastra alebo iné účelové mapové podklady.
- (6) Na územnoplánovacie činnosť sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.<sup>1(c)</sup>
- (7) Základnými nástrojmi územného plánovania sú územnoplánovacie podklady, územnoplánovacia dokumentácia a územné rozhodnutie.

## § 2a

### Zabezpečovanie obstarávania územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obcami a samosprávnymi krajinami

(1) Obec a samosprávny kraj zabezpečujú obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie prostredníctvom odborne spôsobilej osoby. Táto osoba nemôže byť súčasne spracovateľom ňou obstarávaných územnoplánovacích podkladov alebo územnoplánovacej dokumentácie.

(2) Odbornou spôsobilosťou sa rozumie vzdelanie, prax a súhrn teoretických vedomostí, praktických skúseností a znalosť všeobecne záväzných právnych predpisov potrebných na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie.

(3) Za odborne spôsobilú osobu možno ustanoviť fyzickú osobu, ktorá

- a) je bezúhonná,
- b) má vysokoškolské vzdelanie alebo bakalárske vzdelanie príslušného smeru a najmenej tri roky praxe v príslušnom odbore alebo má stredoškolské vzdelanie príslušného smeru ukončené maturitou a najmenej päť rokov praxe v príslušnom odbore,
- c) zloží požadovanú skúšku.

(4) Odbornú spôsobilosť overuje Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) skúškou.

(5) Odborná spôsobilosť sa osvedčuje vydaním preukazu o odbornej spôsobilosti a overuje sa každých desať rokov.

(6) Ministerstvo vedie register odborne spôsobilých osôb.

(7) Ministerstvo vyčiarkne z registra odborne spôsobilých osôb toho, kto

- a) zomrel alebo bol vyhlásený za mŕtveho,
- b) prestal byť plne spôsobilý na právne úkony,
- c) prestal byť bezúhonným,
- d) bol do registra zapísaný na základe nepravdivých alebo neúplných údajov,

- e) porušuje napriek písomnému upozorneniu ministerstva predpisy o obstarávaní územnoplánovacích podkladov alebo územnoplánovacej dokumentácie,
- f) písomne požiadal o vyčiarknutie alebo
- g) po uplynutí 10 rokov od posledného overenia odbornej spôsobilosti nemá overenú odbornú spôsobilosť podľa odseku 5.

(8) Bezúhonným na účely tohto zákona je ten, kto nebol právoplatne odsúdený za úmyselný trestný čin alebo za trestný čin spáchaný v súvislosti so zabezpečením obstarávania územnoplánovacích podkladov alebo územnoplánovacej dokumentácie. Bezúhonnosť sa preukazuje výpisom z registra trestov.

Na účel preukázania bezúhonnosti poskytne fyzická osoba údaje potrebné na vyžiadanie výpisu z registra trestov.<sup>1(c)</sup> Údaje podľa tretej vety ministerstvo bezodkladne zašle v elektronickej podobe prostredníctvom elektronickej komunikácie Generálnej prokuratúre Slovenskej republiky na vydanie výpisu z registra trestov.

## ODDIEL 2

### Územnoplánovacie podklady

#### § 3

#### Územnoplánovacie podklady

Územnoplánovacie podklady sú:

- a) urbanistická štúdia,
- b) územný generel,
- c) územná prognóza,
- d) územno-technické podklady.

#### § 4

#### Urbanistická štúdia

(1) Urbanistická štúdia rieši čiastkové problémy v území. Spracúva sa pri príprave územného plánu ako návrh koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia alebo na spodrobnejšie alebo overenie územného plánu a pri zmene a doplnkoch územného plánu, alebo na riešenie niektorých špecifických územno-technických, krajinnno-ekologických, environmentálnych, urbanistických alebo architektonických problémov v území ako podklad pre územné rozhodovanie, alebo ak to ustanovuje osobitný predpis.<sup>1(d)</sup>

(2) Urbanistickú štúdiu obstaráva spravidla orgán územného plánovania. Môže ju však obstaráť prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a alebo na jej obstaranie finančne prispieť každý, kto prejaví o jej obstaraní záujem.

(3) Obsah a rozsah urbanistickej štúdie sa určuje v jej zadaní, na ktoré dáva súhlas orgán územného plánovania, ktorý garantuje štátne, regionálne, resp. komunálne záujmy.

#### § 5

#### Územný generel

(1) Územný generel podrobne rieši otázky územného rozvoja jednotlivých zložiek osídlenia, najmä bývania, priemyslu, poľnohospodárstva, dopravy, technických sietí a služieb, občianskej vybavenosti, zelene a rekreácie. Spracúva sa, ak treba prehĺbiť riešenie určitej zložky osídlenia navrhnuté v územnoplánovacej dokumentácii; je podkladom územného rozhodovania a spracovania ďalšej územnoplánovacej dokumentácie.

(2) Obsah a rozsah územného generelu sa určuje v za-



dani. Územný generel obstaráva príslušný orgán územného plánovania.

## **§ 6**

### **Územná prognóza**

(1) Územná prognóza rieši možnosti dlhodobého priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Spracúva sa na základe rozboru a hodnotenia územno-technických podmienok, environmentálnych podmienok, ekonomických podmienok a sociálnych podmienok územia, ako aj na základe rozboru a hodnotenia územného systému ekologickej stability, tendencií územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie.

(2) Územnú prognózu obstaráva orgán územného plánovania. Obsah, ciele a rozsah územnej prognózy sa určujú v zadaní. Zadanie prerokuje orgán územného plánovania s dotknutými orgánmi, s dotknutými samosprávnymi krajinami a s dotknutými obcami.

## **§ 7**

### **Územno-technické podklady**

(1) Územno-technické podklady ako účelove zamerané a sústavne dopĺňané súbory údajov charakterizujúcich stav a podmienky územia sa spracúvajú pre celé územie Slovenskej republiky a pre vybrané územné celky.

(2) Územno-technické podklady slúžia najmä

- a) na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie,
- b) na posudzovanie a tvorbu koncepcie investičnej výstavby,
- c) na priebežné sledovanie zmien v podmienkach územia, jeho organizáciu a využitie,
- d) na územné rozhodovanie, ak nie je príslušná územnoplánovacia dokumentácia spracovaná.

(3) Územno-technické podklady obstaráva ministerstvo, ktoré zabezpečuje ich priebežné dopĺňanie a zmeny. Na základe poverenia ministerstva môžu niektoré územno-technické podklady obstaráť aj iné orgány územného plánovania.

(4) Územno-technickým podkladom pre celé územie Slovenskej republiky je Stratégia územného rozvoja Slovenska, ktorá ustanovuje zásady, priority a ciele dlhodobého územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie na základe podmienok územia, stavu životného prostredia, potrieb jeho ochrany a tvorby krajiny a na základe posúdenia priestorových požiadaviek stratégie trvalo udržateľného rozvoja, stratégie štátnej environmentálnej politiky, environmentálnych akčných programov a odvetvových koncepcií; obsahuje aj prieskumy, rozbery a hodnotenia pre spracovanie Koncepcie územného rozvoja Slovenska.

(5) Za úplnosť a správnosť spracovaných územno-technických podkladov zodpovedá orgán územného plánovania, ktorý ich obstaráva, pričom určí spôsob ich

- a) používania a uplatňovania podľa účelu, na ktorý boli spracované alebo na ktorý sú použiteľné,
- b) uloženia na orgánoch územného plánovania a v informačnom systéme o územnom plánovaní.

