

ÚZEMNÝ PLÁN

Zákonná povinnosť pre obce nad 2000 obyvateľov

Čo to je a ako na to?

- Zámer - potreba
- Výber obstarávateľa
- Výber spracovateľa
- Etapy spracovania
- Schvaľovací proces
- Všeobecne záväzné nariadenie

Kremnica – Skalka Seminár TIS

3. – 5.10.2008

Ing. arch. Mária Chocholová

ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA

Územnoplánovacia dokumentácia je základným nástrojom územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie SR, regiónov a obcí. Odvetvové koncepcie ústredných orgánov štátnej správy, koncepcie rozvoja obcí a iné programy týkajúce sa sociálneho, hospodárskeho, alebo kultúrneho rozvoja, musia byť v súlade so záväznými časťami ÚPD.

(§ 8, ods. 3)

V súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov ÚPD tvoria:

- **Koncepcia územného rozvoja Slovenska**
- **Územný plán regiónu (VÚC)**
- **Územný plán obce / mesta**
- **Územný plán zóny**

Územnoplánovacia dokumentácia komplexne rieši :

- **priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia,**
- **zosúladí záujmy a činnosti ovplyvňujúce územný rozvoj, životné prostredie a ekologickú stabilitu**

- **ustanovuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.**
- ☐ **V záväznej časti ÚPN obce sa schvaľujú zásady:**
 - **priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,**
 - **verejného dopravného, občianskeho a technického vybavenia,**
 - **stanovenie plôch pre verejnoprospešné stavby, plôch určených na asanácie a pre chránené časti krajiny**
 - **ochrany a využívania prírodných zdrojov, kultúrno-historických hodnôt a významných krajinných prvkov,**
 - **starostlivosti o životné prostredie,**
 - **územného systému ekologickej stability,**
 - **tvorby krajiny vrátane plôch zelene.**

Podmienky obstarávania ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Územnoplánovaciú dokumentáciu obstarávajú orgány územného plánovania obce, samosprávne kraje a krajské úrady.

Ústredným orgánom územného plánovania je Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR

- ☐ **Podľa § 2a stavebného zákona obec a samosprávny**

kraj zabezpečujú obstarávanie ÚPD prostredníctvom **odborne spôsobilej osoby** – ktorej spôsobilosť overuje Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR skúškou a vedie register odborne spôsobilých osôb.

- ❑ **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
- ❑ **Výber odborne spôsobilej osoby** pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie z prihlásených uchádzačov podlieha ustanoveniam zákona o verejnom obstarávaní

PROCES PRÍPRAVY ÚZEMNÉHO PLÁNU

- ❑ Rozhodnutie orgánu územného plánovania o potrebe spracovania územného plánu
- ❑ Verejná súťaž – v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní – výber zhotoviteľa územného plánu z prihlásených uchádzačov (*zhotoviteľom ÚPD môže byť len registrovaný člen Slovenskej komory architektov s autorizačným osvedčením, zapísaný do zoznamu autorizovaných architektov*):
 - ❖ **Príprava ponuky** – do verejnej súťaže

(prihlásení uchádzači)

- Oboznámenie s podmienkami súťaže
 - Návrh postupu a obsahu územnoplánovacej dokumentácie
 - Predbežné zloženie autorského kolektívu – s autorizáciou
 - Návrh ceny – Zmluva o dielo
- ❖ **Výber uchádzača** – komisia *(vhodné je prizvať aj zástupcu SKA)*
- ❖ **Uzavretie zmluvy o dielo** medzi objednávatelom a zhotoviteľom

ÚZEMNÝ PLÁN obce - 1. etapa prác

□ **Prípravné práce**

zabezpečuje orgán územného plánovania s obstarávateľom a v súčasnosti aj v spolupráci so spracovateľom/zhotoviteľom:

- ❖ **Zabezpečenie podkladov**
 - ❖ **mapové podklady** klasické na prácu v teréne, digitálne na konečné spracovanie grafickej časti ÚPN
 - ❖ **územnoplánovacie podklady** – nadradená ÚPD, stratégie, rezortné koncepcie, ÚPD susediacich obcí
 - ❖ **územnotechnické podklady** – technická infraštruktúra, dopravná infraštruktúra, telekomunikácie, atď.
 - ❖ **dokumenty ochrany prírody** – chránené územia všetkých stupňov, NATURA 2000 (chránené vtáčie územia, územia európskeho významu)
 - ❖ **dokumenty ochrany zdrojov prírody** –

vodohospodárske oblasti, OP minerálnych prameňov,
ochrana vodných tokov, chránené ložiskové územia

❖ **ochrana pôdy** – poľnohospodárskej a lesnej.

