

# Územné plánovanie budúcnosti

ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU SR

MILOTA SIDOROVÁ

Podpredsedníčka pre územné plánovanie



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ  
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

# Zákon o územnom plánovaní 200/2022 Z.z.



**Kompaktné mesto – renesancia mestských štruktúr  
pre nové spoločenské, ekonomické a klimatické výzvy**

**Územné plánovanie, nie kartografia – štandardizácia ÚPD.**

**Flexibilnejšia funkčná regulácia.**

**Menej zmien a doplnkov, podpora nových ÚP.**

**Jednotné výklady regulatívov.**



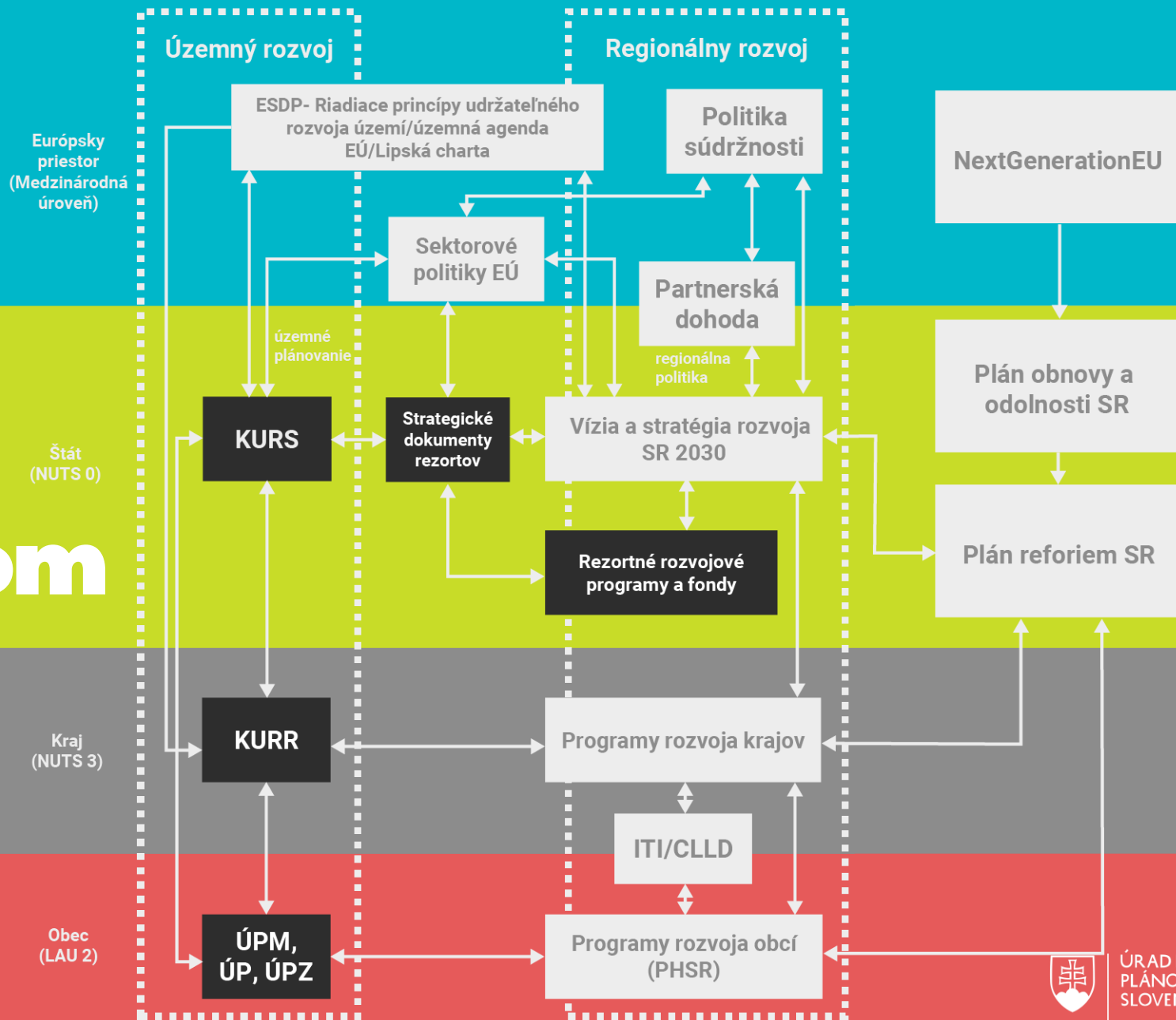
# Plánovanie v demokratickej trhovej ekonomike

- Vysoký dôraz na súkromné vlastníctvo
- Samospráva takmer neoperuje s verejným majetkom a pozemkami, jej vyjednávajúca pozícia je oveľa slabšia
- Názorov a aktérov pribúda, komunikujú digitálne, oveľa silnejšie ovplyvňujú politikum
- Z centrálného plánovača architekta sa stáva ústredný koordinátor –  
– samospráva potrebuje nové nástroje pre plánovanie
- Výzva pre ÚP - porozumieť strategickému a finančnému plánovaniu
- Hľadať spôsoby ako vyznačiť základné minimum verejného a dohadovať sa na zvyšku s ostatnými – hľadať väčšiu flexibilitu pre meniacu sa ponuku a dopyt



# Schéma väzieb politík územného plánovania a regionálneho rozvoja SR

# Územné plánovanie v kapitalistickom rámci



Zákon 200/2022 Z.z

**povinnosť  
mať rámcový opis**

Vyhláška o obsahu a  
spôsobe spracovania ÚPD

hľadanie metakategórie,  
strešný princíp

Vyhláška o územno-  
technických podmienkach

hľadanie metakategórie  
strešný princíp

Metodika pre spracovanie  
a obstaranie ÚPD

zoznam konkrétnych javov,  
fenomérov, kódy vrstiev  
rady vychádzajúce z praxe

**vyhláška o spracovaní a  
uschovávaní údajov v IS**

Informačný systém Urbion

**vyhláška o spracovaní a  
uschovávaní údajov v IS**



# Územné plánovanie I.

- ♥ Zmena základného nastavenia z prevažne určovacieho, „**príkazného**“ na „**umožňovací**“, to znamená, že **funkčná a priestorová regulácia územného rozvoja bude definovaná limitne, teda všetko čo limit neprekročí**, alebo naopak splní minimálny, bude prípustné;
- ♥ **§ 4 zásady;**
- ♥ **§ 5 definície;**
- ♥ **§ 7 ods. 3 Rada územného plánovania;**
- ♥ **regulácia funkčného využívania -> reguláciu priestorového usporiadania;**
- ♥ **škála „povinných“ záväzných regulatívov sa zužuje (vyhláška o ÚPD) a zjednocuje pre všetky stupne s cieľom eliminovať ich rôznorodý výklad;**



# Územné plánovanie II.

- ♥ Zmena procesu - postavenie zadania v procese - odbremeňuje sa proces obstarávania (O), spracovania (S), prerokovania (P) – POZOR tzv. **SEA sa stáva záväznou** - harmonizácia s procesom posudzovania vplyvov strategického dokumentu;
- ♥ Zmena formy - zjednodušenie a jednotné štandardy spracovania (metodika) ÚPD;
- ♥ Zmena výsledku:

zostručenie záväznej časti ÚPD

**1. grafické vyjadrenie** -> výkres priestorovej a funkčnej regulácie rozvoja územia (regulačný výkres),

**2. textovo-tabuľkové** -> vyjadrenie regulačné listy pre jednotlivé priestorovo-funkčné celky vyznačené na regulačnom výkrese;

ostatná grafická a textová časť je súčasťou informatívnej časti ÚPD, výkresy jednotlivých zložiek napr. ŽP, doprava, technická infraštruktúra, text, ktorý bližšie vysvetľuje dôvody a podrobnosti riešenia, sumarizuje podklady a pod.;





# Územné plánovanie III.

Stupne územnoplánovacej dokumentácie

1. **Koncepcia územného rozvoja Slovenska (KURS)**
2. **Koncepcia územného rozvoja regiónu (KURR)**
3. **územný plán obce / územný plán mikroregiónu**
4. **územný plán zóny**

Zjednotenie záväzných podmienok stanovených ÚPD - budú vyjadrené výpisom z informačného systému (pôjde o výrez z regulačného výkresu s príslušným priestorovým funkčným celkom (PFC) + reg. list).



