

Pozmeňujúci návrh

poslankyne Národnej rady Slovenskej republiky Dariny Luščíkovej

k návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony tlač (148)

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony sa mení a dopĺňa takto:

1. V čl. I bod 13 znie:

„13. V § 37 odsek 1 znie:

„(1) Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je záväzné stanovisko orgánu územného plánovania vydaného podľa osobitného predpisu^{1fd}), pričom v územnom konaní sa skúma súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa.“.

Odôvodnenie:

Cieľom právnej úpravy, ktorá má za úlohu spresniť záväznosť územného plánu pre územné konania, je posilniť právnu istotu a transparentnosť v procese územných konaní. Územný plán záväzne definuje zásady využitia územia, ktoré musia byť rešpektované pri všetkých formách územného rozvoja. Záväzné stanovisko nie je nadradené ustanoveniam územného plánu, ale slúži ako potvrdenie, že navrhovaný zámer je v súlade s územným plánom a neodporuje jeho záväznej časti. Táto právna úprava teda vytvára jasný rámec, v ktorom musí byť každý zámer pred realizáciou preskúmaný stavebným úradom z hľadiska jeho zhody s ustanoveniami územného plánu. Pričom tento zámer potvrdzuje orgán územného plánovania záväzným stanoviskom.

2. V čl. IV sa za bod 4 vkladá nový bod 5, ktorý znie:

„5. V § 18 ods. 7 druhá veta znie: „Záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie mikroregiónu, obce alebo zóny obsahuje v grafickej forme regulačný výkres, ktorého obsahom je priestorová a funkčná regulácia rozvoja územia, a v textovej forme regulačné listy jednotlivých priestorovo-funkčných celkov územia a architektonické a urbanistické požiadavky.“.

Ostatné novelizačné body v čl. IV sa primerane prečísľujú.

V čl. IV nový bod 4 nadobudne účinnosť 1. apríla 2024, čo sa primerane premietne do ustanovení o účinnosti návrhu zákona.

Odôvodnenie:

Súčasná právna úprava môže spôsobovať nejednoznačnosť ohľadom rozsahu a detailnosti regulácie, ktorú je možné v záväznom stanovisku uplatniť, a preto sa navrhuje úprava, podľa ktorej záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie obsahuje aj architektonické a urbanistické požiadavky. Navrhovaná úprava poskytne jasný právny podklad pre vydávanie záväzného stanoviska k zámerom, ktoré sú v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou. Uvedené požiadavky prejdú kompletným procesom pripomienkovania a schvaľovania, čím sa zabezpečí transparentnosť a participácia verejnosti. Zmeny v týchto regulatívach budú taktiež podliehať tomuto procesu, čím sa zaručí ich stabilita a predvídateľnosť. Navrhovaná zmena tiež prinesie transparentnosť a právnu istotu pre investorov, developerov, stavebníkov a samotné obce tým, že podmienky usporiadania územia budú známe vopred, čím sa zníži miera rizika a administratívnej záťaže ako aj miera rizika negatívnych finančných dopadov. Každá zmena urbanistických a architektonických požiadaviek bude predmetom rovnakého procesu pripomienkovania a schvaľovania ako samotná územnoplánovacia dokumentácia. Toto opatrenie prispeje k stabilite a predvídateľnosti regulačného prostredia. Okrem stimulovania investícií je dôležité myslieť aj na ochranu existujúcich stavieb a ich obyvateľov v súvislosti s predvídateľnosťou prostredia a stavieb, ktoré budú v ich susedstve v budúcnosti povolené.

3. V čl. IV bod 31 znie:

„31. Za § 40 sa vkladajú § 40a až 40c, ktoré vrátane nadpisu nad § 40a znejú:

„Osobitné prechodné ustanovenia účinné od 1. apríla 2024 § 40a

(1) Úrad na úseku územného plánovania do 31. marca 2025 nahrádza záväzné stanovisko orgánu územného plánovania pre rozhodovanie o povolení stavby podľa osobitného predpisu¹⁸⁾ a na povoľovanie ostatných činností podľa osobitných predpisov¹⁾ podľa § 24 ods. 9.

(2) Do 31. marca 2025 je dotknutým orgánom štátnej správy aj orgán, ktorý sa pri prerokovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie vrátane jej zmien a doplnkov vyjadruje z pohľadu stavieb slúžiacich na obranu štátu a stavieb slúžiacich pre bezpečnosť štátu.

(3) Územnoplánovacia dokumentácia je do 31. marca 2025 záväzným podkladom pre územné konanie, stavebné konanie a na povoľovanie činností v konaniach podľa osobitných predpisov a na projektovú činnosť.

