



Naše číslo:
04802/2024-3.1.1
18947/2024

V Bratislave dňa 8. júla 2024

METODICKÉ USMERNENIE

Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

č. 4/2024

**vo veci postupu hlavného mesta Bratislava a mesta Košice ako orgánov územného plánovania,
pri vydávaní záväzného stanoviska pre konania podľa stavebného zákona podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov**

1. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“) na základe ustanovenia § 9 ods. 1 písm. g) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) vydáva nasledovné metodické usmernenie za účelom stanovenia jednotného postupu pri vydávaní záväzného stanoviska podľa § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12 v spojení s § 40a ods. 1, 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona o územnom plánovaní a podľa
 - a) § 26 ods. 4 a § 31f zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o meste Bratislava“) pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu ako orgán územného plánovania (ďalej len „mesto Bratislava“),
 - b) § 21 ods. 3 zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení zákona č. 205/2023 Z. z. (ďalej len „zákon o meste Košice“) pre mesto Košice ako orgán územného plánovania (ďalej len „mesto Košice“).
2. Ak nie je v tomto metodickom usmernení uvedené inak, tak sa na vydávanie záväzných stanovísk mestom Bratislava a mestom Košice vzťahuje Metodické usmernenie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 3/2024 vo veci postupu orgánov územného plánovania pri vydávaní záväzného stanoviska pre konania podľa stavebného zákona a podľa zákona o územnom plánovaní.
3. Toto metodické usmernenie sa vzťahuje na vydávanie záväzných stanovísk v prechodnom období pre žiadosti podané do 31. marca 2025, teda do plánovanej účinnosti reformy v oblasti výstavby.
4. Pri žiadostiach, ktoré boli podané pred 1. aprílom 2024 sa postupuje podľa právnej úpravy účinnej po 1. apríli 2024. Je potrebné posúdiť nielen naplnenie obsahových náležitostí žiadosti, ale aj príslušnosť k vydaniu záväzného stanoviska podľa úpravy účinnej po 1. apríli 2024 a informovať a poučiť žiadateľa o potrebe doplnenia žiadosti a o potrebe podania novej žiadosti na mesto aj príslušnú mestskú časť.

GYDÁVANE ZÁVÄZNÝCH STANOVÍSK V MESTE BRATISLAVA

Pôsobnosť vo veci vydávania záväzného stanoviska

5. V meste Bratislava platí podľa § 24 ods. 5 zákona o územnom plánovaní, že primárne je príslušný na vydávanie záväzných stanovísk orgán ustanovený zákonom o meste Bratislava. Ak takto ustanovený orgán nie je platí, že orgánom územného plánovania príslušným na vydanie záväzného stanoviska je mesto alebo mestská časť, podľa toho, kto ako orgán územného plánovania schválil najnižší stupeň územnoplánovacej dokumentácie podľa ktorej sa vydáva príslušné záväzné stanovisko.
6. Podľa § 31f ods. 2 písm a) zákona o meste Bratislava je mestu Bratislava vyhradené vydávanie záväzného stanoviska vo veci posúdenia súladu dokumentácie navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej, ak ide o iné stavby než jednoduché stavby. Podľa § 31f ods. 2 písm. b) zákona o meste Bratislava je vyhradené mestskej časti vydávať záväzné stanovisko o súlade stavebného zámeru so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, ak ide o jednoduché stavby a o stavby v lokalitách, kde tak určí štatút.
7. V meste Bratislava je pre určenie príslušnosti podstatné, k akej stavbe a činnosti sa žiada záväzné stanovisko. V zjednodušujúcej skratke, ak sa „len“ preskúmava alebo povoľuje bez toho, aby sa „niečo postavilo alebo upravilo“, pre príslušnosť je podstatné delenie podľa schvaľovateľa územnoplánovacej dokumentácie - v ostatných prípadoch podľa druhu stavby.
8. Ak ide o existujúcu stavbu, teda pre konania podľa
 - a) § 140d stavebného zákona o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie,
 - b) § 88a ods. 1 stavebného zákona o dodatočnom povolení dokončenej stavby,
 - c) § 85 ods. 1 stavebného zákona o zmene v užívaní stavby, ktorá nie je spojená so zmenou stavby,je príslušná podľa § 24 ods. 5 zákona o územnom plánovaní
 - a) mestská časť, ak sa vydáva záväzné stanovisko na základe územného plánu zóny, ktorý schválila mestská časť, ak je v súlade s územným plánom mesta,
 - b) mesto, ak sa vydáva záväzné stanovisko na základe územnoplánovacej dokumentácie, ktorú schválilo mesto Bratislava.V takomto prípade sa postupuje v plnom rozsahu podľa zákona o územnom plánovaní (príslušnosť podľa § 24 ods. 5 a lehoty podľa § 40b ods. 5 zákona o územnom plánovaní) a neuplatňuje sa osobitná úprava § 31f ani § 7d zákona o meste Bratislava.
9. Ak ide o navrhovanú stavbu (stavba/stavebné práce ktoré sa ešte len idú uskutočňovať) sa na určenie príslušnosti aplikuje osobitná úprava § 31f zákona o meste Bratislava, ktorá je postavená na vecnej príslušnosti ako aj na územnej pôsobnosti v prípade, ak by takéto lokality s príslušnosťou mestskej časti určil štatút. Keďže ku dňu vydania tohto metodického usmernenia štatút mesta Bratislava neurčuje lokality s príslušnosťou na vydávanie záväzných stanovísk pre mestské časti, tak podľa § 31f ods. 2 zákona o meste Bratislava vydáva záväzné stanovisko pre
 - a) jednoduché stavby mestská časť,
 - b) iné ako jednoduché stavby mesto.