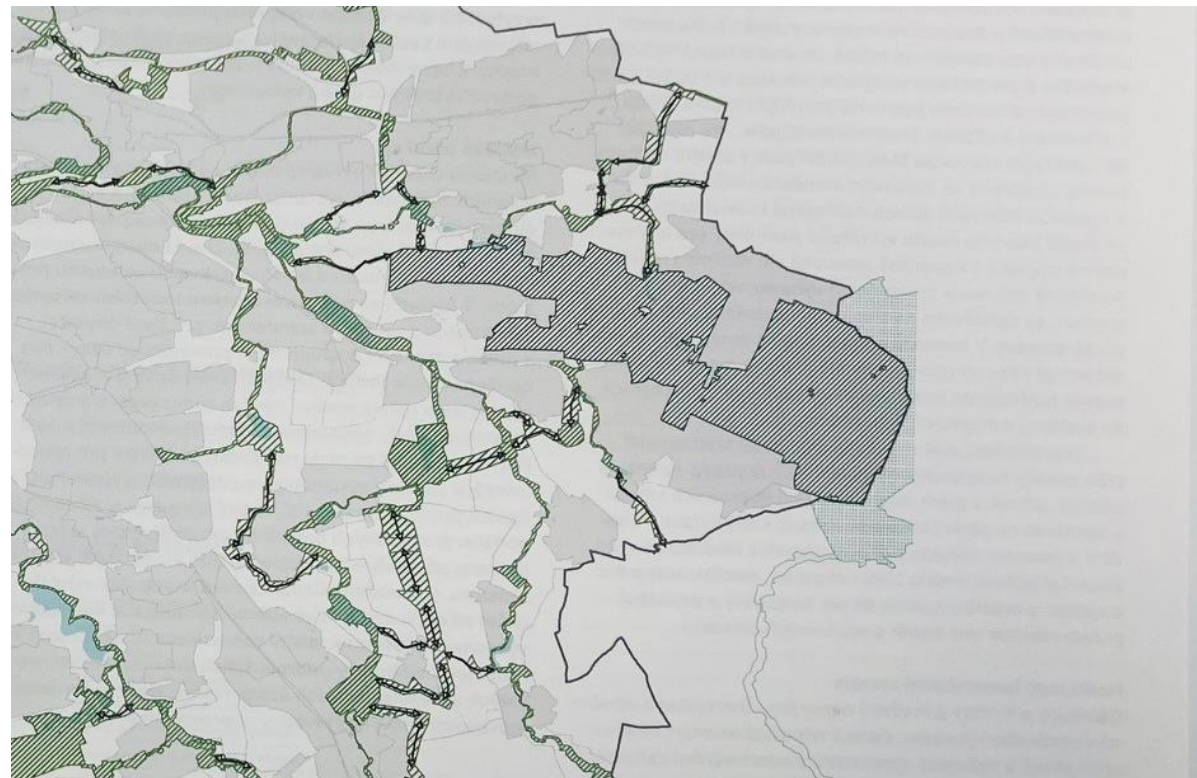
# Vyhláška o ÚPD 392/2023 Z.z.



# Dôležité zmeny, ktoré prináša nová vyhláška

## Zlad'ovanie vzťahu územného plánovania a krajinného plánovania

Krajinná infraštruktúra – je systémovo usporiadaná a navzájom prepojená sieť ekologicky stabilnejších častí krajinej štruktúry. Je reprezentovaná ÚSES.



# Dôležité zmeny, ktoré prináša nová vyhláška



## Zadefinovanie regulatívov priestorového usporiadania (§ 2)

Zrozumiteľne popísané a unifikované nástroje pre tvorbu prostredia



## Sprehládnenie informatívnych a záväzných častí ÚPD (§ 6 -15)

Presun priemetu územných limitov do informatívnej časti.



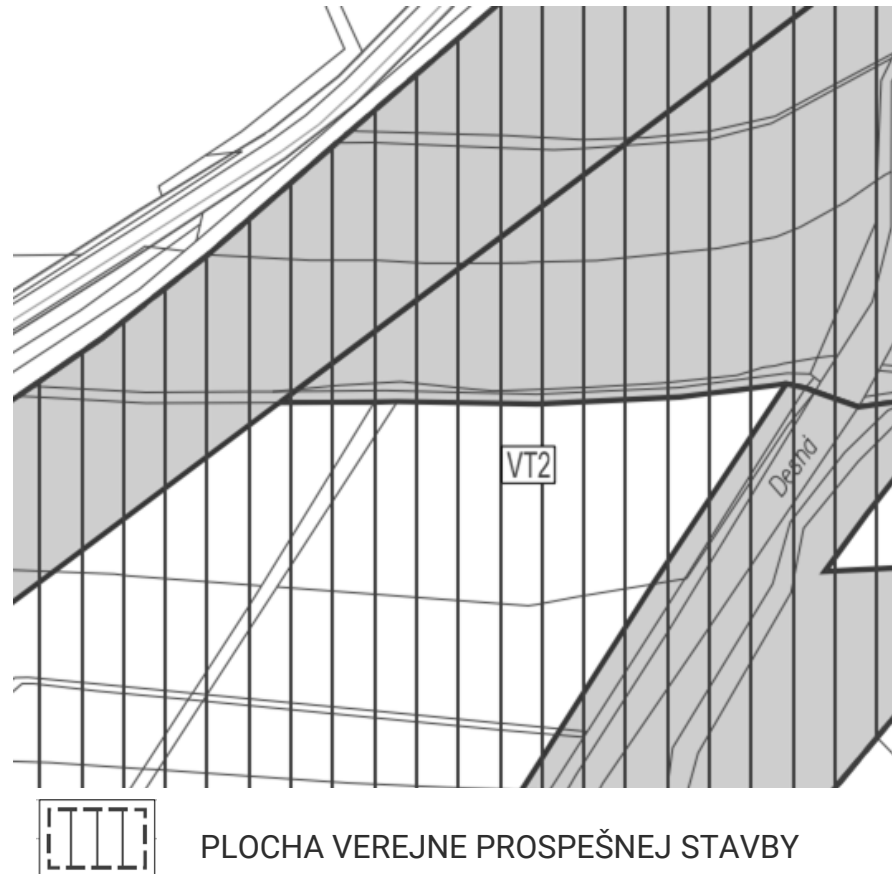
## 9 - Zjednodušenie druhov funkčného využitia (§ 16)

Flexibilnejšie územné plánovanie, lepšie podmienky pre vznik polyfunkčnej zástavby.



# Dôležité zmeny, ktoré prináša nová vyhláška

ÚZEMNÝ PLÁN VEĽKÉ LOSINY, ČR



PRÍKLAD POLDRU V SUCHEJ LOZI, ČR



Suchý polder – prírode blízke opatrenie na zadržiavanie vody



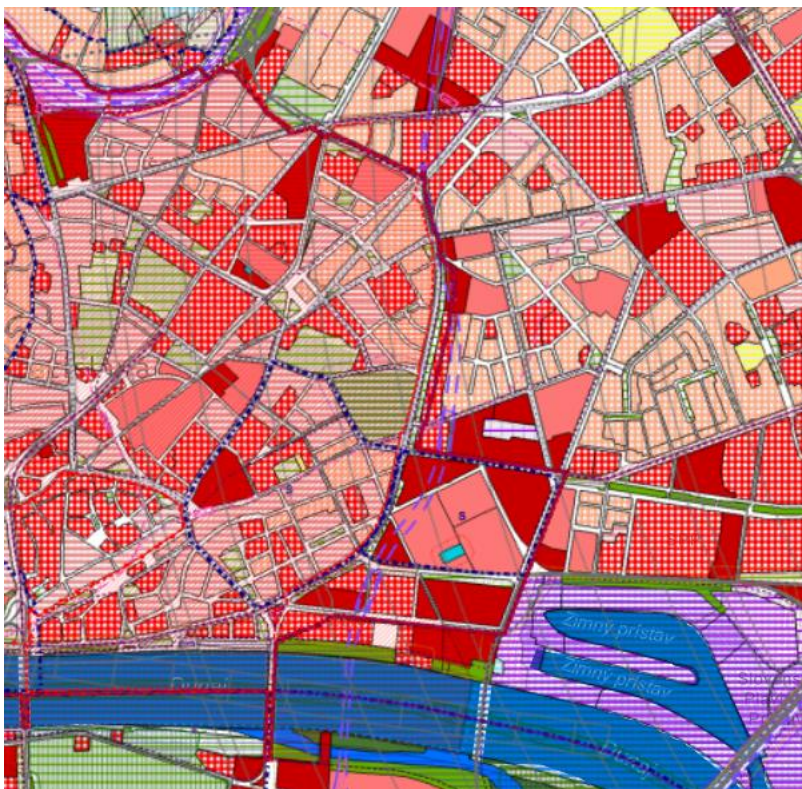
ÚRAD PRE ÚZEMNÉ  
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

# Dôležité zmeny, ktoré prináša nová vyhláška

## 9 - Zjednodušenie druhov funkčného využitia (§ 16)

Flexibilnejšie územné plánovanie, lepšie podmienky pre vznik polyfunkčnej zástavby.