(6) Orgány územného plánovania, ktoré územno-technické podklady obstarali, ich sprístupňujú podľa osobitného predpisu.<sup>1a)</sup>

## **§ 7a**

### **Ostatné podklady**

(1) V územnoplánovacej činnosti sa využívajú existujúce

dokumenty a súbory informácií, ktoré obsahujú informácie o území (ďalej len „ostatné podklady“).

(2) Z dokumentov uvedených v odseku 1 sa povinne využívajú

- a) stratégie trvalo udržateľného rozvoja, stratégie štátnej environmentálnej politiky, environmentálne akčné programy a odvetvové koncepcie,
- b) projekty pozemkových úprav, lesných, vodohospodárskych, závlahových a melioračných úprav pozemkov,
- c) dokumenty územného systému ekologickej stability, územné priemety ochrany prírody a krajiny, programy starostlivosti o prírodu a krajinu,
- d) programy ochrany kultúrneho a historického dedičstva,
- e) programy odpadového hospodárstva,
- f) koncepcie rozvoja jednotlivých oblastí života obcí a stratégie a programy regionálneho rozvoja.

## **ODDIEL 3**

### **Územnoplánovacia dokumentácia**

## **§ 8**

(1) Územnoplánovacia dokumentácia komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, zosúladuje záujmy a činnosti ovplyvňujúce územný rozvoj, životné prostredie a ekologickú stabilitu a ustanovuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia. Územnoplánovacia dokumentácia sa spracúva pre stupeň celoštátny, regionálny, pre obce a časti obce.

(2) Územnoplánovacia dokumentáciu tvoria:

- a) Koncepcia územného rozvoja Slovenska,
- b) územný plán regiónu,
- c) územný plán obce,
- d) územný plán zóny.

(3) Územnoplánovacia dokumentácia je základným nástrojom územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie Slovenskej republiky, regiónov a obcí. Odvetvové koncepcie ústredných orgánov štátnej správy a koncepcie rozvoja obcí a iné programy týkajúce sa hospodárskeho, sociálneho alebo kultúrneho rozvoja musia byť v súlade so záväznými časťami územnoplánovacej dokumentácie (§ 13).

## **§ 9**

### **Koncepcia územného rozvoja Slovenska**

(1) Koncepcia územného rozvoja Slovenska sa spracúva pre celé územie Slovenskej republiky. Rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia Slovenskej republiky a ustanovuje rámec sociálnych, ekonomických, environmentálnych a kultúrnych požiadaviek štátu na územný rozvoj, starostlivosť o životné prostredie a tvorbu krajiny Slovenskej republiky a jej regiónov. Územno-technickým podkladom na jej spracovanie je Stratégia územného rozvoja Slovenska.

(2) Koncepcia územného rozvoja Slovenska ustanovuje najmä

- a) usporiadanie a hierarchizáciu štruktúry osídlenia a uzlov sídelných a hospodárskych aglomerácií v medzinárodných a celoštátnych súvislostiach,
- b) rozvoj hlavných urbanizačných osí na území Slovenskej republiky,
- c) zásady usmerňovania územného rozvoja s cieľom utvárať rovnocenné životné podmienky na celom území Sloven-

skej republiky a vytvárať územné predpoklady na zlepšenie životného prostredia, zabezpečenie ekologickej stability, zachovanie kultúrne-historického dedičstva a pre trvalo udržateľný rozvoj.

### § 10

#### Územný plán regiónu

(1) Územný plán regiónu sa spracúva pre časť krajiny s viacerými obcami, v ktorej treba riešiť špecifické rozvojové zámery alebo vykonávať činnosti výrazne ovplyvňujúce priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia. Územný plán regiónu musí byť v súlade so záväznou časťou Konceptie územného rozvoja Slovenska a vychádza zo smernej časti Konceptie územného rozvoja Slovenska.

(2) Územný plán regiónu ustanovuje najmä

- zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska jeho trvalo udržateľného rozvoja a rozvoja urbanizácie, priemyslu, poľnohospodárstva, lesného hospodárstva, vodného hospodárstva, environmentalistiky a cestovného ruchu,
- zásady a regulatívy usporiadania verejného dopravného a technického vybavenia,
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, územného systému ekologickej stability, tvorby krajiny a ochrany kultúrnych pamiatok, pamiatkových rezervácií a pamiatkových zón,
- zásady a regulatívy priestorových požiadaviek ochrany a využívania prírodných zdrojov a významných krajinných prvkov,
- vzájomnú nadväznosť územného rozvoja regiónu a jeho obcí a väzby na susediace regióny,
- verejnoprospešné stavby a chránené časti krajiny.

(3) Vymedzenie hraníc riešeného územia určí v zadaní orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územný plán regiónu.

### § 11

#### Územný plán obce

(1) Územný plán obce sa spracúva pre územie jednej obce alebo pre územie dvoch alebo viacerých obcí.

(2) Mestá a obce s viac ako 2 000 obyvateľmi sú povinné mať územný plán obce. Ostatné obce sú povinné mať územný plán obce, ak

- treba riešiť koncepciu ich územného rozvoja, uskutočňovať rozsiahlu novú výstavbu a prestavbu v obci alebo umiestniť verejnoprospešné stavby,
- to vyplýva zo záväznej časti územného plánu regiónu, najmä na splnenie medzinárodných záväzkov alebo na umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia celoštátneho významu.

(3) Ak sa na tom dohodnú dve obce alebo viac obcí, môžu mať jeden spoločný územný plán obcí.

(4) Ak ide o obec s menej ako 2 000 obyvateľmi, ktorej územie nie je riešené spoločným územným plánom obcí podľa odseku 3, môže byť územný plán obce spracovaný s podrobnosťou územného plánu zóny. V takom prípade postup obstarania, spracovania a prerokovania zohľadňuje postupy aj pre územný plán obce, ako aj pre územný plán zóny.

(5) Územný plán obce ustanovuje najmä

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v nadväznosti na okolité územie,
- pripustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch,
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, územného systému ekologickej stability a tvorby krajiny vrátane plôch zelene,
- zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, kultúrne-historických hodnôt a významných krajinných prvkov,
- hranice medzi súvisle zastavaným územím obce alebo územím určeným na zastavenie (ďalej len „zastavané územie“) a ostatným územím obce,
- zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia a občianskeho vybavenia,
- plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny.

(6) Územný plán obce ustanovuje, pre ktoré časti obce treba obstaráť a schváliť územný plán zóny.

(7) Vo vojenskom obvode sa namiesto územného plánu obce spracúva územný plán vojenského obvodu. Územný plán vojenského obvodu sa rieši podľa rozhodnutia obstarávateľa v rozsahu spracovania územného plánu obce alebo územného plánu zóny.

### § 12

#### Územný plán zóny

(1) Územný plán zóny sa spracúva pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje

- obstaráť územný plán zóny pre vymedzenú časť obce,
- vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

(2) Územný plán zóny ustanovuje najmä

- zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov,
- pozemky, ktoré sú v zastavanom území obce, stavby na stavebných pozemkoch a podiel možného zastavenia a únosnosť využívania územia,
- nezastavané pozemky za stavebné pozemky vrátane určenia pozemkov, ktoré podľa územného plánu nemožno trvalo zaradiť medzi zastavané pozemky,
- chránené časti krajiny,
- zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejnú dopravnú a technické vybavenie územia,
- zásady a regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- umiestnenie zelene, významných krajinných prvkov a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch,
- vecnú a časovú koordináciu novej výstavby a asanácie existujúcich stavieb,

- j) pozemky pre verejnosprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.