V takomto prípade sa postupuje podľa zákona o územnom plánovaní t.j. aplikuje sa aj § 40b a § 40c zákona o územnom plánovaní pokiaľ osobitná úprava § 31f zákona o meste Bratislava neurčuje inak (odlišne sú upravené lehoty a požiadavka na doručovanie a vyjadrenia mesta aj mestskej časti). Zároveň je pre príslušnosť irelevantné v akom štádiu sa konanie vo vzťahu k stavbe nachádza (či ide o nové povolenie, zmenu alebo o dodatočné povolenie) pokiaľ je predmetom konania jednoduchá stavba príslušnosť má vždy mestská časť. Rovnako to platí vo vzťahu k inej ako jednoduchej stavbe, príslušné je vtedy vždy mesto.

10. Ak sa uplatňuje pôsobnosť v zmysle
 - a) zákona o meste Bratislava, tak
 - i. mesto Bratislava je dotknutým orgánom uplatňujúcim v konaniach záväzný obsah územnoplánovacej dokumentácie podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 stavebného zákona a podľa § 31f ods. 1 písm. a) zákona o meste Bratislava pre iné ako jednoduché stavby,
 - ii. mestská časť mesta Bratislavy je dotknutým orgánom uplatňujúcim v konaniach záväzný obsah územnoplánovacej dokumentácie podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 stavebného zákona a podľa § 31f ods. 1 písm. b) zákona o meste Bratislava pre jednoduché stavby a v prípade úpravy štatútu mesta Bratislava aj pre stavby v lokalitách, kde tak určí štatút,
 - b) zákona o územnom plánovaní, tak
 - i. mesto Bratislava je dotknutým orgánom uplatňujúcim v konaniach záväzný obsah územnoplánovacej dokumentácie podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 stavebného zákona a podľa § 24 ods. 5 zákona o územnom plánovaní ako orgán územného plánovania, ktorý schválil územnoplánovaciu dokumentáciu vo vzťahu ku ktorej záväznej časti sa posudzuje súlad,
 - ii. mestská časť mesta Bratislavy je dotknutým orgánom uplatňujúcim v konaniach záväzný obsah územnoplánovacej dokumentácie podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 stavebného zákona a § 24 ods. 5 zákona o územnom plánovaní ako orgán územného plánovania, ktorý schválil územný plán zóny vo vzťahu ku ktorej záväznej časti sa posudzuje súlad.

Osobitný postup vydávania záväzného stanoviska podľa zákona o meste Bratislava (k stavbe / stavebným prácam, ktoré sa ešte len idú uskutočňovať)

11. Ak sa na príslušnosť vydať záväzné stanovisko aplikuje zákon o meste Bratislava uplatňujú sa tieto špecifiká:
 - a) žiadosť o záväzné stanovisko vo veci posúdenia súladu dokumentácie navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie musí stavebník podľa § 31f ods. 3 zákona o meste Bratislava doručiť Bratislave aj mestskej časti, na území ktorej sa má nachádzať stavba za účelom možnosti vyjadrenia sa ako podkladu pre vydanie záväzného stanoviska; z dôvodu začatia plynutia lehoty je potrebné doručiť žiadosť na oba orgány najlepšie v jeden deň a zároveň odporúčame o tomto doručení informovať orgán územného plánovania, ktorý má vydať záväzné stanovisko;