Územný plán mesta Bratislava



Zdroj: Územný plán mesta a jeho zmeny a doplnky (cit. 17.4.2023) dostupné na: [Územný plán mesta a jeho zmeny a doplnky – Bratislava.sk](#)

Krycí list Metropolitní plán Prahy (roslá struktura)

<b>Z</b> <b>01</b>	Z 02	Z 03	Z 04	Z 05	Z 06	Z 07	Z 08	Z 09	Z 10	zN 11	zN 12	zN 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20
-----------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------	------	------

TYP STRUKTURY: roslá struktura

### SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 1

### MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 1

### KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Josefov, Staré Město

### ROZLOHA

26 ha

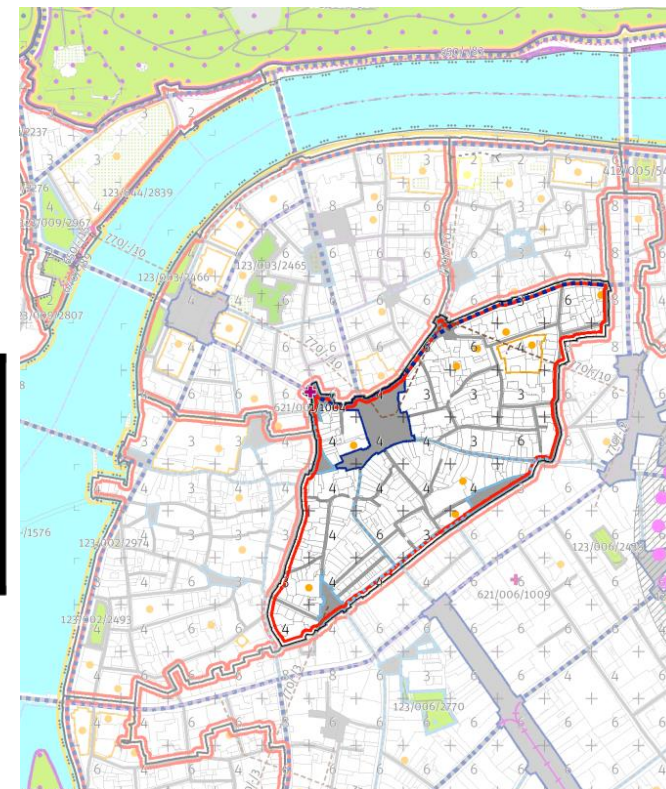
### CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Chránit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Staré Město se strukturou rostlou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Staré Město je vymezena jako lokalita historického jádra Prahy. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a ochrana charakteristických prvků, jakými jsou zejména výšková kompozice s jednou horizontální úrovní doplněnou vertikálami věží kostelů a dalších staveb, propojení uličních proužků sítí průchodů, průjezdů, pasáží a zástavba uspořádaná do kompaktních, hustě zastavěných bloků.

## 001 / Staré Město

<b>Z</b> ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	<b>(01)</b> TYP STRUKTURY: roslá struktura
<b>/ 0</b> ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	<b>[ S ]</b> MÍRA STABILITY: stabilizovaná



Zdroj: Metropolitní plán Praha (cit. 17.4.2023) dostupné na: [Ke stažení \(praha.eu\)](#)



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ  
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

# 9 regulatívov funkčného využitia

bývanie



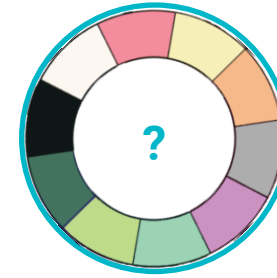
vybavenosť



výroba



verejne prístupné  
priestranstvá



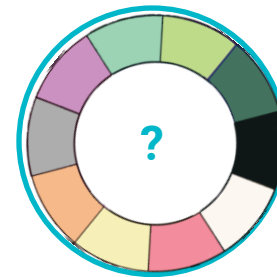
produkčná vegetácia  
a vodstvo



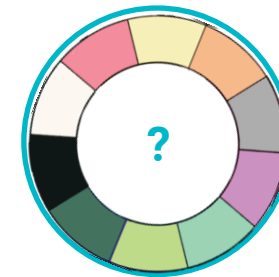
rekreačná vegetácia  
a vodstvo



ekostabilizačná  
vegetácia a vodstvo



dopravné  
vybavenie



technické  
vybavenie



**21**

# **priestorových regulatívov**

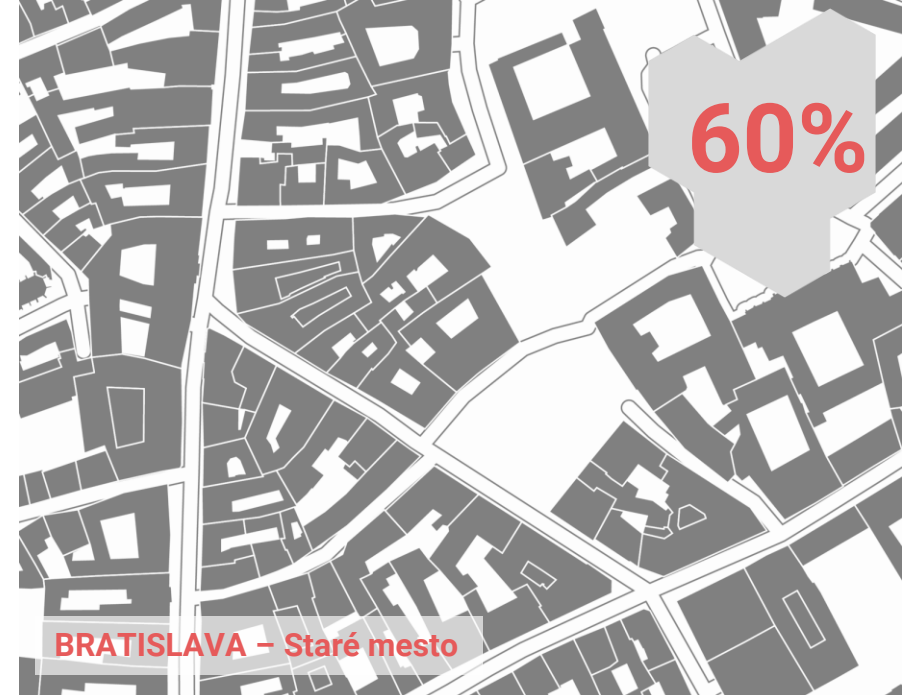




# 1.1 Regulatív zastavanosti\*

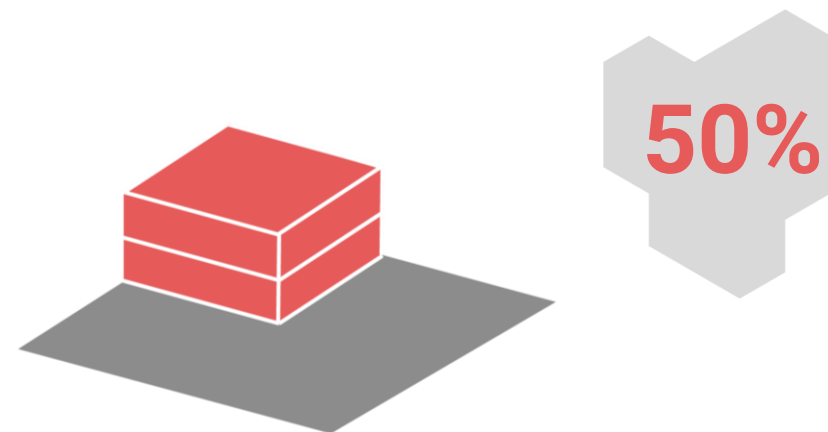
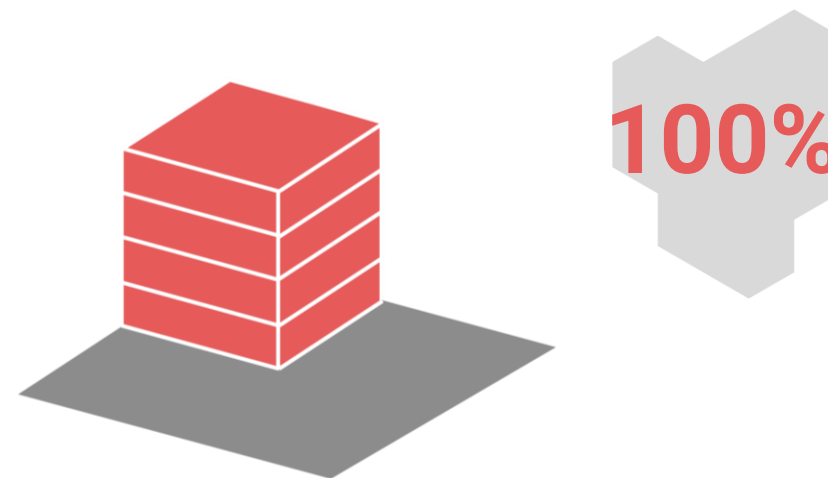
- limit zastavanosti budovami, vyjadrený maximálnym percentuálnym podielom zastavanej plochy voči celkovej ploche priestorovo-funkčného celku alebo priestorovo-funkčnej časti, alebo voči pozemku, pričom sa zohľadňuje skutočnosť, či územie vymedzené stavebným zámerom, alebo jeho časť, bola započítaná v inom stavebnom zámere
- podiel zastavanej plochy / celková plocha PFC, PFČ alebo SP na m<sup>2</sup>