❖ **Spolupráca s verejnosťou**

známe zámery rozvoja a ideové zámery samosprávy,
podnikateľskej sféry
v riešenom území a požiadavky a názory obyvateľov na
jeho rozvoj.

□ **Prieskumy a rozbor**

*mimoriadne významná etapa práce na územnom pláne obce
– **nevyhnutná spolupráca** autorského kolektívu spracovateľa
so samosprávou a obstarávateľom*

❖ **Cieľ prieskumov a rozborov:**

❖ **na základe územnoplánovacích a ostatných
záväzných podkladov získať poznatky o stave a
možnostiach vývoja priestorového usporiadania a
funkčného využívania územia**

❖ **určenie problémov a stretov záujmov v riešenom
území – potrebných na spracovanie všetkých
ďalších etáp spracovania ÚPN**

❖ **spracovanie ponuky možností optimálneho
priestorového usporiadania a funkčného
využívania územia s prihliadnutím na krajinno-
ekologické, kultúrno-historické a socioekonomické
podmienky – grafická príloha**

❖ **Výstupy** – text a grafické prílohy

ZADANIE ÚPN OBCE - 2. etapa prác

Zabezpečuje obstarávateľ ÚPD v spolupráci so samosprávou, (spracovateľ môže byť vyzvaný na spoluprácu pri tvorbe zadania)

☐ ZADANIE - obsah:

- ❖ vyhodnotenie analýz z prvej etapy prác
- ❖ stanovenie zásad budúceho riešenia územného plánu
- ❖ stanovenie obsahu a rozsahu spracovania územného plánu
- ❖ stanovenie podmienok variantného riešenia
- ❖ stanovenie spôsobu spracovania – výstupu v grafickej a textovej forme
- ❖ dohoda o počte dodanej dokumentácie

☐ Prerokovanie zadania

Prerokovanie zadania zabezpečí orgán územného plánovania v spolupráci s obstarávateľom

☐ VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK

Pripomienky vyhodnotí obstarávateľ na základe pripomienok a námietok

od samosprávy, verejnosti, občianskych združení, odborných organizácií,

dotknutých rezortov, štátnej správy, samosprávy VÚC a susediacich obcí

KONCEPT ÚPN O - 3. etapa prác

dielo autorského kolektívu spracovateľa v spolupráci so samosprávou a verejnosťou na základe schváleného Zadania ÚPN O

Základné okruhy problémov riešené odborne spôsobilými

projektantmi:

- **Urbanizmus a architektúra** – priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia
- Demografia – obyvateľstvo, bytový fond, zamestnanosť,
- Sociálna infraštruktúra – školstvo, sociálna starostlivosť, zdravotníctvo, kultúra,
- Výroba a podnikateľské aktivity
- Dopravná infraštruktúra – cesty, železnice, vodné cesty, letiská, cyklistické trasy, statická doprava, pešie trasy a verejné priestranstvá
- Technická infraštruktúra – vodné hospodárstvo, energetika, telekomunikácie
- Ochrana prírody a krajiny, krajinné plánovanie
- Ochrana lesného pôdneho fondu a poľnohospodárskej pôdy
- Prírodné podmienky – geológia, hydrogeológia, geomorfológia, klimatické podmienky, pôdy,
- Turizmus, cestovný ruch, kúpeľníctvo
- Životné prostredie – ovzdušie, voda, pôda, biota, radónové riziko, hluk a vibrácie
- Ochrana kultúrno-historického potenciálu – ochrana nehnuteľných aj hnutel'ných pamiatok, ľudová

architektúra a umenie, pamätihodnosti obce

Podľa špecifík niektorých území sa do autorského kolektívu zapoja aj sociológ, archeológ, etnograf.

Autorský kolektív v úzkej spolupráci s obstarávateľom a zástupcami samosprávy obce, na základe zisteného potenciálu územia, jeho limitov a predpokladov rozvoja, vytvorí koncept územného plánu.