- b) lehoty na vydanie záväzného stanoviska sa uplatnia podľa § 31f ods. 4 zákona o meste Bratislava.
12. V prípade, ak stavbu tvorí viac stavebných objektov, ktoré sú nachádzajú v rôznych mestských častiach, tak žiadosť o záväzné stanovisko doručuje stavebník mestu a tej mestskej časti, na území ktorej sa má nachádzať hlavná stavba; hlavnou stavbou sa rozumie podľa § 43 ods. 2 stavebného zákona stavba, ktorej funkcia určuje hlavný účel súboru stavieb.
13. Podľa § 31f ods. 4 zákona o meste Bratislava lehota na vydanie záväzného stanoviska je
- a) 45 dní, ak ide o jednoduchú stavbu,
 - b) 75 dní, ak ide o inú stavbu než podľa písmena a) alebo písmena c), a
 - c) 90 dní, ak ide o stavbu dopravnej infraštruktúry, stavbu technickej infraštruktúry, stavbu jadrových zariadení, stavbu súvisiacu s jadrovým zariadením a stavbu významnej investície.
14. Rovnako, ako zákon o územnom plánovaní, ani zákon o meste Bratislava neustanovuje, že žiadosť musí byť úplná ale pre účely začatia plynutia lehoty na vydanie záväzného stanoviska, žiadosť o záväzné stanovisko musí byť zaslaná obom orgánom (mestu aj mestskej časti) a musí spĺňať podmienky podľa § 40c ods. 1 a 2 zákona o územnom v takom rozsahu, aby sa dala identifikovať a aby bolo možné posúdiť, či je dostatočným podkladom pre posúdenie súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a čo orgán územného plánovania má prípadne požadovať doplniť. V prípade, že orgánu územného plánovania, ktorý záväzné stanovisko vydáva nie je zrejmé, doručenie žiadosti aj orgánu, ktorý vydáva vyjadrenie, môže o túto informáciu požiadať ešte pred prípadnou výzvou na doplnenie aby predišiel prípadnej vade v procese s dôsledkom nestihnutia lehoty na vydanie záväzného stanoviska.
15. Ak záväzné stanovisko vydáva mesto, tak mestská časť môže do 30 kalendárnych dní (nie pracovných) od doručenia žiadosti o vydanie záväzného stanoviska doručiť mestu svoje vyjadrenie vo veci posúdenia súladu dokumentácie navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Vyjadrenie vždy obsahuje výrok, ktorý navrhuje mestská časť zapracovať do záväzného stanoviska. Pokiaľ mesto nesúhlasí s výrokom mestskej časti pred vydaním záväzného stanoviska mesto prerokuje vyjadrenie prerokovať s mestskou časťou, ktorá vyjadrenie doručila. Spôsob a forma prerokovania vyjadrenia nie je zákonom ustanovená.
16. Ak záväzné stanovisko vydáva mestská časť, tak je postup rovnaký, ako je uvedené v bode 15, iba lehota na vyjadrenie sa mesta je 15 kalendárnych dní.
17. Orgán príslušný na vydanie záväzného stanoviska je oprávnený vydať záväzné stanovisko aj bez doručenia vyjadrenia, pokiaľ toto nebolo doručené v zákonom určenej lehote. Mesto ani mestská časť nemajú povinnosť doručovať žiadosť na vyjadrenie túto povinnosť má stavebník. Účelom vyjadrenia je ale uplatňovanie a ochrana záujmov aj druhého stupňa orgánu územného plánovania v zmysle zákonného rozdelenia kompetencií v meste Bratislava a z tohto dôvodu odporúčame aby mesto a mestské časti kooperovali, vzájomne sa informovali, a aby lehota na možné vydanie vyjadrenia bola využitá účinne.
18. V prípade, že si mesto alebo mestská časť neuplatní právo vydať vyjadrenie alebo nedôjde k prerokovaniu, k dohode, alebo k zohľadneniu vyjadrenia, nemá to vplyv na

vydané záväzné stanovisko pre stavebníka a stavebník takéto záväzné stanovisko môže použiť ako podklad do príslušného konania.

19. V prípade mesta zabezpečuje vydanie záväzného stanoviska hlavný architekt; v prípade mestských častí nie je zákonom delegovaná kompetencia na konkrétny orgán mestskej časti.