**Najpragmatickejší regulatív od ktorého sa odvíjajú finančné úvery stavebníkom.**



# 1.2 Regulatív podlažných plôch\*

- limit vyjadrený maximálnym percentuálnym podielom podlažnej plochy nadzemných podlaží a podzemných podlaží voči celkovej ploche priestorovo-funkčného celku alebo voči priestorovo-funkčnej časti alebo voči pozemku
- podiel **podlažnej plochy stavby** / **celková plocha PFC, PFČ alebo SP**



**Najpragmatickejší regulatív od ktorého sa odvíjajú finančné úvery stavebníkom.**



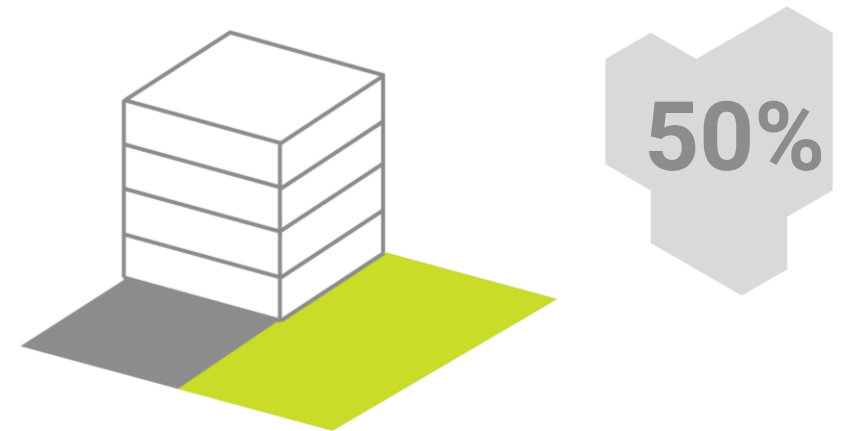
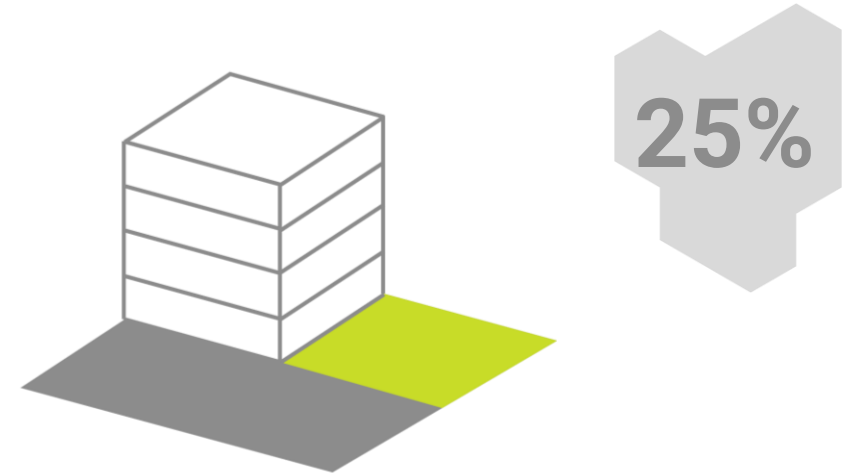
## 2. Regulatív výšky zástavby

- limit minimálnej alebo maximálnej výšky zástavby v metroch od najnižšieho bodu styku budovy s pôvodným terénom alebo minimálnym alebo maximálnym počtom štandardných podlaží od najnižšieho bodu styku budovy s pôvodným terénom, do počtu štandardných podlaží sa započíta aj podkrovie alebo ustúpené podlažie, ktorého podlažná plocha je väčšia ako 50 % podlažnej plochy najvyššieho štandardného podlažia nachádzajúceho sa pod ním,



# 3. Regulaív vegetačných plôch (alebo ekoindex\*)

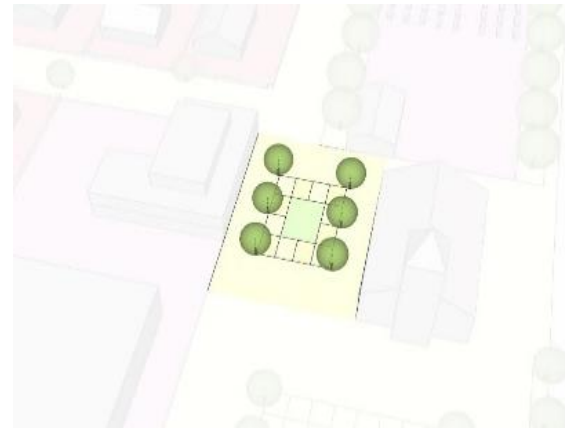
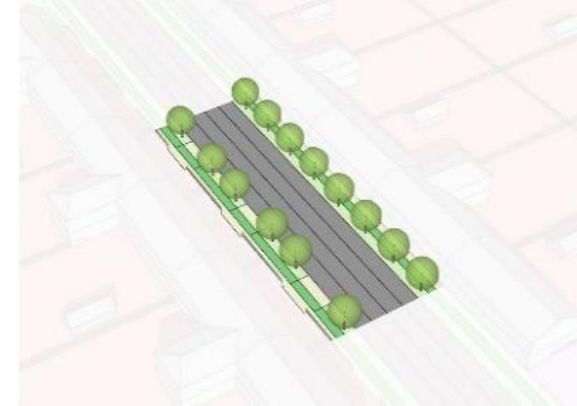
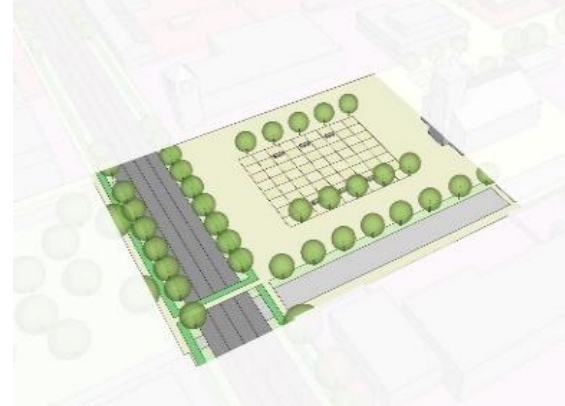
- limit vyjadrený minimálnym percentuálnym podielom celkovej výmery vegetačných plôch na teréne voči celkovej ploche priestorovo-funkčného celku alebo priestorovo-funkčnej časti alebo voči pozemku
- podiel **celkovej plochy vegetácie** / **celková plocha PFC, PFČ alebo SP**