(4) Závazná časť územného plánu obce alebo územného plánu mikroregiónu je do 31. marca 2025 záväzná pre vydanie záväzného stanoviska podľa odsekov 1 a 6, § 24 ods. 3 až 5, ods. 9 až 12, § 40b a § 40c.

(5) Do 31. marca 2025 obec, ktorá nemá územný plán obce, vydáva na žiadosť navrhovateľa alebo stavebníka do času schválenia územného plánu vyjadrenie pre vydanie územného rozhodnutia, stavebného povolenia a na povoľovanie činností v konaniach podľa osobitného predpisu, ktoré má odporúčací charakter.

(6) Územnoplánovacia dokumentácia schválená podľa doterajších predpisov¹⁸⁾ je do doby jej nahradenia územnoplánovacou dokumentáciou podľa tohto zákona podkladom na vydávanie záväzného stanoviska pre rozhodovanie v územnom konaní a stavebnom konaní, na povoľovanie činností v konaniach podľa osobitného predpisu do 31. marca 2025 a je aj podkladom pre obstaranie zmien a doplnkov takejto územnoplánovacej dokumentácie postupom podľa doterajších predpisov¹⁸⁾; najneskôr však môže byť týmto postupom oznámené začatie obstarávania zmien a doplnkov do 31. marca 2028. Pre vydávanie záväzného stanoviska podľa predchádzajúcej vety sa územný plán regiónu podľa doterajších predpisov považuje za Konceptiu územného rozvoja regiónu podľa tohto zákona.“.

§ 40b

(1) Záväzné stanovisko je do 31. marca 2025 podkladom na vydanie územného rozhodnutia podľa osobitného predpisu²⁰⁾ alebo stavebného povolenia podľa osobitného predpisu²¹⁾ a na povoľovanie činností v konaniach podľa osobitného predpisu z hľadiska súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie; § 22 ods. 5 posledná veta tým nie je dotknutá.

(2) Orgán územného plánovania ako dotknutý orgán územnej samosprávy vydáva do 31. marca 2025 záväzné stanovisko na základe žiadosti stavebníka. Orgán územného plánovania posudzuje žiadosť o záväzné stanovisko z hľadiska súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou príslušnej územnoplánovacej dokumentácie; § 22 ods. 5 posledná veta tým nie je dotknutá. Ak zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie nevyplývajú požiadavky na priestorové usporiadanie územia, záväzné stanovisko možno vydať aj na základe súladu navrhovanej stavby so všeobecnými požiadavkami na priestorové usporiadanie územia.

(3) Územnoplánovacia dokumentácia najnižšieho dostupného stupňa nie je do 31. marca 2025 podkladom pre vydanie záväzného stanoviska v časti, v ktorej nie je v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa.

(4) Ak líniová stavba dopravnej infraštruktúry, stavba technickej infraštruktúry a významná investícia prechádza územím viacerých obcí, príslušným orgánom územného plánovania na vydanie záväzného stanoviska do 31. marca 2025 je samosprávny kraj, ktorý posudzuje návrh na základe záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa. Ak líniová stavba dopravnej infraštruktúry, stavba technickej infraštruktúry a významná investícia prechádza územím viacerých samosprávnych krajov, samosprávne kraje sa dohodnú, ktorý z nich do 31. marca 2025 vydá záväzné stanovisko. Ak sa samosprávne

kraje nedohodnú, úrad určí, ktorý samosprávny kraj je príslušný na vydanie záväzného stanoviska.

(5) Orgán územného plánovania príslušný na vydanie záväzného stanoviska vydá na žiadosť stavebníka podanú do 31. marca 2025 záväzné stanovisko v lehote do 90 dní, ak ide o stavbu dopravnej infraštruktúry, stavbu technickej infraštruktúry, stavbu jadrových zariadení, stavbu súvisiacu s jadrovým zariadením a stavbu významnej investície, inak v lehote do 60 dní od doručenia žiadosti stavebníka, ak osobitný zákon²²⁾ nestanovuje inak. Ak sa orgán v určenej lehote nevyjadrí, má sa za to, že vydal záväzné stanovisko, že navrhovaná stavba je v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Na záväzné stanovisko orgánu územného plánovania vydané po lehote sa neprihliada.

(6) Záväzné stanovisko vydané na základe žiadosti podanej do 31. marca 2025 pre stavbu dopravnej infraštruktúry, stavbu technickej infraštruktúry, stavbu jadrových zariadení, stavbu súvisiacu s jadrovým zariadením a stavbu významnej investície platí päť rokov odo dňa jeho doručenia stavebníkovi. Toto záväzné stanovisko nestráca platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o začatie konania podľa osobitného predpisu.