### § 13

#### Závazná časť a smerná časť územnoplánovacej dokumentácie

(1) Územnoplánovacia dokumentácia sa člení na záväznú časť a na smernú časť. V koncepcii územného rozvoja Slovenska sa ako záväzná vymedzujú zásady a regulatívy, ktoré usmerňujú požiadavky najmä odvetvových koncepcií na priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia Slovenskej republiky a jej regiónov v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja, ochrany životného prostredia, prírodného a kultúrneho dedičstva.

(2) Schvaľujúci orgán určí záväznú časť a smernú časť územnoplánovacej dokumentácie. V záväznej časti vždy určí verejnosprospešné stavby a chránené časti krajiny.

(3) V záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie sa schvaľujú zásady a regulatívy

- v regióne štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia regiónu, územného systému ekologickej stability, starostlivosti o životné prostredie, tvorby krajiny, ochrany a šetrného využívania prírodných zdrojov, ochrany kultúrnych pamiatok, pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a významných krajinných prvkov, usporiadania verejného dopravného a technického vybavenia, ustanovenia plôch pre verejnosprospešné stavby a pre chránené časti krajiny,
- v obci priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce, hranice zastavaného územia, usporiadania verejného dopravného, občianskeho a technického vybavenia, ustanovenia plôch pre verejnosprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny, ochrany a využívania prírodných zdrojov, kultúrno-historických hodnôt a významných krajinných prvkov, územného systému ekologickej stability, starostlivosti o životné prostredie, tvorby krajiny vrátane plôch zelene,
- v zóne podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia, umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov, nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejnú dopravu a technické vybavenie územia, začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny.

(4) V záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie sa ustanovia

- v regióne verejnosprospešné stavby a chránené časti krajiny,
- v obci plochy pre verejnosprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny,
- v zóne pozemky, ktoré sú v zastavanom území obce, a pozemky pre verejnosprospešné stavby a na vykonanie asanácie.

### § 14 a § 15

Zrušené.

## ODDIEL 4 Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie

### Orgány územného plánovania

#### § 16

(1) Územnoplánovaciú dokumentáciu obstarávajú orgány územného plánovania.

(2) Orgánmi územného plánovania sú obce, samosprávne kraje a krajské stavebné úrady.

(3) Ústredným orgánom územného plánovania je ministerstvo.

(4) Orgánom územného plánovania, ktorý obstaráva územné plány vojenských obvodov, je Ministerstvo obrany Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo obrany“).

#### § 17

(1) Orgány územného plánovania sú povinné obstarávať územnoplánovaciú dokumentáciu v súlade s potrebami územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie v primeranom a hospodárnom rozsahu. Územné plány obcí a územné plány zón sa obstarávajú vždy na výstavbu nových obcí, na umiestnenie verejnosprospešných stavieb a na podstatnú prestavbu, dostavbu alebo asanáciu existujúcich obcí alebo ich častí s cieľom zlepšiť životné prostredie, zabezpečiť ekologickú stabilitu a trvalo udržateľný rozvoj.

(2) Orgány územného plánovania obstarávajú územnoplánovaciú dokumentáciu

- z vlastného podnetu,
- z podnetu iných orgánov štátnej správy a obcí,
- z podnetu fyzických osôb alebo právnických osôb.

(3) Ministerstvo metodicky usmerňuje orgány územného plánovania v územnoplánovacích činnostiach a riešení vecných problémov a zisťuje, či sa územnoplánovacia dokumentácia obstaráva v zodpovedajúcom rozsahu. Metodické usmernenia ministerstva sú záväzné pre všetky orgány územného plánovania.

#### § 18

(1) Koncepciu územného rozvoja Slovenska obstaráva ministerstvo.

(2) Územnoplánovaciú dokumentáciu regiónov obstarávajú samosprávne kraje.

(3) Ak riešenie územnoplánovacej dokumentácie regiónov zasahuje do územia dvoch alebo viacerých samosprávnych krajov, samosprávne kraje sa dohodnú, ktorý z nich ju obstará. Ak nedôjde k dohode, rozhodne o orgáne územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, ministerstvo.

(4) Územnoplánovaciú dokumentáciu obcí a zón obstarávajú obce.

(5) Ak riešenie územnoplánovacej dokumentácie zasahuje do územia dvoch alebo viacerých obcí, obce sa dohodnú, ktorá z nich územnoplánovaciú dokumentáciu obstará.

#### § 19

##### Náklady na obstaranie

Náklady spojené s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie uhrádza orgán územného plánovania, ktorý ju obstaráva. Orgán územného plánovania môže však požadovať čiastočnú alebo úplnú úhradu nákladov za obstaranie územno-

plánovacej dokumentácie od orgánov štátnej správy, orgánov samosprávnych krajov, obcí, fyzických osôb alebo právnických osôb, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie územno-plánovacej dokumentácie.

### § 19a

(1) Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie zahŕňa

- a) prípravné práce,
- b) zabezpečenie spracovania prieskumov a rozborov,
- c) zabezpečenie spracovania zadania a jeho prerokovanie,
- d) zabezpečenie spracovania konceptu riešenia územnoplánovacej dokumentácie (ďalej len „koncept“), dohľad nad jeho spracovaním a jeho prerokovanie,
- e) zabezpečenie spracovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie, dohľad nad jeho spracovaním a jeho prerokovanie,
- f) prípravu podkladov na schválenie návrhu územnoplánovacej dokumentácie,
- g) zabezpečenie vyhlásenia záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, uloženie územnoplánovacej dokumentácie a vyhotovenie registračného listu a jeho doručenie ministerstvu.

(2) Na zabezpečenie spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie sa použijú všeobecné predpisy o verejnom obstarávaní.<sup>10</sup>

(3) Spracovateľ zhotovuje prieskumy a rozborov, koncept a návrh územnoplánovacej dokumentácie.

### § 19b

#### Prípravné práce

(1) Prípravné práce vykonáva orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu. Obsahom prípravných prác je

- a) zverejnenie oznámenia o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie spôsobom v mieste obvyklým,
- b) sústredenie územnoplánovacích podkladov a ostatných podkladov, určenie ich záväznosti a vyhodnotenie možnosti ich využitia,
- c) určenie účelu a predmetu riešenia územnoplánovacej dokumentácie,
- d) určenie hraníc riešeného územia.

(2) Prípravné práce vykonáva orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu a zabezpečuje ich v spolupráci s ostatnými orgánmi štátnej správy, orgánmi samosprávnych krajov, obcami a právnickými osobami a fyzickými osobami, ktoré sa podieľajú na využívaní územia.

(3) Na základe prípravných prác orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, zabezpečí spracovanie prieskumov a rozborov nevyhnutných na spracovanie zadania, konceptu a návrhu územnoplánovacej dokumentácie.

### § 19c

#### Prieskumy a rozborov

(1) Cieľom prieskumov a rozborov je, najmä na základe územnoplánovacích podkladov a záväzných ostatných podkladov, získanie poznatkov o stave a možnostiach vývoja priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, určenie problémov a stretov záujmov v riešenom území potrebných

na spracovanie zadania, konceptu a návrhu územnoplánovacej dokumentácie.

(2) Pre územný plán regiónu a územný plán obce sa v rámci prieskumov a rozborov spracúva optimálne priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia s prihliadnutím na krajinno-ekologické, kultúrno-historické a socio-ekonomické podmienky (ďalej len „krajinno-ekologický plán“).