# 4. Regulatív verejného priestoru

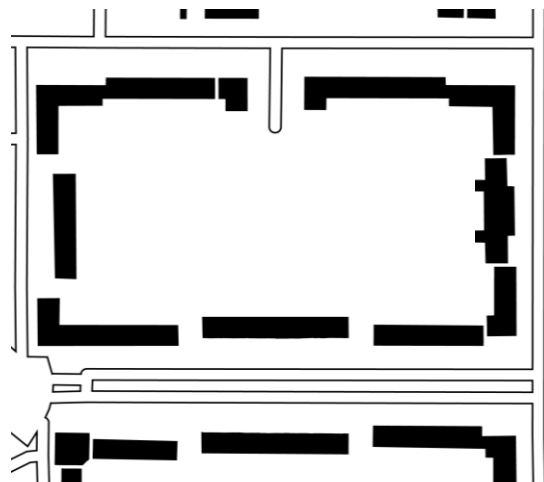
- základná typológia verejných priestorov;  
funkčné prvky verejných priestorov podľa  
stupňa ÚPD
- určené bodovo - priestorové parametre - šírka,  
dĺžka, prípadne rádius v m; určený líniou -  
určenie koridoru s určením šírkového parametra  
kde sa má umiestniť verejný priestor; výška v m,  
alebo počtom NP; usporiadanie funkčných  
prvkov - slovne (z predvoleného výberu prvkov)

**Regulatív pre bezpečnejšie a krajšie mestá  
a obce.**



# 5. Regulatív urbanistickej formy zástavby

- ☛ textovo a graficky vyjadrený požadovaný spôsob priestorového usporiadania zástavby vo vzťahu k verejnému priestoru
- ☛ možnosť prepojenia na iné regulačné nástroje, najmä regulačné čiary uličná a stavebná;



# 6./7. Regulatív urbanistickej dominanty a regulatív významného priehľadu

- regulátívom urbanistickej dominanty limit umiestnenia a priestorových parametrov urbanistickej dominanty
- regulátívom významného priehľadu určenie smerovej línie orientovanej k významnému krajinnému alebo urbanistickému prvku v území, v ktorej nie je prípustné umiestniť vizuálnu prekážku

**Pohľadovosť, priehľadovosť dodáva mestu jeho charakter, identitu a dynamiku.**



# 8. Regulatív hodnotnej panorámy

- ♥ textové a grafické vymedzenie panoramatického obrazu v zástavbe alebo v krajine, ktorého vizuálna hodnota sa má chrániť a zachovať
- ♥ neparametrický regulatív

**Významné body a panorámy umocňujú pocit identifikácie s prostredím a sprehladňujú orientáciu.**





# 9. Regulatív prepojenia verejných priestorov

- určenie polohy a priestorových parametrov verejných priestorov
- parameter: línia, plocha

**Bezbariérovosť v mierke územného plánu znamená ochranu dôležitých prepojení.**



Zdroj: internet



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ  
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

# 10. Regulatív aktívneho parteru

- určenie polohy aktívneho parteru v zástavbe s jeho prepojením na verejný priestor,
- parameter: bod, línia, plocha

**Kompaktné mesto nie je len bývanie, ale sofistikovaný komplex funkcií vo vyváženom pomere.**



# 11./12. Regulatív uličnej a stavebnej čiary

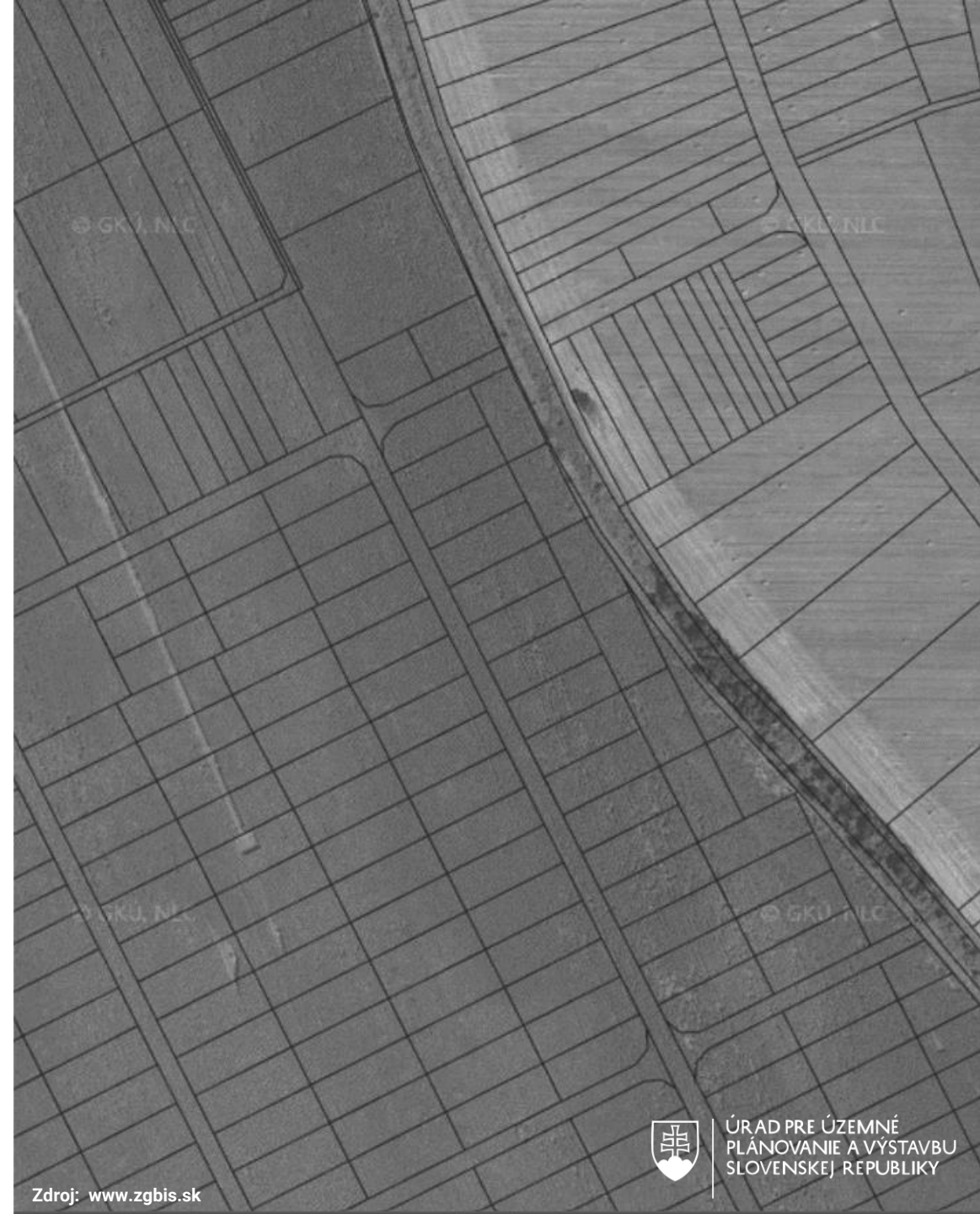
- Uličná čiara - regulačná čiara, ktorá vymedzuje priestor ulice alebo verejného priestoru
- Stavebná čiara - regulačná čiara, ktorá určuje líniu umiestnenia priečelia nadzemnej časti stavby, orientovaného do verejného priestoru v dotyku s terénom, voči verejnému priestranstvu

**Prostredie vplýva na našu psychiku, jeho usporiadanie môže zlepšiť pocit orientácie.**



# 13. Regulatív veľkosti stavebného pozemku

- minimálny alebo maximálny limit plošnej výmery stavebného pozemku
- parameter - číselne - m<sup>2</sup>



# 14. Regulatív zastrešenia

- textovo alebo graficky vyjadrený prípustný alebo neprípustný typ a limit minimálneho alebo maximálneho sklonu zastrešenia budov od vodorovnej roviny
- parameter - slovne výberom z typológie striech, číselne v stupňoch

**Cieľom regulatívu je zamedziť zubom a množstvu tvarov tu a tam.**



Zdroj: internet



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ  
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

# 15. Regulatív farebnosti

- textovo, číselne alebo graficky vyjadrená prípustná škála farieb na vonkajších povrchoch budov, ktorú si mesto alebo obec určí ako kultúrne, historicky, či symbolicky významnú
- parameter - slovne - intenzita farby výber z palety RAL;