(7) Záväzné stanovisko vydané na základe žiadosti podanej do 31. marca 2025 je preskúmateľné úradom na základe podnetu stavebníka do dvoch mesiacov odo dňa jeho vydania a v procese konania podľa osobitného predpisu na základe podnetu stavebného úradu.

§ 40c

(1) Žiadosť o záväzné stanovisko podaná do 31. marca 2025 podľa odsekov 2 až 5, § 24 ods. 3 až 5, ods. 9 až 12, § 40a ods. 1 a 6, § 40b obsahuje meno a priezvisko alebo názov a adresu alebo sídlo stavebníka, popis navrhovanej stavby so stručnou charakteristikou územia, druhy a parcelné čísla dotknutých pozemkov podľa katastra nehnuteľností. Ak ide o návrh na vydanie záväzného stanoviska pre umiestnenie líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, alebo pre využitie územia, ak sa týka rozsiahleho územia, údaje o druhu pozemku a parcelné čísla sa v návrhu neuvádzajú, ale uvedie sa opis prebiehajúcich hraníc územia.

(2) Prílohou žiadosti podľa odseku 1 sú údaje svedčiace o súlade navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a dokumentácia navrhovanej stavby minimálne v rozsahu

a) urbanistické začlenenie stavby do územia,

b) jednoduchý situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením navrhovanej stavby a jej polohy s vyznačením väzieb na okolie (ďalej len „zastavovací plán“); ak ide o návrh na vydanie záväzného stanoviska pre umiestnenie líniovej stavby alebo zvlášť rozsiahlej stavby s veľkým počtom účastníkov konania, alebo pre využitie územia, ak sa týka rozsiahleho územia zastavovací plán tvorí situačný výkres súčasného stavu územia na podklade mapového podkladu v mierke 1:10 000 až 1: 50 000 s vymedzením hraníc územia, ktoré je predmetom návrhu a s vyznačením širších vzťahov k okoliu,

c) architektonické riešenie stavby, jej hmotové členenie,

- d) vzhľad a pôdorysné usporiadanie stavby,
- e) údaje o základnom stavebnotechnickom a konštrukčnom riešení stavby,
- f) údaje o požiadavkách stavby na dopravné napojenie vrátane parkovania a návrh napojenia stavby na dopravné vybavenie územia a jestvujúce siete a zariadenia technického vybavenia.
- (3) Ak predložená žiadosť podľa odseku 1 neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, orgán územného plánovania v lehote do 15 dní od podania žiadosti vyzve stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil a upozorní ho, že inak záväzné stanovisko nevydá a žiadosť odloží. Ak stavebník nedoplní žiadosť o záväzné stanovisko požadovaným spôsobom v určenej lehote, orgán územného plánovania žiadosť odloží, o čom stavebníka bezodkladne upovedomí.
- (4) Záväzné stanovisko podľa odsekov 1 až 3, odseku 5, § 24 ods. 3 až 5, ods. 9 až 12, § 40a ods. 1 a 6, § 40b vydané na základe žiadosti podľa odseku 1 obsahuje
- a) meno a priezvisko alebo názov a adresu alebo sídlo stavebníka,
- b) stručný popis navrhovanej stavby,
- c) druhy a parcelné čísla dotknutých pozemkov navrhovanej stavby podľa katastra nehnuteľností,
- d) vyjadrenie, či navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia spolu s odôvodnením,
- e) popis záväzných podmienok na umiestnenie navrhovanej stavby z hľadiska splnenia urbanistických a architektonických požiadaviek, požiadaviek na priestorové a funkčné využitie územia a požiadaviek na verejné dopravné a technické vybavenie územia, na ktorom má byť stavba umiestnená podľa územného plánu obce alebo územného plánu zóny, ak bol spracovaný.
- (5) K záväznému stanovisku podľa odseku 4 pripojí orgán územného plánovania overený zastavovací plán, ktorý je prílohou žiadosti podľa odseku 2.“

Poznámky pod čiarou k odkazom 20 až 22 znejú:

„20) § 32 až 42 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

21) § 39a ods. 4 a § 54 zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona 237/2000 Z. z.

22) § 7d zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení zákona č. 205/2023 Z. z.“.

