

1. Stručný prehľad vývoja stavebného práva.

Oblasť rozvoja územia, jeho ochrany a oblasť výstavby v území je už historicky usmerňovaná predpismi a zákonmi s cieľom zabezpečiť poriadok v území.

Už v minulosti mali mestá svoje vlastné stavebné predpisy (Praha 1815, 1886, Brno 1828). Na území Čiech boli v r. 1833, 1845, 1864, 1869 vydané zemské stavebné predpisy (stavební řády), ktoré jasne určovali povinnosti stavebníka, úradov ako aj určovali základné technické požiadavky na stavby. **Stavební řád království Českého**, ktorý vydal v r. 1889 panovník Fr. Jozef, už veľmi jasne definuje práva a povinnosti stavebníkov a miest (úradov) v procese výstavby ako aj základné parametre výstavby (regulácia). Môžeme ho už považovať za „...predpis moderně pojatého stavebního práva“(1,2). Panovník ustanovuje napr. min. šírku ulíc v mestách, čo mnohé pochopili ako potrebu asanácie starých štvrtí (Jihlava). V r. 1893 bol prijatý tzv. *asanačný zákon Prahy*, podľa ktorého sa mala prestavať celá Malá strana a časť starého mesta – našťastie bola z tohto plánu realizovaná len časť, vďaka ktorej vznikla Pařížská třída. Napriek tomu „řád“ obsahoval mnoho absolutisticko-osvieteneckých ustanovení, napr. o potrebe výsadby alejí v uliciach miest, o stavebnej čiare a pod. V procesnoprávnej rovine nariaďoval obecným radám prerokovávať tieto „plány polohy“.

Po 1. svetovej vojne bola v novej samostatnej Československej republike zriadená **Štátna regulačná komisia** pre hlavné mesto Prahu s okolím. Jej cieľom bolo vypracovanie nového regulačného plánu mesta. Úlohou komisie bola aj príprava nových stavebných predpisov a zákona. Podobne aj v Brne a v Bratislave boli vytvorené regulačné komisie. Návrh nového stavebného poriadku (řádu) bol dokončený až v r. 1929, ale až do konca 1. republiky v 1938 nebol zákon prijatý.

V Čechách v období protektorátu boli české normy nahradené nemeckými s cieľom prispôbiť vzhľad českých miest tradičnej nemeckej architektúre. Nemci zrušili dovtedajšiu Štátnu plánovaciu komisiu a nahradila v r.1940 Plánovacia komisia pre hlavné mesto Prahu a okolie, ktorej činnosť bola plne v nemeckom područí. Vojnový stav spôsobil, že v r. 1941 bol vydaný zákaz stavieb, povolené boli len núdzové stavby a oprava vojnou poškodených stavieb.

Situácia v oblasti výstavby na Slovensku bola v r. 1939-1945 vďaka relatívnej samostatnosti priaznivejšia. Svedčia o tom realizované stavby v Bratislave, napr. od E.Belluša, D. Jurkoviča, K.Grossa ako aj urbanistické a architektonické súťaže. Výstavba sa stále riadila miestnymi regulačnými plánmi a stavebnými predpismi.

Po 2. svetovej vojne znovu vznikla Československá republika a výstavba bola sústredená na obnovu vojnou zničených miest a obcí. V oblasti stavebného práva jedným z prvých povojnových zákonov bol **zákon č.86/1946 Sb.,o stavebnej obnove**“. Prvým povojnovým zákonom o územnom plánovaní a výstavbe obcí bol **zákon č.280/1949Zb.** spolu s vykonávacími vládnymi nariadeniami a vyhláškami tak vznikla „*prvá zjednotená a komplexná právna úprava územného plánovania obcí a stavebných predpisov obcí na území Československej republiky*“ (4). Tento systém už niesol pečať zásadnej spoločenskej zmeny po r.1948, keď došlo k hospodárskemu znárodneniu. Znárodnenie stavebníctva zabezpečoval zákon č.121/1948Zb. Zákony o územnom plánovaní a výstavbe vytvárali právne rámce pre previazanosť národohospodárskeho plánovania s územným plánovaním a výstavbou.

Za účelom posilnenia väzieb NHP a územného plánovania a výstavby vznikli **zákon č.84/1958 Zb. o územnom plánovaní** ⁸⁾ a **zákon č.87/1958 Zb. o stavebnom poriadku**¹⁾.