**Obce a mestá si budú môcť určiť, ktoré farby definujú ich charakter.**



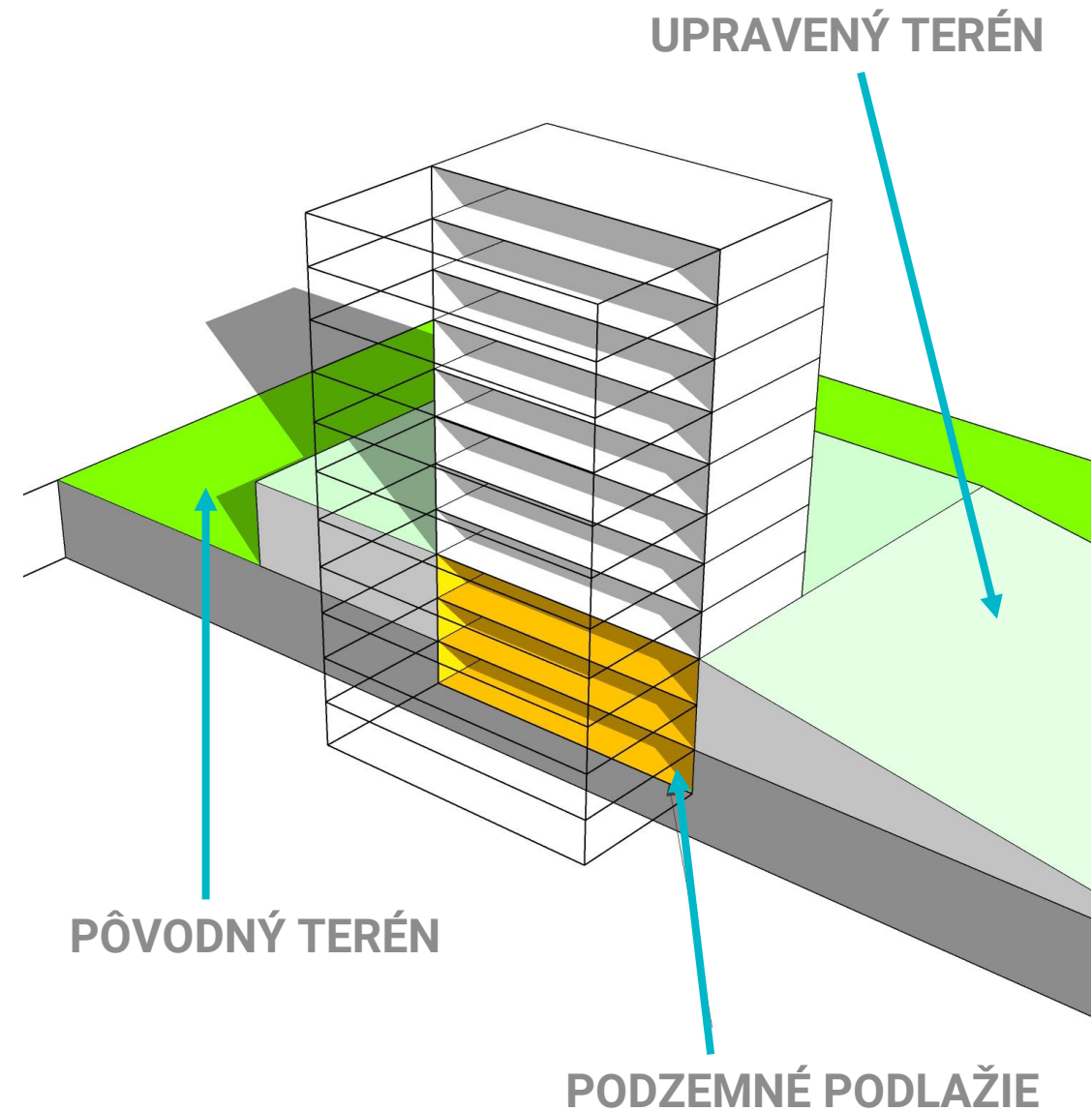
# 16. Regulatív líniových a pásmových limitov

- ▣ vymedzenie línie alebo pásma pre umiestnenie a ochranu navrhovanej stavby vo verejnom záujme alebo umiestnenie a ochranu navrhovanej krajinnej alebo zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme



# 17. Regulaív podzemnej stavby

- limit zastavanosti podzemnej stavby a limit jej neprekročiteľnej hĺbky
- číselne - zastavanosť v m<sup>2</sup>, hĺbka v m





# 18. Regulatív vodopriepustných plôch

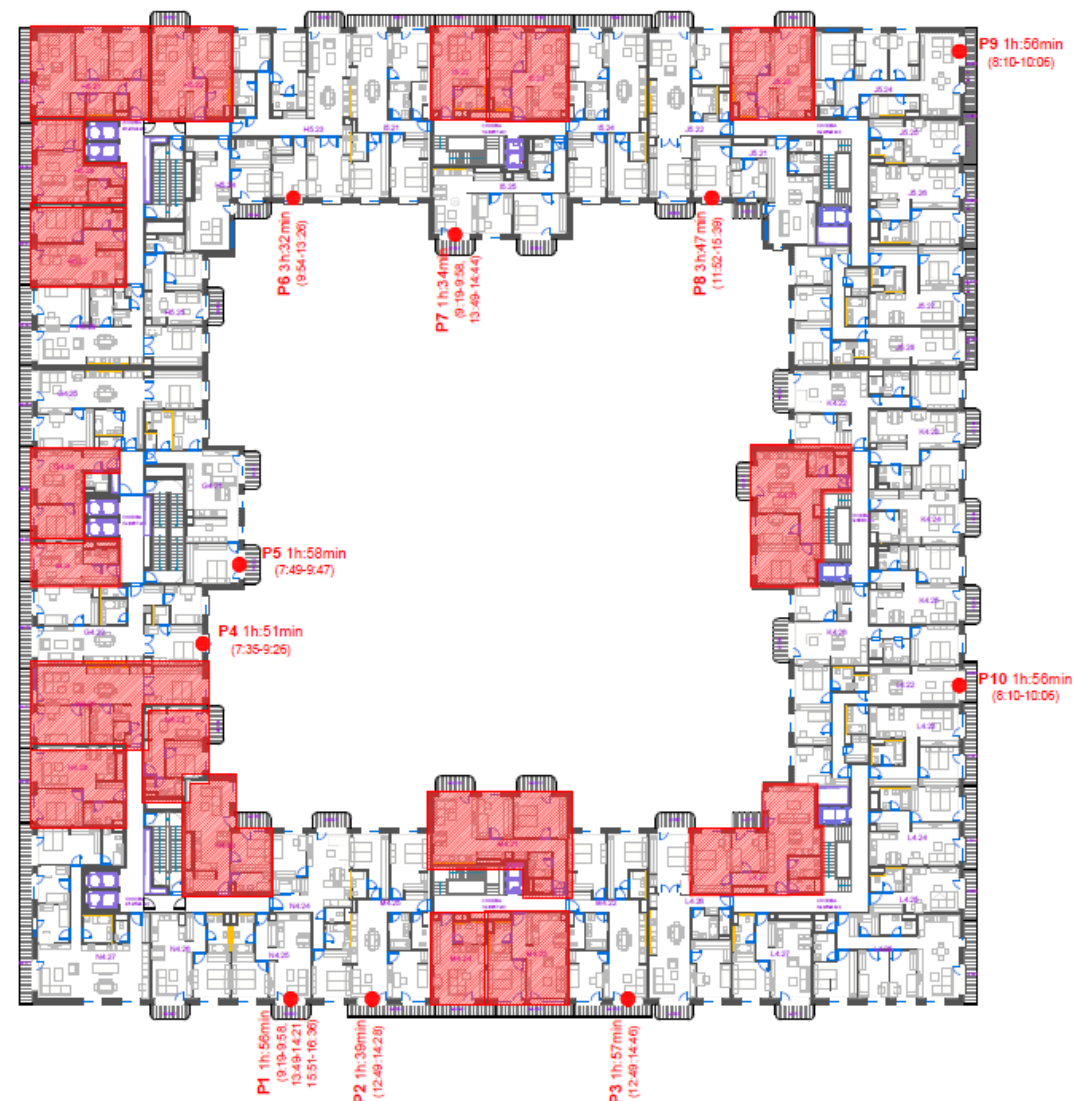
- limit vyjadrený minimálnym percentuálnym podielom celkovej výmery vodopriepustných plôch voči celkovej ploche priestorovo-funkčného celku alebo voči priestorovo-funkčnej časti alebo voči pozemku
- parameter - m<sup>2</sup> x číselne - v %

**Odvod vody z betónu je iný ako z pôvodného terénu.**



# 19. Regulatív ekvivalentného uhla tienenia

- maximálny limit uhla tienenia zástavbou voči vodorovnej rovine vo vymedzenom území
- parameter - číselne v stupňoch



NEBYTOVÝ PRIESTOR

Zdroj: Compass Architekti



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ  
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

# 20. Regulatív informačných konštrukcií

- určenie podmienok ich umiestnenia a limit ich priestorových parametrov
- parameter:
  - slovne - určenie umiestnenia, graficky - línia, plocha
  - veľkosť konštrukcií - v m / alt. skôr definovať zóny a intenzitu, ale m<sup>2</sup>
  - veľkosť reklamnej plochy - v m<sup>2</sup>



# 21. Regulatív urbánneho kontextu\*

- 🏠 Rozumie sa slovné vyjadrenie charakteru územia s cieľom jeho ochrany, stabilizácie, transformácie a rozvoja, tak aby sa vytvárali autentické a identitotvorné priestory s prihliadnutím na ich historický kontext a potenciál priestorového rozvoja a dotvorenia územia. Regulatív definuje špecifické podmienky pre rozvoj a umiestňovanie zástavby v územiach, ktoré podporujú a dotvárajú povinné a voliteľné regulatívy.