(3) Prieskumy a rozborov pre Konceptiu územného rozvoja Slovenska obsahuje Stratégia územného rozvoja Slovenska.

### § 20

(1) V súlade s výsledkom prieskumov a rozborov orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, zabezpečí spracovanie zadania. Zadanie obsahuje najmä hlavné ciele a požiadavky, ktoré treba riešiť v obstarávanej územnoplánovacej dokumentácii, a podrobné požiadavky na formu, rozsah a obsah spracovania územnoplánovacej dokumentácie.

(2) Zadanie prerokuje príslušný orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, s dotknutými obcami, s dotknutými samosprávnymi krajinami a s dotknutými právnickými osobami a dohodne ho s dotknutými orgánmi. Obec prerokuje zadanie pre územný plán obce a zadanie pre územný plán zóny s krajským stavebným úradom. Spôsob prerokovania zadania pre Konceptiu územného rozvoja Slovenska určí ministerstvo.

(3) Prerokovanie zadania územného plánu oznámí orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, verejnosti účinnou formou a spôsobom, ktorý je v mieste obvyklý. Návrh zadania sa musí na 30 dní vystaviť na verejnú nahliadnutie. Verejnosť je oprávnená podať pripomienky k návrhu zadania do 30 dní odo dňa oznámenia.

(4) Na prerokovanie zadania podľa odseku 2 určí obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie primeranú lehotu, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní odo dňa doručenia oznámenia o prerokovaní návrhu zadania. Ak sa dotknutá obec, dotknutý samosprávny kraj alebo dotknutý orgán v určenej lehote nevyjadrí, predpokladá sa, že nemá k zadaniu pripomienky, ak sa s obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie nedohodol inak.

(5) Po prerokovaní podľa odseku 2 a po vyhodnotení stanovísk a pripomienok orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, požiada o posúdenie návrhu zadania príslušný orgán územného plánovania:

- a) o posúdenie zadania územného plánu regiónu požiada samosprávny kraj ministerstvo,
- b) o posúdenie zadania územného plánu obce požiada obec krajský stavebný úrad,
- c) o posúdenie zadania územného plánu zóny požiada obec krajský stavebný úrad.

(6) Ministerstvo a krajský stavebný úrad v stanovisku podľa odseku 5 posúdia, či je

- a) obsah návrhu zadania v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa,
- b) obsah návrhu zadania a postup jeho obstarania a prerokovania v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

(7) Prerokované zadanie po odstránení rozporov schvaľuje a) vláda Slovenskej republiky (ďalej len „vláda“), ak ide o zadanie na spracovanie Konceptie územného rozvoja Slovenska,

- b) samosprávny kraj, ak ide o zadanie na spracovanie územného plánu regiónu,
- c) obec, ak ide o územný plán obce alebo zóny.

(8) Obec a samosprávny kraj nemôžu schváliť zadanie v rozpore so stanoviskom krajského stavebného úradu alebo ministerstva. Ak by obec alebo samosprávny kraj napriek tomu takéto rozporné zadanie schválil, schválenie je v celom rozsahu neplatné.

## **§ 21 Koncept**

(1) Spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie spracuje na základe schváleného zadania a pod dozorom orgánu územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, jej koncept. Koncept sa spracúva vo variantoch.

(2) Koncept netreba spracovať, ak ide o územný plán obce, ktorý rieši územie s menej ako 2 000 obyvateľmi, alebo o územný plán zóny. Ak sa nevypracúva koncept, spracovateľ spracuje na základe schváleného zadania návrh územného plánu.

(3) Orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, prerokuje koncept s obcami, ktorých územia sa týka, s dotknutými samosprávnymi krajinami, s dotknutými orgánmi, s dotknutými fyzickými osobami a dotknutými právnickými osobami; toto prerokovanie je verejné. Orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, oznámi uskutočnenie verejného prerokovania konceptu spôsobom v mieste obvyklým, zabezpečí, aby odo dňa oznámenia bol koncept vystavený na verejné nahliadnutie, a stanoví lehotu najmenej 30 dní, v ktorej sa verejnosť môže ku konceptu vyjadriť. Pred uplynutím lehoty zvolá verejné prerokovanie a zabezpečí na ňom všeobecne zrozumiteľný výklad. Dotknutým orgánom a príslušnému orgánu územného plánovania orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, doručí oznámenie o verejnom prerokovaní konceptu riešenia jednotlivu a súčasne ich vyzve, aby svoje stanovisko uplatnili do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia. Na stanoviská uplatnené po tejto lehote sa neprihliada. Kópie stanoviska ku konceptu zašle orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, orgánu príslušnému podľa osobitného predpisu.<sup>1(a)</sup>

(4) Ministerstvo, ktoré obstaráva Konceptiu územného rozvoja Slovenska,

- a) zverejní podstatné údaje o koncepte v aspoň dvoch celoštátnych denníkoch s uvedením miesta, kde sa možno s konceptom oboznámiť podrobne, a zároveň informuje verejnosť o možnosti vyjadriť sa k nemu v určenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní,

- b) upovedomí medzinárodné organizácie zaoberajúce sa územným plánovaním.

(5) Orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územný plán regiónu,

- a) požiada obce, ktoré sú v riešenom území, aby spôsobom v mieste obvyklým zverejnili upozornenie verejnosti, že sa môže vyjadriť ku konceptu v určenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní, a aby oznámili stanovisko ku konceptu,
- b) zabezpečí upovedomenie obcí a orgánov susediacich regiónov,
- c) zabezpečí upovedomenie orgánov územného plánovania

štátu susediaceho s regiónom.

- (6) Účelom prerokovania konceptu je najmä
  - a) posúdenie správnosti základného urbanistického riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a komplexnosti navrhovaného riešenia,
  - b) posúdenie únosnosti zaťaženia územia, šetrného využívania prírodných zdrojov, zabezpečenia územného systému ekologickej stability a kapacity verejného dopravného a technického vybavenia územia,
  - c) overenie vhodnosti navrhnutého riešenia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia a verejnoprospešných stavieb,
  - d) posúdenie variantov.

(7) Podľa výsledkov prerokovania konceptu spracuje orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, súborné stanovisko. V prípade potreby nariadi nové prerokovanie konceptu. Ak na základe výsledkov prerokovania konceptu dôjde k zmene zadania, musí sa súborné stanovisko vrátane zmeny zadania predložiť na schválenie tomu orgánu, ktorý schválil pôvodné zadanie.

(8) Od spracovania konceptu možno na návrh orgánu územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, upustiť pri schválení zadania, ak sa pred zadaním riešenie preverilo urbanistickou štúdiou prerokovanou podľa odsekov 3, 5 a 6. Zadanie musí v tomto prípade spĺňať aj funkciu súborného stanoviska.

(9) Stanoviská a písomné pripomienky ku konceptu, ktoré neboli zohľadnené, znovu prerokuje orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu s tými, ktorí ich uplatnili.

(10) Koncept obsahuje aj správu o hodnotení strategického dokumentu.<sup>1(b)</sup>

## **§ 22**

### **Návrh územnoplánovacej dokumentácie**

(1) Prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie oznámi orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, verejnosti spôsobom v mieste obvyklým. Návrh územnoplánovacej dokumentácie musí byť vystavený počas 30 dní na verejné nahliadnutie. Verejnosť je oprávnená podať pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie do 30 dní odo dňa oznámenia.

(2) O prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie upovedomí orgán územného plánovania dotknuté obce, dotknuté samosprávne kraje a dotknuté orgány vždy jednotlivu.