Odôvodnenie:

K § 40c ods. 4 písm. e):

V súčasnosti nie je v legislatíve jasne definované, z čoho musí vychádzať záväzné stanovisko k zámerom v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou. V praxi sa preto môže stať, že záväzné stanovisko vychádza z jednostranného rozhodnutia, bez opory v schválených regulatívoch a všeobecne záväzného nariadenia. Stavebníci teda nemajú istotu, aké podmienky budú musieť splniť, aby získali záväzné

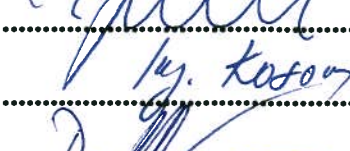
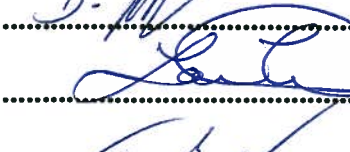
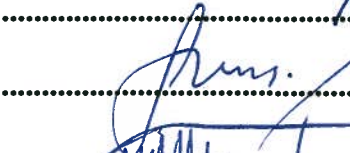
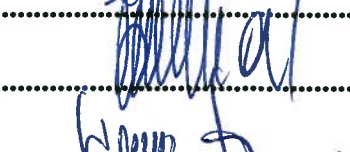
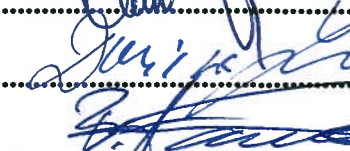
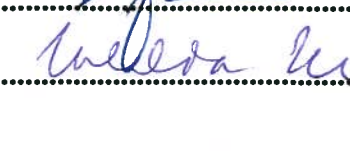
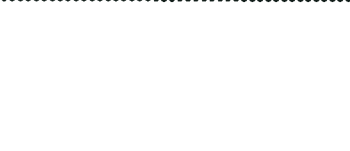
stanovisko, čo môže mať negatívne dopady na proces prípravy a realizácie ich zámerov. Neistota v regulačnom prostredí, ktorá pramení z nejasných a netransparentných pravidiel, predstavuje značnú prekážku pre prilákanie zahraničných investorov. Investori, a to najmä zo zahraničia, sa prirodzene vyhýbajú rizikám a preferujú stabilné a predvídateľné prostredie. Vstup do neistého právneho rámca, kde nemajú záruku dosiahnutia povolenia aj napriek dodržiavaniu zákonov, predstavuje pre nich neakceptovateľné riziko. Z týchto dôvodov je dôležité, aby sa regulačné prostredie pre investorov stalo transparentným a predvídateľným, tzn. jasné definovanie pravidiel a procesov, ako aj zjednodušenie administratívnej záťaže. Zvýšenie investičnej atraktivity Slovenska bude mať v konečnom dôsledku pozitívne dopady nielen pre investorov, ale aj pre celú spoločnosť, pretože sa vytvorí viac pracovných miest, zvýši sa životná úroveň a Slovensko bude konkurencieschopnejšou krajinou v globálnom meradle. Navrhovanou zmenou sa zabezpečí, že záväzné stanovisko bude vychádzať výhradne zo schválených regulatívov a všeobecne záväzného nariadenia, čím sa docieli väčšia predvídateľnosť pre investorov a developerov o tom, aké podmienky musia splniť, aby získali záväzné stanovisko.

K § 40 c ods. 5:

Táto úprava nemení charakter a účel zastavovacieho plánu. Cieľom úpravy je jednoznačne zadefinovať, že v záväznom stanovisku obec nevydáva vlastný zastavovací plán, tak aby dochádzalo jednak k duplicite a jednak k nedorozumeniam medzi obcou a stavebníkom. Obec bude len potvrdzovať súlad predloženého zastavovacieho plánu so záväznou časťou.

poslankyne Národnej rady Slovenskej republiky Dariny Luščíkovej

**k návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a
stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a
dopĺňajú niektoré zákony**
tlač (148)

Meno a priezvisko	Podpis
1. RICHARD DUBOVIC	
2. ZORA JAUROVA	
3. VERA KALMEROVA	
4. BEATA JURIK	
5. INGRID KOŠOVÁ	
6. DANA KLEINERT	
7. MAREK LACHOVIC	
8. TINA GAŽOVIČOVÁ	
9. JANA HANUČIAKOVÁ	
10. SÁBO MICHAL	
11. VERONIKA ŠTROBOVÁ	
12. MICHAL TRUBAN	
13. ZUZANA TIEHLIOVÁ	
14. KENZO ŽIHARIOVÁ	
15. DARINA LVIČKOVÁ	
16. BRANISLAV VANČO	
17. NATÁLIA NAŠH	
18.	
19.	
20.	