# Metodika územného plánovania



# Dôležité zmeny, ktoré prináša nová vyhláška



## Zadefinovanie priestorovo-funkčného celku, časti

Podrobnejší popis konkrétneho použitia nových územnoplánovacích nástrojov.



## Stanovenie regulačného listu



Významne sa redukuje rozsah a obsah záväznej časti UPD, ktorá pozostáva v grafickom vyjadrení z regulačného výkresu a v textovo-tabuľkovom vyjadrení z regulačných listov.



## Stanovenie regulačného výkresu



# Ukážka regulačného listu

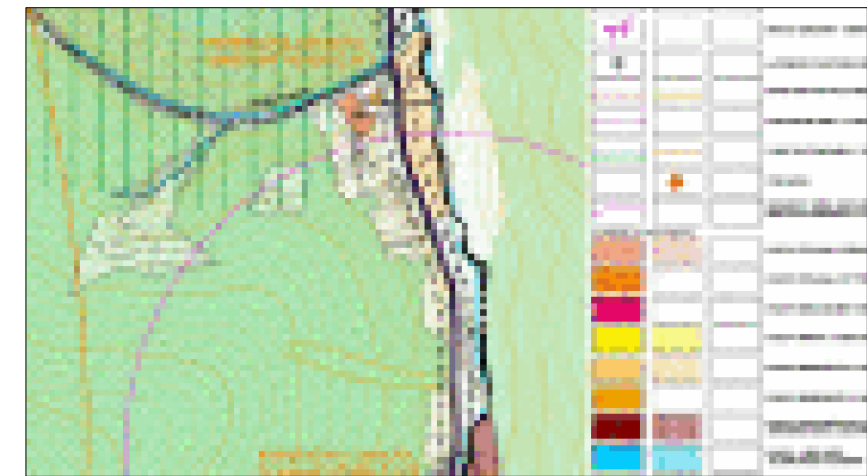
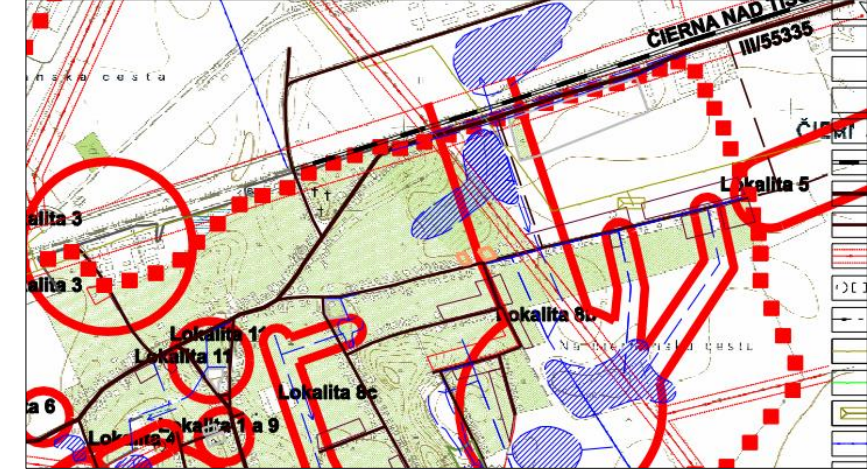
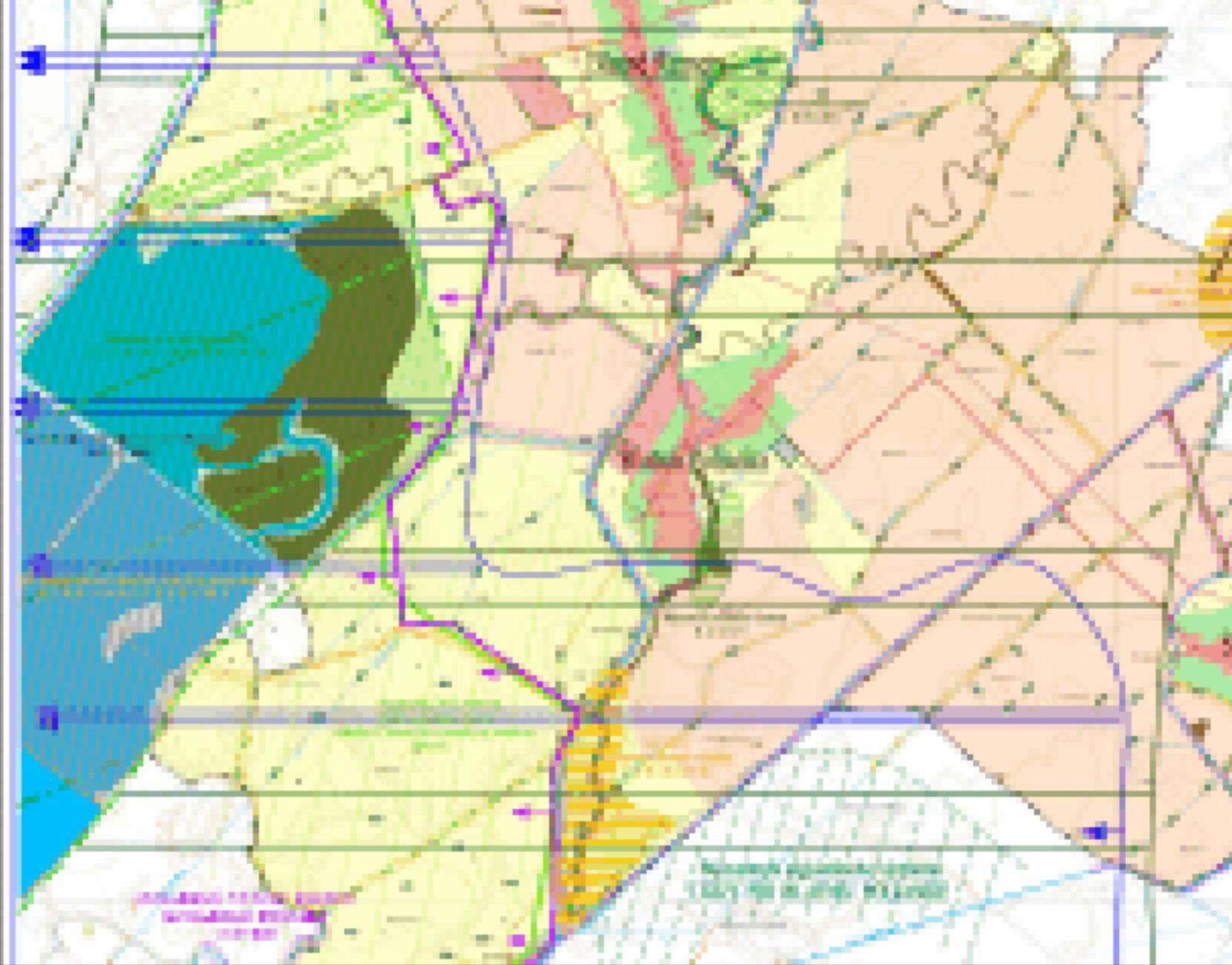
REGULAČNÝ LIST ÚZEMNÝ PLÁN OBCE			
PRIESTOROVO-FUNKČNÝ CELOK			
číselné označenie	A01	Grafická schéma polohy a vymedzenia	
výmera	ha		
identifikácia polohy	regionálny urbanistický PFCelok		
počet PFC na území	4		
charakteristika	voľné textové pole		
PRIESTOROVO-FUNKČNÁ ČASŤ			
číselné označenie	A01-01		
výmera	ha		
identifikácia polohy	miestna urbanistická os		
počet pozemkov verejných priestorov	1		
počet pozemkov vegetácie a vodstva	1		
počet stavebných pozemkov na území	2		
POZEMKY			
druh	číselné označenie	výmera	identifikácia
stavebný	A1-01-01	m2	názov ulice
	A1-01-02	m2	názov ulice