(3) Návrh územnoplánovacej dokumentácie prerokuje orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, s dotknutými obcami, s dotknutými samosprávnymi krajinami, ktorých územia sa riešenie týka, a s dotknutými právnickými osobami.

(4) Orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, dohodne návrh územnoplánovacej dokumentácie s dotknutými orgánmi.

(5) Obce, samosprávne kraje a dotknuté orgány sú povinné oznámiť svoje stanoviská k návrhu územnoplánovacej dokumentácie do 30 dní odo dňa, keď o ňom boli upovedomené. Ak sa dožiadaný orgán nevyjadří v určenej lehote, predpokladá sa, že nemá pripomienky k návrhu územnoplánovacej dokumentácie.

(6) Ak sa prerokúva návrh územnoplánovacej dokumentácie, ktorá rieši územie so zložitými vzťahmi, môže orgán územného plánovania lehotu podľa odseku 1 primerane predĺžiť.

(7) Stanoviská a písomné pripomienky k návrhu, ktoré neboli zohľadnené, znovu prerokuje orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, s tými, ktorí ich uplatnili.

### § 23

#### Návrh územného plánu zóny

(1) Návrh územného plánu zóny obec zverejní na úradnej tabuli najmenej na 30 dní a vyzve fyzické osoby a právnické osoby spôsobom v mieste obvyklým, aby sa k nemu vyjadrili. Pred uplynutím lehoty na vyjadrenie obec zvolá verejné prerokovanie pre obyvateľov obce; na verejnom prerokovaní obec zabezpečí odborný výklad spracovateľa.

(2) Obec oznámi dotknutým orgánom, prípadne aj dotknutému samosprávnemu kraju, ktorého územia sa riešenie týka, prerokovanie návrhu územného plánu zóny jednotlivo; fyzickým osobám a právnickým osobám, ktorých vlastnícke práva sú riešením územného plánu zóny dotknuté, a vlastníkom verejného dopravného a technického vybavenia územia termín prerokovania návrhu územného plánu zóny spôsobom v mieste obvyklým na území riešenej zóny.

(3) Obec je povinná návrh územného plánu zóny prerokovať s vlastníckimi pozemkov, na ktoré sa navrhujú zastavovacie podmienky, regulatívy neprípustného funkčného využitia pozemkov alebo stavebná uzávera, a s vlastníkmi stavieb verejného dopravného a technického vybavenia riešenej zóny.

(4) Obec vyhodnotí stanoviská k územnému plánu zóny v spolupráci so spracovateľom. Tie stanoviská osôb podľa odseku 3, ktoré nemožno zohľadniť, prerokuje s tými, ktorí ich uplatnili, ak sa bezprostredne týkajú ich vlastníckych práv alebo iných práv k pozemkom alebo k stavbám.

### § 24

#### Podklady na schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie

Orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, predloží schvaľujúcemu orgánu správu o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie spolu s vyhodnotením všetkých stanovisk a pripomienok a s návrhom na rozhodnutie o námietkach a pripomienkach, návrh územnoplánovacej dokumentácie a návrh všeobecne záväzného právneho predpisu, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie.

### § 25

(1) Pred predložením návrhu územného plánu na schválenie sa preskúma, či

- obsah návrhu je v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa,
- obsah návrhu a postup jeho obstarania a prerokovania sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi,
- návrh je v súlade so zadaním,
- návrh je v súlade s rozsahom územného plánu,
- záväzná časť územného plánu navrhovaná na vyhlásenie všeobecne záväzným právnym predpisom je v súlade s § 13.

(2) Podkladom na preskúmanie podľa odseku 1 je návrh územného plánu, vyhodnotenie stanovisk a pripomienok z prerokovania návrhu a návrh všeobecne záväzného právneho predpisu, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu. Výsledok posúdenia podľa odseku 1 so súhlasným alebo s nesúhlasným stanoviskom k návrhu územného plánu s jeho zdôvodnením oznámi príslušný orgán obstarávateľovi do 30 dní.

(3) O preskúmanie súladu návrhu územného plánu regiónu podľa odseku 1 samosprávny kraj požiada ministerstvo.

(4) O preskúmanie súladu návrhu územného plánu obec podľa odseku 1 obec požiada krajský úrad.

(5) O preskúmanie súladu návrhu územného plánu zóny podľa odseku 1 obec požiada krajský stavebný úrad.

(6) Návrh územného plánu, ktorého obsah nie je v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa alebo s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo ktorého postup obstarania a prerokovania nie je v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, nemožno schváliť. Pokiaľ by prišlo k schváleniu napriek takémuto rozporu, schválenie je v celom rozsahu neplatné.

### ODDIEL 5

#### Schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie

### § 26

- Koncepciu územného rozvoja Slovenska schvaľuje vláda.
- Územné plány regiónov schvaľuje samosprávny kraj.
- Územné plány obcí a zón schvaľuje obec.

### ODDIEL 6

#### Záväznosť územnoplánovacej dokumentácie

### § 27

(1) Záväzná časť vládou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vláda vyhlási nariadením. Záväzná časť územného plánu vojenského obvodu sa nezverejňuje.

(2) Samosprávny kraj schvaľuje územný plán regiónu a jeho záväzná časť vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením. Samosprávny kraj zverejní záväznú časť územného plánu regiónu

- vyvesením na úradnej tabuli najmenej na 30 dní,
- doručením dotknutým obciam a dotknutým orgánom.

(3) Obec schvaľuje územnoplánovaciú dokumentáciu a jej záväznú časť vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením.

(4) Obec zverejní záväznú časť územnoplánovacej dokumentácie

- vyvesením na úradnej tabuli najmenej na 30 dní, ako aj iným v mieste obvyklým spôsobom,
- doručením dotknutým orgánom.

(5) Obec o schválení územného plánu zóny individuálne upovedomí osoby, s ktorými návrh územného plánu prerokovala jednotlivo.

(6) Schválená územnoplánovacia dokumentácia je v určenom rozsahu záväzným alebo smerným podkladom na vypracovanie a schvaľovanie ďalšej územnoplánovacej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb.

**§ 28**

**Uloženie územnoplánovacej dokumentácie**

(1) V schválenej územnoplánovacej dokumentácii orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu, označí textovú časť územnoplánovacej dokumentácie, hlavné výkresy a záväznú časť schvaľovacou doložkou, ktorá obsahuje

- označenie schvaľovacieho orgánu,
- číslo uznesenia a dátum schválenia,
- odtlačok pečiatky, meno oprávnenej osoby a jej podpis.

(2) Územnoplánovacia dokumentácia, ktorú schválila vláda, je uložená na ministerstve. Územné plány regiónov sú uložené na ministerstve, v samosprávnych krajoch a na krajských stavebných úradoch; územné plány vojenských obvodov sú uložené na ministerstve obrany.

(3) Schválený územný plán obce a schválený územný plán zóny je uložený v obci, na stavebnom úrade a na krajskom stavebnom úrade.

(4) Schválené územné plány treba uložiť podľa odsekov 2 a 3 do troch mesiacov od ich schválenia.

(5) Orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu, vyhotoví o obsahu územného plánu registračný list, ktorý spolu s kópiou uznesenia o schválení doručí ministerstvu.

**§ 29**

Zrušený.

**ODDIEL 7**

**Aktualizácia územnoplánovacej dokumentácie**

**§ 30**

(1) Orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacia dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

(2) Obec obstará zmenu alebo doplnok územného plánu obce, ak je to potrebné na zosúladenie s územným plánom regiónu alebo s jeho zmenami a doplnkami.