Obsah a rozsah dokumentácie územného plánu obce stanovuje

stavebný zákon a jeho vykonávacia Vyhláška MŽP SR č. 55/2001 Z.z.

o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii:

□ GRAFICKÁ ČASŤ:

- **Výkres širších vzťahov – súlad s nadradenou ÚPD**
- **Výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia**
- **Výkres verejného dopravného vybavenia**
- **Výkres verejného technického vybavenia**
- **Výkres ochrany životného prostredia, ochrany prírody a krajiny s prvkami ÚSES**
- **Výkres záberov poľnohospodárskej pôdy a lesného pôdneho fondu**
- **Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb**

□ **TEXTOVÁ ČASŤ:**

- **Smerná** – obsahuje kapitoly všetkých riešených problémových okruhov
- **Záväzná** – návrh regulatívov územného rozvoja a zoznam verejnoprospešných stavieb , návrh lokalít na spracovanie podrobnejšej ÚPD – ÚPN Z, UŠ

Širšie územné vzťahy

väzby na centrá osídlenia a susediace obce
**Výkres priestorového usporiadania a funkčného
využívania**

územia A verejného dopravného vybavenia

ÚPN O Kováčová

M = 1:10 000 - výrez

Výkres verejného technického vybavenia

Vodné hospodárstvo

ÚPN O Kováčová

M = 1:10 000 - výrez

Výkres verejného technického vybavenia

ENERGETIKA

ÚPN O Kováčová

M = 1:10 000 - výrez

**Výkres ochrany ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA, OCHRANY
prírody**

a krajiny s prvkami ÚSES

ÚPN O Kováčová

M = 1:10 000 - výrez

Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb
ÚPN O Kováčová
M = 1:10 000 - výrez

**Výkres záberov poľnohospodárskej pôdy a lesného
pôdneho fondu**
ÚPN O Kováčová
M = 1:10 000 - výrez

PRÍPRAVA NÁVRHU ÚPN - 4. etapa prác

❑ PREROKOVANIE KONCEPTU ÚPN

Prerokovanie zabezpečí orgán územného plánovania s obstarávateľom a v spolupráci s autorským kolektívom spracovateľa (zhotoviteľa)

❑ VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK KU KONCEPTU ÚPN

Pripomienky vyhodnotí obstarávateľ v spolupráci s orgánom územného plánovania na základe pripomienok, ktoré vyplynuli z procesu prerokovania konceptu od jeho účastníkov - štátnej správy, samosprávy VÚC, samospráv susediacich obcí, dotknutých rezortov, odborných organizácií, verejnosti, občianskych združení, občanov a ďalších

❑ SÚBORNÉ STANOVISKO OBCE

Vypracuje obstarávateľ v spolupráci so samosprávou obce, na základe vyhodnotenia pripomienkového konania

- Návrh **Všeobecne záväzného nariadenia** samosprávneho orgánu

SCHVALOVANIE ÚPN - 6. etapa prác

- Prerokovanie návrhu ÚPN a vyhodnotenie pripomienok
- Zapracovanie pripomienok do textovej a grafickej časti jedného vyhotovenia návrhu ÚPN
- Súhlasné stanovisko nadradeného orgánu územného plánovania (Vláda SR – KURS, MVRR SR – ÚPN VÚC, KSÚ – obce/mestá)
- Schválenie územného plánu v Zastupiteľstve - vyššieho územného celku / mesta / obce
- Poverenie zhotoviteľa vypracovaním čistopisu so zapracovaním pripomienok do grafickej a textovej časti ÚPN
- Potvrdenie platnosti ÚPN pečiatkami nadriadeného orgánu (MVRR SR / KSÚ) a mesta / obce ako obstarávateľa územného plánu.

TRVANIE CELÉHO PROCESU TVORBY ÚZEMNÉHO PLÁNU OD ROZHODNUTIA O SPRACOVANÍ AŽ PO POTVRDENIE JEHO ČISTOPISU POTREBNÝMI PEČIATKAMI JE PODĽA VEĽKOSTI OBCE, PROBLÉMOVOSTI RIEŠENÉHO ÚZEMIA A ODBORNÝCH SCHOPNOSTÍ AKTÉROV JEHO PRÍPRAVY A TVORBY – 3 až 5 rokov

❑ **ULOŽENIE ÚPN OBCE (§ 28)**

- schválený územný plán obce je uložený v obci, na stavebnom úrade a na krajskom úrade
- orgán územného plánovania vyhotoví o obsahu ÚPN registračný list, ktorý s kópiou uznesenia o schválení doručí ministerstvu.