POZEMKY VEREJNÝCH PRIESTOROV - FUNKČNÁ REGULÁCIA				
druh funkcie	názov	špecifikácia	miera	grafická zn.
základná	verejne prístupné priestranstvá		100%	neuplatňuje sa
prípustná	rekreačná vegetácia a vodstvo	STAVBY PRE ŠPORT A REKREÁCIU	100%	neuplatňuje sa
prípustná	dopravné vybavenie	POZEMNÉ KOMUNIKÁCIE	< 50 %	neuplatňuje sa
prípustná	technické vybavenie	ELEKTRICKÉ A ELEKTRONICKÉ KOMUNIKAČNÉ SIETE A ROZVODY	< 50 %	neuplatňuje sa
nepripustná	bývanie		0	neuplatňuje sa
nepripustná	vybavenosť		0	neuplatňuje sa
nepripustná	výroba		0	neuplatňuje sa
STAVBY VO VEREJNOM ZÁUJME				
označenie	názov stavby	druh	účel	grafická zn.
S-01	električková radiála do mestskej časti Dolné Hony	dopravná stavba	električková trať	
ZELENÁ INFRAŠTRUKTÚRA VO VEREJNOM ZÁUJME				
označenie	názov	druh	účel stavby	grafická zn.
ZI-01	polder na sídlisku	stavba pre tvorbu a ochranu krajiny	vodozádržný	
OSOBITNÉ ÚZEMIA				
označenie	názov	podmienky	grafická zn.	
OU-01	miestne biocentrum	voľné textové pole		
OU-02	miestny biokoridor	voľné textové pole		
ÚZEMIA PRE KTORÉ TREBA OBSTARAŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY				
označenie	názov	popis	grafická zn.	
UZ-01	Názov zóny	voľné textové pole		
UZ-02	Názov pamiatkovej rezervácie	voľné textové pole		



# UKÁŽKA NEDOSTATKOV SÚČASNÉHO STAVU

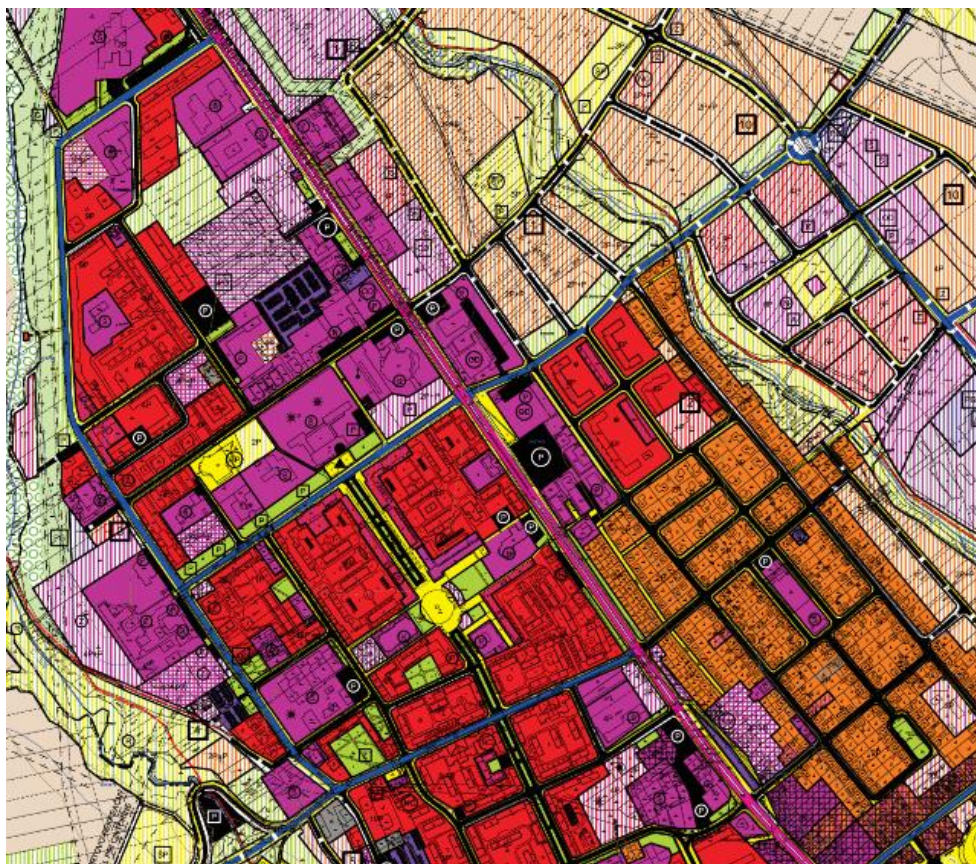
- nečitateľnosť existujúcej sprievodnej ÚPD



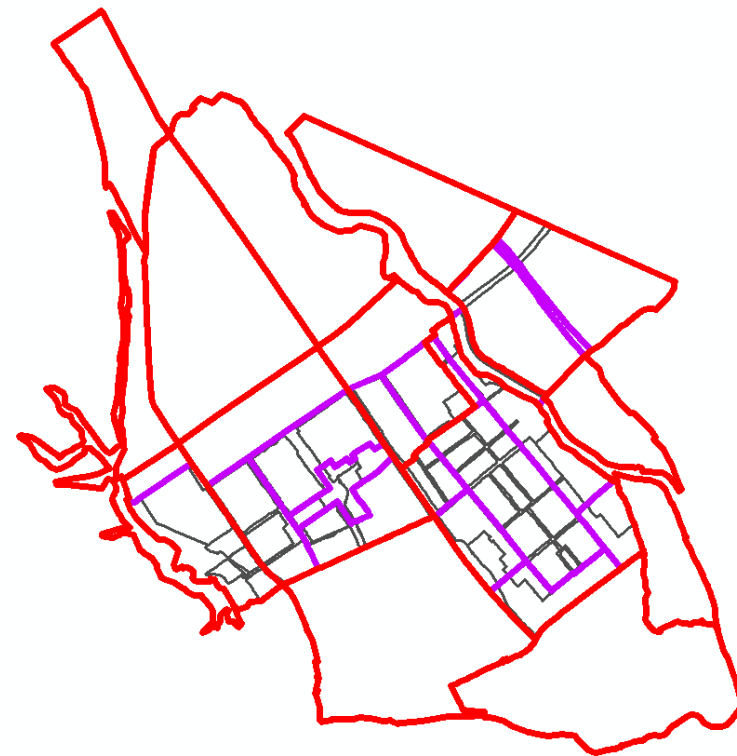
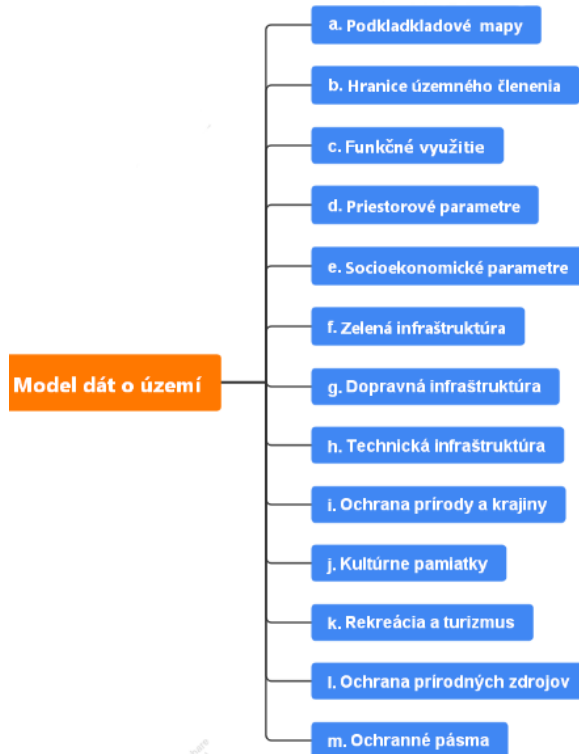


# Kde sme teraz a kam sa chceme dostať

## Súčasný stav



## Budúci stav



# Kam sa chceme dostať

- centralizovaná správa ÚPD v jednotnom úložisku, prináša **potvrdenie garancie jediného platného právneho stavu**
- prepojenie 3D digitálneho obrazu krajiny a územného plánu dáva **úplne nový rozmer** pohľadu na krajinu ako takú
- budovanie digitálneho dvojčata územného plánu ponúka možnosť vidieť **živý územný plán v priestore**