(3) Samosprávny kraj obstará zmenu alebo doplnok územného plánu regiónu, ak je to potrebné na zosúladenie s Koncepciou územného rozvoja Slovenska alebo s jej zmenami a doplnkami.

(4) Obec a samosprávny kraj sú povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstaráť nový územný plán.

**§ 31**

(1) Zmeny alebo doplnky záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie schvaľuje orgán, ktorý schválil pôvodnú územnoplánovacia dokumentáciu. Zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie sídelných útvarov a zón, ktoré si

vyhradila pred 1. januárom 1993 na schválenie vláda, schvaľuje obec. Zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie regiónov, ktoré pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona schválila vláda, schvaľuje samosprávny kraj.

(2) Pri obstarávaní zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie sa postupuje podľa ustanovení § 22 až 28 primerane.

(3) O úprave smernej časti územnoplánovacej dokumentácie rozhoduje orgán, ktorý územnoplánovacia dokumentáciu obstaral.

**ODDIEL 8**

**Územné konanie**

**§ 32**

(1) Ak odsek 2 neustanovuje inak, umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je umiestňovanie stavieb, využívanie územia a ochrana dôležitých záujmov v území

Umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je

- rozhodnutie o umiestnení stavby,
- rozhodnutie o využití územia,
- rozhodnutie o chránenom území alebo o ochrannom pásme,
- rozhodnutie o stavebnej uzávere.

(2) Územné rozhodnutie sa nevyžaduje na umiestnenie strategického parku a na prípravu územia na realizáciu strategického parku, na ktoré bolo vydané osvedčenie o významnej investícii podľa osobitného predpisu,<sup>10)</sup> ak priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, ktoré nie je v rozpore s ich umiestnením, vyplýva z územného plánu obce alebo z územného plánu zóny.

**§ 33**

**Príslušnosť**

(1) Na územné konanie je príslušný stavebný úrad.

(2) Ak je na územné konanie, ktorým sa vydáva rozhodnutie o využití územia alebo o chránenom území či o ochrannom pásme, príslušný podľa osobitných predpisov iný orgán štátnej správy než orgán uvedený v odseku 1, dohodne sa tento orgán o návrhu rozhodnutia alebo opatrenia so stavebným úradom.

**§ 33a**

Zrušený.

**§ 34**

**Účastníci územného konania**

(1) Účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu.<sup>10)</sup>

(2) V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

(3) Účastníkmi územného konania nie sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov.

### Začatie územného konania

#### § 35

(1) Územné konanie sa začína na písomný návrh účastníka, z podnetu stavebného úradu alebo iného orgánu štátnej správy. Návrh sa doloží dokumentáciou ustanovenou vykonávacími predpismi k tomuto zákonu spracovanou oprávnenou osobou (§ 45 ods. 4), a dokladi ustanovenými osobitnými predpismi. V návrhu sa uvedie zoznam právnických osôb a fyzických osôb, ktorí prichádzajú do úvahy ako účastníci konania a sú navrhovateľovi známi.

(2) Kópiu žiadosti o začatie územného konania o umiestnení stavby a územného konania o využití územia, ktoré sa týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu,<sup>19a)</sup> bez príloh zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Ak zverejnenie na webovom sídle nie je možné, zverejní ho stavebný úrad len na úradnej tabuli. Zverejnenie musí stavebný úrad zabezpečiť odo dňa začatia územného konania o umiestnení stavby alebo územného konania o využití územia až do jeho právoplatného ukončenia. Zverejnenie musí obsahovať okrem kópie žiadosti o začatie územného konania o umiestnení stavby alebo územného konania o využití územia bez jej príloh aj údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní a záverečného stanoviska na webovom sídle orgánu, ktorý ho vydal, ak bolo ohľadom územia vydané.

(3) Ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území (§ 32), najmä vplyvom na životné prostredie, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.

(4) Ak stavebný úrad zastaví územné konanie z dôvodu, že navrhovateľ vzal návrh späť, na zastavenie konania nie je potrebný súhlas ostatných účastníkov konania.

#### § 36

(1) Stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s pravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

(2) Od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

(3) Dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky

účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určí lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyzoomený o začatí územného konania, neoznámí v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou v hladska ním sledovaných záujmov súhlasí.

(4) Začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámí stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámí začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

(5) S dotknutými orgánmi a účastníkmi konania, ktorých stanoviská a vyjadrenia k návrhu na vydanie územného rozhodnutia boli zabezpečené pred začatím územného konania, obmedzí stavebný úrad prerokovanie návrhu podľa miery, v akej boli ich požiadavky splnené.

### Podklady územného rozhodnutia

#### § 37

(1) Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

(2) Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potreby požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

(3) Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

(4) Ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.

#### § 38

Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie



o umiestnení stavby alebo rozhodnutí o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok využitelníť.

### § 38a

S územným konaním sa spájajú, pokiaľ to nevyučuje povaha vecí alebo ak osobitné predpisy neustanovujú inak, aj iné konania potrebné na umiestnenie stavby alebo na určenie využitia územia. Správne orgány príslušné na ich uskutočňovanie majú v územnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a.

## Územné rozhodnutie

### § 39

(1) V územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

(2) Ak sa územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu,<sup>199</sup> musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané.

### § 39a

#### Rozhodnutie o umiestnení stavby

(1) Rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

(2) V podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky

- na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie,
- na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na sieť technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch,
- vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti,
- vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

- Rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na stavby, ktorých podmienky na umiestnenie podrobne rieši územný plán zóny, ak je to v jeho záväznej časti uvedená,
- drobné stavby,
- stavebné úpravy a udržiavacie práce,
- stavby umiestňované v uzavretých priestoroch existujúcich stavieb, ak sa nemení vonkajšie pôdorysné ohraničenie a výškové usporiadanie priestoru,
- reklamné stavby.

(4) Stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.

(5) Stavebný úrad môže v rozhodnutí o umiestnení jednoduchej stavby, jej prístavby alebo nadstavby určiť, že na jej uskutočnenie postačí ohlásenie podľa § 55 ods. 2. Nevzťahuje sa to na stavby povoľované špeciálnymi, vojenskými a inými stavebnými úradmi podľa § 120 a 121.

### § 39b

#### Rozhodnutie o využívaní územia

(1) Rozhodnutím o využívaní územia sa povoľuje nové využívanie územia, určujú sa jeho podmienky a čas jeho platnosti.

(2) V podmienkach nového využívania územia sa určí najmä spôsob, akým sa má územie upraviť, usporiadať, zalesniť, odvodniť, pripojiť na pozemné komunikácie, na sieť a zariadenia technického vybavenia územia, spôsob zabezpečenia požiadaviek vyplývajúcich z blízkosti chránených častí krajiny a zo stanovísk dotknutých orgánov a určenia požiadaviek na ochranu existujúcich stavieb a zelene. Podmienkami rozhodnutia podľa odseku 1 sa môže určiť aj kapacitná únosnosť využívania územia na voľnočasové alebo rekreačné potreby obyvateľstva vrátane limitov pre ubytovacie kapacity.