Osobitné úpravy k posúdeniu súladu dokumentácie navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie

20. Podľa § 26 ods. 4 zákona o meste Bratislava môžu oba orgány územného plánovania, teda mesto aj mestská časť v dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou, ktorú môžu uzatvárať od 1. apríla 2024 podľa § 4 ods. 6 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zákona č. 205/2023 Z. z. dohodnúť aj vykonanie takej stavebnej činnosti, ktorá je odlišná od podmienok záväznej časti príslušnej územnoplánovacej dokumentácie a v takom prípade pri vydávaní záväzného stanoviska posudzujú súlad návrhu s uzatvorenou dohodou.
21. V dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v Bratislave možno dohodnúť odchýlku len za splnenia nasledovných vecných podmienok:
 - a) týka sa podmienok priestorového usporiadania územia a podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, okrem funkčného využitia územia
 - b) týka sa podmienok pre dopravnú infraštruktúru a technickú infraštruktúru, okrem ich ochranných pásiem a území a bezpečnostných pásiem,
 - c) dohodnuté odchýlky nesmú prekročiť regulatív upravujúci prípustné vonkajšie rozmery o viac než 20 %, a zároveň za splnenia nasledovných formálnych podmienok:
 - a) návrh dohody musí byť zverejnený a pripomienky k nemu vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia,
 - b) dohodu musí schváliť mestské zastupiteľstvo alebo miestne zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov a
 - c) predchádzajúci písomný súhlas primátora k dohode uzatváranej mestskou časťou a starostu mestskej časti, na území ktorej sa má činnosť vykonať, k dohode uzatváranej mestom.

VYDÁVANIE ZÁVÄZNÝCH STANOVÍSK V MESTE KOŠICE

Pôsobnosť vo veci vydávania záväzného stanoviska

22. V meste Košice na rozdiel od mesta Bratislavy platí, že podľa § 24 ods. 5 zákona o územnom plánovaní príslušným orgánom územného plánovania na vydanie záväzného stanoviska je mesto alebo mestská časť, a to podľa toho, kto ako orgán územného plánovania schválil najnižší stupeň územnoplánovacej dokumentácie podľa ktorej sa vydáva príslušné záväzné stanovisko. Zákon o Košiciach neustanovuje osobitnú úpravu pre príslušnosť.
23. Dotknutým orgánom uplatňujúcim v konaniach záväzný obsah územnoplánovacej dokumentácie podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 stavebného zákona a § 24 ods. 5

zákona o územnom plánovaní je tak mesto Košice ako orgán územného plánovania, ktorý schválil územnoplánovacia dokumentáciu vo vzťahu ku ktorej záväznej časti sa posudzuje súlad alebo mestská časť mesta Košice ak táto mestská časť schválila územný plán zóny vo vzťahu ku ktorej záväznej časti sa posudzuje súlad.

Osobitné úpravy k posúdeniu súladu dokumentácie navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie

24. Podľa § 21 ods. 3 zákona o meste Košice môže mesto Košice v dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou, ktorú môže uzatvárať od 1. apríla 2024 podľa § 4 ods. 6 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zákona č. 205/2023 Z. z. dohodnúť aj vykonanie takej stavebnej činnosti, ktorá je odlišná od podmienok záväznej časti príslušnej územnoplánovacej dokumentácie a v takom prípade pri vydávaní záväzného stanoviska posudzuje súlad návrhu s uzatvorenou dohodou.
25. V dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v meste Košice možno dohodnúť odchýlku len za splnenia nasledovných vecných podmienok:
 - a) týka sa podmienok priestorového usporiadania územia a podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, okrem funkčného využitia územia,
 - b) týka sa podmienok pre dopravnú infraštruktúru a technickú infraštruktúru, okrem ich ochranných pásiem a území a bezpečnostných pásiem,
 - c) dohodnuté odchýlky nesmú prekročiť regulatív upravujúci prípustné vonkajšie rozmery o viac než 20 %, a zároveň za splnenia nasledovných formálnych podmienok:
 - a) návrh dohody musí byť zverejnený a pripomienky k nemu vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia,
 - b) dohodu musí schváliť mestské zastupiteľstvo alebo miestne zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.
26. V prípade mesta Košice je tak kompetencia uzavretia dohody v súvislosti s investičnou činnosťou, ktorá by obsahovala odchýlky od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, zverená len mestu a preto ani podmienkou na uzavretie takejto dohody nie je predchádzajúci súhlas starostu mestskej časti.