❑ **AKTUALIZÁCIE ÚPN OBCE (§ 30)**

- obec a samosprávny kraj sú povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky preskúmať schválený územný plán, či nie je potrebné obstarat' zmeny a doplnky, alebo nový územný plán.
- o úprave smernej časti územného plánu rozhoduje orgán, ktorý územnoplánovaciú dokumentáciu obstaral.

❑ **SCHVÁLENÝ ÚZEMNÝ PLÁN**

je v určenom rozsahu záväzným, alebo smerným podkladom

- na vypracovanie a schvaľovanie ďalšej ÚPD,
- na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb.

Čo vstupuje do procesu územného, či radšej priestorového plánovania?

Je u nás veľa obytných súborov, na ktorých okraji je možno priamo z okna bytu urobiť podobný záber skorého rána? Ako zachrániť obraz krajiny, ktorá nám je blízka a patrí k nášmu domovu ?

EURÓPSKY DOHOVOR O KRAJINE – EDoK

- Čo prináša a v čom nám môže pomôcť ?
- ❖ **Otvorený pre podpis vo Florencii 20.10. 2000**
 - ❖ **Národná rada SR vyslovila súhlas s dohovorom 23.06.2005**
 - ❖ **Ratifikácia dohovoru – 9.08.2005**
 - ❖ **V SR začal dohovor platiť od 1.12.2005**

Členské štáty Rady Európy, ktoré podpísali dohovor, považujú krajinu za základnú súčasť európskeho prírodného a kultúrneho dedičstva prispievajúcu k upevňovaniu európskej identity a podmieňujúcu vytváranie miestnych kultúr.

V preambule dohovoru sa vyjadruje želanie členských krajín ustanoviť nový nástroj zameraný na ochranu, manažment a plánovanie krajiny

ZÁKLADNÉ PODMIENKY IMPLEMENTÁCIE EDoK

- ❖ **nová legislatíva v oblasti krajinného plánovania**
- ❖ **efektívny vstup krajinného plánovania do procesu riadenia územného rozvoja**
- ❖ **krajinné plánovanie - nezastupiteľný vstupný dokument pre komplexné riešenie v územnoplánovacích dokumentoch**
- ❖ **krajinné plánovanie ako súčasť priestorového**

- plánovania vo všetkých etapách jeho tvorby
- ❖ zvyšovanie povedomia občianskej spoločnosti o hodnote krajiny, jej úlohe a zmenách, vzdelávanie odbornej aj laickej verejnosti
- ❖ identifikácia a hodnotenie krajiny – vymedzenie a vyhodnotenie vlastných typov krajiny
- ❖ definovanie cieľovej kvality krajiny pre identifikované krajinné typy v spolupráci s verejnosťou

VÝZNAM EURÓPSKEHO DOHOVORU O KRAJINE

V PROCESE ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA

- ❖ Poskytnutie exaktných podkladov pre hodnotenie charakteristického vzhľadu krajiny a typológie krajiny
- ❖ Stanovenie regulatívov a limitov rozvoja na dosiahnutie cieľovej kvality krajiny, zachovanie historicky významných urbanistických štruktúr a nenahraditeľných historických krajinných štruktúr
 - „Cieľová kvalita krajiny – pranie a požiadavky verejnosti týkajúce sa charakteristických črt krajiny v ktorej žije“
- ❖ Regulatívy a limity stanovené v schválenej územnoplánovacej dokumentácii sú predpokladom toho:
 - aby sa mohlo zabrániť urbanistickým a architektonickým „výstrelkom“ odporujúcim

charakteru krajiny a pôvodného urbanizovaného prostredia, do ktorého sú zámery lokalizované

- aby architektom aj investorom boli stanovené zákonné podmienky realizácie zámerov tak, aby nebolo možné znehodnotiť historické urbanistické štruktúry miest a obcí umiestňovaním priestorovo a výškovo absurdných objektov, ktorých realizáciou by zaniklo vizuálne spojenie týchto vzácných priestorov s krajinným prostredím, ktoré sa zapísalo v ich štruktúre a vplývalo na ich vývoj (*napr. PR Banská Bystrica – Európa-centrum*)
- aby nebolo možné vo voľnej krajine umiestňovať objekty, ktoré zakrývajú najvýznamnejšie pohľadové smery na vzácne krajinné panorámy a horizonty (*napr. veľkorozmerné reklamné tabule popri komunikáciách*)

To všetko nás čaká, ale musíme si byť vedomí toho, že máme už len obmedzený čas na to, aby sme zachránili to, čo sa ešte zachrániť dá.