(3) Rozhodnutie o využívaní územia sa vyžaduje na

- vykonávanie terénnych úprav, ktorými sa podstatne mení územný systém ekologickej stability, vzhľad krajiny, využitie významných krajinných prvkov alebo odtokové pomery v území, najmä na výkopc alebo zasypenie priekop, záväzky, na násypy a meliorácie,
- zriadenie alebo zrušenie verejných sadov, parkov, okrasných záhrad a inej zelene, ak sú spojené s terénnymi prácami, s odstraňovaním zelene, s vybavením chodníkmi a inými spevnenými plochami, s umiestnením drobnej záhradnej architektúry a technickým prevádzkovým zariadením na osvetlenie a údržbu zelene,
- zriadenie alebo zrušenie športových ihrísk, odstavných a skladovacích plôch,
- delenie a sceľovanie pozemkov, ak podmienky na to nie sú určené územným plánom zóny, projektom pozemkových úprav, iným rozhodnutím alebo opatrením,
- ťažobné práce, im podobné práce a s nimi súvisiace práce, ak osobitný predpis neustanovuje inak.<sup>199</sup>

(4) Stavebný úrad môže v rozhodnutí o využívaní územia určiť, že sa upuští od povolenia terénnych úprav.

(5) Rozhodnutie o využívaní územia sa zlučí s rozhodnutím o umiestnení stavby, ak sa má na pozemku, ktorého sa rozhodnutie týka, uskutočniť aj stavba.

**§ 39c****Rozhodnutie o chránenej časti krajiny**

(1) Rozhodnutím o chránenej časti krajiny sa ustanovujú jej hranice, zakazujú alebo obmedzujú určité činnosti z dôvodov ochrany verejného záujmu<sup>10</sup> a určujú sa podmienky jej ochrany, najmä ktoré činnosti v území nemožno vykonávať a ktoré činnosti možno vykonávať iba pri splnení určených podmienok.

(2) Podmienkami rozhodnutia podľa odseku 1 sa určí spôsob ochrany, najmä zákaz, obmedzenie alebo spôsob uskutočňovania stavieb, terénnych úprav, ťažobných prác, výsadby stromov a postreku stromov, hnojenia pôdy, prevádzky vysokofrekvenčných prístrojov, zabezpečujú sa požiadavky dotknutých orgánov a pod.

(3) Ak sa niektorá z chránených častí krajiny, najmä chránené územie alebo ochranné pásmo, vymedzí všeobecne záväzným právnym predpisom alebo rozhodnutím príslušného správneho orgánu podľa neho vydaným, rozhodnutie o chránenej časti krajiny sa nevydáva.

(4) Ak zanikne účel, na ktorý bolo vydané rozhodnutie o chránenej časti krajiny, alebo to isté územie rieši schválený územný plán zóny, stavebný úrad zruší rozhodnutie aj bez návrhu. Ak bolo rozhodnutím zriadené vecné bremeno zapísané v katastrí nehnuteľností, stavebný úrad podá návrh na jeho výmaz po zrušení rozhodnutia alebo po uplynutí času, na ktorý bola obmedzená jeho platnosť.

**§ 39d****Rozhodnutie o stavebnej uzávere**

(1) Rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.

(2) Stavebnú uzáveru možno určiť iba na nevyhnutne potrebný čas, najviac však na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere.

(3) Rozhodnutím o stavebnej uzávere nemožno zakázať ani obmedziť vykonávanie udržiavacích prác.

(4) Ak pominuli dôvody, pre ktoré bolo vydané rozhodnutie o stavebnej uzávere, alebo to isté územie rieši schválený územný plán zóny, stavebný úrad zruší rozhodnutie aj bez návrhu. Ak bolo rozhodnutím zriadené vecné bremeno zapísané v katastrí nehnuteľností po zrušení rozhodnutia alebo po uplynutí času, na ktorý bola obmedzená jeho platnosť, stavebný úrad podá návrh na jeho výmaz.

**§ 40**

(1) Rozhodnutie o umiestnení stavby a rozhodnutie o využití územia platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť a rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby platí tri roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, ak stavebný úrad neurčil v odôvodnených prípadoch dlhšiu lehotu; nestráca však platnosť, pokiaľ bola v týchto lehotách podaná žiadosť o stavebné povolenie alebo o povolenie na terénne úpravy, práce a zariadenia podľa tohto zákona (§ 71 ods. 1), alebo ak sa začalo s využitím územia na určený účel.

(2) Čas platnosti rozhodnutia o chránenej časti krajiny, ako aj rozhodnutia o stavebnej uzávere určí stavebný úrad.

Ak sa platnosť rozhodnutia nemôže vopred časovo obmedziť, rozhodne stavebný úrad o skončení jeho platnosti, ak zanikne účel, na ktorý bolo rozhodnutie vydané.

(3) Čas platnosti územného rozhodnutia môže stavebný úrad predĺžiť na žiadosť navrhovateľa, ak ju podal pred uplynutím lehoty. Čas platnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere ani po predĺžení nesmie presiahnuť päť rokov odo dňa, keď územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Čas platnosti územného rozhodnutia nemožno predĺžiť, ak bol na to isté územie schválený územný plán zóny, ktorý rieši predmet územného rozhodnutia.

(4) Územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

**§ 41****Zmena územného rozhodnutia**

(1) Stavebný úrad môže z podnetu navrhovateľa nahraďiť územné rozhodnutie, ktoré je právoplatné, novým územným rozhodnutím, ak to umožní územnoplánovacia dokumentácia alebo iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území. Za rovnakých okolností môže stavebný úrad nahradiť územné rozhodnutie, ktoré vydal z vlastného podnetu.

(2) Stavebný úrad môže z rozhodnutia o chránenom území, o ochrannom pásme a o stavebnej uzávere v odôvodnených prípadoch a po dohode s dotknutými orgánmi povoliť výnimku zo stavebného zákazu alebo z obmedzenia niektorých činností v území.

**§ 42****Oznámenie územného rozhodnutia**

(1) Územné rozhodnutie sa účastníkom oznamuje doručením písomného vyhotovenia.

(2) Verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

(3) Územné rozhodnutie o umiestnení stavby jadrového zariadenia alebo objektov osobitnej dôležitosti a ďalších dôležitých objektov<sup>10a</sup> sa účastníkom konania podľa osobitného predpisu<sup>10</sup> doručuje verejnou vyhláškou. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

(4) Odkladný účinok odvolania proti územnému rozhodnutiu nemožno vylúčiť.

(5) V odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť. Stavebný úrad je povinný účastníkov konania na to upozorniť i oznámení o začatí územného konania.

(6) Územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia, ktoré sa týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvu

alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu<sup>19a)</sup> zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Ak zverejnenie na webovom sídle nie je možné, zverejní ho stavebný úrad len na úradnej tabuli. Rozhodnutie musí byť zverejnené odo dňa jeho vydania až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.

## **DRUHÁ ČASŤ STAVEBNÝ PORIADOK**

### **ODDIEL 1 Základné ustanovenia**

#### **§ 43 Stavba**

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie

- spojenie pevným základom,
- upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- pripojenie na sieť a zariadenia technického vybavenia územia,
- umiestnenie pod zemou.

(2) Reklamná stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou podľa odseku 1 písm. a) až d) alebo upevnená strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ na zemi alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu a ktorej funkciou je šírenie reklamných, propagačných, navigačných a iných informácií viditeľných z verejných priestorov. Reklamná stavby sa na účely tohto zákona členia podľa veľkosti informačnej plochy na

- reklamná stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m<sup>2</sup>,
- reklamná stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup> a
- reklamná stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je väčšia ako 20 m<sup>2</sup>.

(3) Najväčšou informačnou plochou podľa odseku 2 sa rozumie kolmý priemet jednej najväčšej informačnej plochy umiestnenej na reklamnej stavbe na zvislú rovinu podľa projektovej dokumentácie predloženej stavebnému úradu.