Súvisiace otázky

27. V prípade rozporu územného plánu mesta Bratislava alebo mesta Košice s príslušnou koncepciou územného rozvoja regiónu (KURR) je príslušným podľa § 24 ods. 4 zákona o územnom plánovaní na vydanie záväzného stanoviska príslušný samosprávny kraj.
28. K podmienke, ktorá sa týka možnosti menenia len podmienok priestorového usporiadania územia a podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, okrem funkčného využitia územia, je potrebné nahliadať tak, že sa týka zmeny funkcie samotnej teda obmedzenie sa netýka zmeny prípadne stanoveného regulatívu - ukazovateľa intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území a je možné

dohodnúť vyšší podiel rovnamej funkcie ako podiel, ktorý k príslušnej funkcii v danom území vyplýva zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

29. V prípade mesta Bratislava aj v prípade mesta Košice, môže vzhľadom na dvojúrovňovú štruktúru orgánov územného plánovania dôjsť k situácii, že územný plán zóny, ktorý schvaľovala mestská časť môže byť v rozpore s územným plánom mesta, ktorý schvaľuje mesto. V takom prípade rozporná časť územného plánu zóny nebude podkladom pre vydanie záväzného stanoviska a najnižšou územnoplánovacou dokumentáciou je územný plán mesta. Ak schvaľujúcim orgánom územného plánu zóny bola mestská časť a územný plán zóny je v rozpore, tak mestská časť nevydáva záväzné stanovisko ale vydáva ho mesto a posudzuje súlad k záväznej časti územného plánu mesta pokiaľ je územný plán mesta v súlade s Konceptiou územného rozvoja regiónu. Ak schvaľujúcim orgánom územného plánu zóny bolo mesto, a územný plán zóny je v rozpore s územným plánom mesta, tak vydáva záväzné stanovisko mesto priamo na podklade záväznej časti územného plánu mesta. Podstatným je, že záväzné stanovisko vydané na podklade územného plánu zóny, ktorý je v rozpore s územným plánom, je nulitné a nevyvolá žiadne účinky, a hľadá sa naň akoby nebolo vydané. Pokiaľ je územný plán v súlade s KURR na vydanie záväzného stanoviska nie je príslušný samosprávny kraj a najnižší stupeň územnoplánovacej dokumentácie, ku ktorej sa posudzuje súlad je územný plán mesta. Vzhľadom na uvedené odporúčame mestu Bratislava a mestu Košice zverejniť zoznam územných plánov zón, prípadne určiť a zverejniť ich časti, ktoré sú v rozpore s územným plánom mesta, aby sa predišlo nedorozumeniam ohľadom aplikácie príslušnej územnoplánovacej dokumentácie.
30. Pokiaľ nedôjde k zmene právnych predpisov v dotknutých oblastiach, toto metodické usmernenie platí pre záväzné stanoviská vydané na základe žiadosti podanej do 31. marca 2025.

Ing. Martin Hypký, MBA v. r.
predseda Úradu pre územné plánovanie
a výstavbu Slovenskej republiky

Rozdel'ovnik:

1. Regionálny úrad Banská Bystrica, Partizánska cesta 6626/3, 974 01 Banská Bystrica
2. Regionálny úrad Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava
3. Regionálny úrad Košice, Žriedlová 3366/13, 040 01 Košice
4. Regionálny úrad Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra
5. Regionálny úrad Prešov, Kúpeľná 6663/6, 080 01 Prešov
6. Regionálny úrad Trenčín, Brnianska 2038/1, 911 01 Trenčín
7. Regionálny úrad Trnava, Ulica Piešťanská 8188/3, 917 01 Trnava
8. Regionálny úrad Žilina, Uhoľná 571/1, 010 01 Žilina
9. Banskobystrický samosprávny kraj, Námestie SNP č. 23, 974 01 Banská Bystrica
10. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská ul. 16, Bratislava 25
11. Košický samosprávny kraj, Nám. Maratónu Mieru 1, 042 66 Košice
12. Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
13. Prešovský samosprávny kraj, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
14. Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
15. Trnavský samosprávny kraj, Starohájska 10, 917 01 Trnava
16. Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
17. Bratislava hlavné mesto Slovenskej republiky
18. Mesto Košice
19. ZMOS
20. ÚMS
21. SK8