#### **§ 43a Členenie stavieb**

(1) Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

(2) Pozemné stavby sú priestorovo sústredené zastrešené budovy vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí; nemusia mať steny, ale musia mať strechu. Podľa účelu sa členia na bytové budovy a nebytové budovy.

(3) Inžinierske stavby sú

- diaľnice, cesty, miestne a účelové komunikácie, nábrežia,

- chodníky a nekruté parkoviská,
- železničné, lanové a iné dráhy,
- vzletové dráhy, pristávacie dráhy a rolovacie dráhy letísk,
- mosty, nadjazdy, tunely, nadchody a podchody,
- prístavy, plavebné kanály a komory, úpravy tokov, priehradý a ochranné hrádze, závlahové a melioračné sústavy, rybníky,
- diaľkové ropovody a plynovody, miestne rozvody plynu,
- diaľkové a miestne rozvody vody alebo pary, úpravne vody, miestne kanalizácie a čistiarne odpadových vôd,
- diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete a vedenia, telekomunikačné stožiare, transformačné stanice,
- diaľkové a miestne rozvody elektriny, stožiare, transformačné stanice, televízne káblové rozvody,
- banské stavby a ťažobné zariadenia,
- stavby energetických zariadení, plynárne a spaľovne odpadu,
- stavby na spracovanie a ukladanie jadrového materiálu a rádioaktívneho odpadu,
- stavby chemických zariadení, rafinérie a koksovne,
- stavby ťažkého priemyslu, napríklad vysoké pece, valcovne a zlievarne,
- nekruté športové ihriská, automobilové, motocyklové a bicyklové dráhy, golfové ihriská, lyžiarske trate a vleky,
- zábavné a oddychové parky, zoológické a botanické záhrady,
- reklamná stavby,
- ostatné inžinierske stavby, napríklad skládky odpadu.

#### **§ 43b Bytové budovy**

(1) Bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria

- bytové domy,
- rodinné domy,
- ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

(2) Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štýchov a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

(3) Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

(4) Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzatretím, určený na trvalé bývanie.

(5) Obytná miestnosť je miestnosť, ktorá svojím stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie.

(6) Príslušenstvo bytu na účely tohto zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

**§ 43c****Nebytové budovy**

(1) Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria

- hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,
- budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty,
- budovy pre obchod a služby vrátane autoservisov a čerpacích staníc,
- dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, hangáre, depá, garáže a kryté parkoviská,
- priemyselné budovy a sklady, nádrže a silá,
- budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, pre múzeá, knižnice a galérie,
- budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,
- nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia,
- kryté budovy pre šport,
- poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,
- budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a cintoríny,
- kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami,
- ostatné nebytové budovy, napríklad nápravné zariadenia alebo kasárne.

(2) Ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.

(3) Ak časť nebytovej budovy slúži na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytové budovy.

**§ 43d****Základné požiadavky na stavby**

(1) Stavba musí po celý čas ekonomicky odôvodnenej životnosti vyhovovať základným požiadavkám na stavby. Základnými požiadavkami na stavby sú:

- mechanická odolnosť a stabilita stavby,
- požiarna bezpečnosť stavby,
- hygiena a ochrana zdravia a životného prostredia,
- bezpečnosť stavby pri jej užívaní,
- ochrana pred hlukom a vibráciami,
- energetická úspornosť a ochrana tepla stavby.

(2) Z hľadiska mechanickej odolnosti a stability sa musí stavba navrhnuť a postaviť tak, aby účinky, ktoré budú na ňu pravdepodobne pôsobiť v priebehu jej výstavby a počas jej užívania, nespôsobili

- zrútenie celej stavby alebo jej časti,
- neprípustnú deformáciu,
- poškodenie ostatných častí stavby, zariadení alebo inštalácií v dôsledku deformácie nosnej konštrukcie stavby,
- poškodenie stavby, ktoré je neúmerné pôvodnej príčine.

(3) Z hľadiska požiarnej bezpečnosti sa musí stavba navrhnuť a postaviť tak, aby pri požiari

- sa zachovala nosnosť a stabilita nosnej konštrukcie stavby po určený čas,
- sa obmedzil vznik a šírenie ohňa a dymu z ohniska požiaru v stavbe,
- sa obmedzila možnosť rozšírenia požiaru z ohniska požiaru na susedné stavby,

d) mohli ľudia včas opustiť stavbu alebo zachrániť sa iným spôsobom,

e) sa zaistila bezpečnosť jednotiek požiarnej ochrany.

(4) Z hľadiska hygieny a ochrany zdravia a životného prostredia sa musí stavba navrhnuť a postaviť tak, aby spĺňala environmentálnu vhodnosť a bezpečnosť a neohrozovala hygienu a zdravie jej užívateľov a susedov najmä v dôsledku

- vypúšťania znečisťujúcich látok,
- prítomnosti nebezpečných látok alebo plynov v ovzduší,
- emisie nebezpečného žiarenia,
- znečistenia až poškodenia životného prostredia vrátane zamorenia vôd alebo pôdy,
- nedostatočného zneškodňovania odpadových vôd, dymu a tuhého alebo tekutého odpadu,
- výskytom vlhkosti v stavebných konštrukciách alebo na povrchoch vo vnútri stavby.

(5) Z hľadiska bezpečnosti stavby pri užívaní vrátane prevádzky sa musí stavba navrhnuť a postaviť tak, aby nevzniklo neprípustné nebezpečenstvo úrazu pošmyknutím, pádom, nárazom, porenaním, popálením, obarením, zásahom elektrického prúdu, výbuchom, pohybujúcim sa vozidlom alebo pádom uvoľnenej časti stavby.

(6) Z hľadiska ochrany pred hlukom a vibráciami sa musí stavba navrhnuť a postaviť tak, aby hluk a vibrácie vnímané užívateľmi stavby a osobami v jej blízkosti neprekročili úroveň, ktorá ohrozuje ich zdravie, aby im umožnila spať, odpočívať a pracovať v uspokojivých podmienkach.

(7) Z hľadiska energetickej úspornosti a ochrany tepla stavby sa musí stavba a jej zariadenia na vykurovanie, ochladzovanie, vetranie a prípravu teplej vody navrhnuť a zhotoviť tak, aby energia spotrebovaná na ich prevádzku bola čo najmenšia vzhľadom na klimatické podmienky, umiestnenie stavby a požiadavky jej užívateľov.

(8) Životnosťou stavby je čas, po ktorý ukazovatele úžitkových vlastností stavby zodpovedajú základným požiadavkám na stavby. Ak ukazovatele úžitkových vlastností stavby sú uvedené vo všeobecne záväznom právnom predpise<sup>1)</sup> alebo v technických predpisoch, musí byť stavba navrhnutá, postavená a udržiavaná v súlade s nimi.

**§ 43d****Základné požiadavky na stavby**

Stavby musia byť navrhnuté a zhotovené tak, aby spĺňali základné požiadavky na stavby podľa osobitného predpisu.<sup>1)</sup>

**§ 43e****Všeobecné technické požiadavky na výstavbu**

Všeobecné technické požiadavky na výstavbu vrátane všeobecných technických požiadaviek na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie určujú požiadavky na územno-technické riešenie výstavby, stavebnotechnické a účelové riešenie stavieb, podľa ktorých sú právnické osoby, fyzické osoby, orgány štátnej správy a samosprávy povinné postupovať pri umiestňovaní, projektovaní, povoľovaní, uskutočňovaní, kolaudovaní, užívaní a odstraňovaní stavieb.