Zákon o územnom plánovaní prvý raz definoval „územné plánovanie ako sústavnú činnosť“. Ustanovil tri druhy územných plánov.

- rajónov
- sídlisk (v zmysle sídiel)
- zastavovacie plány

Do povoľovania stavieb priniesol proces územného konania, pričom územné rozhodnutia sa dotýkali štyroch okruhov ako je to aj v ešte v súčasne platnom zákone:

- o umiestení jednotlivých stavieb alebo ich súborov,
- o vymedzení chránených území a objektov a ochranných pásem v prípadoch, keď táto pôsobnosť neprislúchala iným orgánom,
- o stavebnej uzávere,
- o zmenách vo využití pozemkov.

Podrobnejšie požiadavky na spracovanie, obsah a rozsah ako aj na prerokovávanie a schvaľovanie územných plánov priniesla **Vyhláška Štátneho výboru pre výstavbu č.153/1959**.

Zákon o stavebnom poriadku mal podstatne iné zameranie ako dnes. Nedefinoval napr. ani pojem stavby ani ich členenie. Stručne popisuje projektovanie a „prevádzanie“ stavieb ktoré smeli uskutočňovať najmä stavebné organizácie socialistického sektora, povoľovanie stavieb (rozhodnutie o prípustnosti stavby), definuje úlohy štátneho stavebného dohľadu, venoval sa otázkam asanácií a vyvlastnenia (ako príprava pre veľkoplošnú výstavbu).

Zaujímavou právnou normou 60-tych rokov bola **Vyhláška Štátneho výboru pre výstavbu č.154/1959** zo 14.7.1959, ktorá sa zaoberala otázkami súťaží. V podstate v dnešnej štruktúre a duchu zákona o verejnom obstarávaní lebo súťažného poriadku SKA definovala „vypisovateľa“, druhy súťaží, účastníkov požiadavky na súťažné podmienky, porotu a jej orgány, spôsob vyhlásenia výsledkov, autorské práva účastníkov a záväzky vyhlasovateľa v ďalšom projektovom pokračovaní.

V roku 1976 bol prijatý nový spoločný **zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku č.50/1976** pod skráteným názvom „stavebný zákon“. Účinnosť nadobudol 7. mája 1976. Zaviedol aj do súčasnosti platnú terminológiu.

V časti územné plánovanie ako základné nástroje plánovania určil územnoplánovacie podklady, územnoplánovacia dokumentáciu a zemné rozhodnutie, ako územnoplánovacie podklady urbanistickú štúdiu, územný generel, územnotechnické podklady a zoznam pozemkov rodinných domčekov²).

Zásadne nové bolo členenie územnoplánovacej dokumentácie podľa faktoru času na tri kategórie (prognózy, plány a projekty) a podľa veľkosti územia a podrobnosti riešenia na tri stupne (územnoplánovacia dokumentácia veľkého územného celku, pre sídelný útvar a pre zónu. Matica kombinácie troch kategórií a troch stupňov priniesla 9 druhov územnoplánovacej dokumentácie.

Súčasťou územného plánovania bolo aj územné rozhodnutie. Zásadná odlišnosť od dnešného znenia tohto zákona bola najmä v procesnoprávných ustanoveniach – subjektami schvaľujúcimi územné plány neboli obce, ale okresné národné výbory.

Na časť územné plánovanie nadväzovala **Vyhláška č.84/1976** Federálneho ministerstva pre technický a investičný rozvoj (FMTIR), ktorá riešila otázky obsahu, rozsahu a postupov obstarávania a spracovania územnoplánovacej dokumentácie.

Časť stavebný poriadok ešte stále nepriniesla definíciu stavby, prináša členenie na jednoduché, drobné a ostatné. Uskutočňovanie stavieb je výlučne v kompetencii organizácií (štátnych, družstevných a pod.). Občania mohli realizovať len drobné a jednoduché stavby. V nadväznosti na stavebný poriadok bola 18.6.1976 vydaná **Vyhláška č.83/1976** FMTIR o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. Oproti dnešku boli rozdielne vzájomné

odstupy rodinných domčekov³⁾ a boli určené aj maximálne parametre rekreačných objektov v krajine⁴⁾. V krátkom ustanovení o zeleni je minimálna plocha zelene vo verejných sadoch (parkoch) stanovená na minimálne tri štvrtiny pozemku.

Okrem spomenutých vyšli ešte **Vyhláška č.85/1976** FMTIR o podrobnejšej úprave územného konania a stavebnom poriadku a **Vyhláška č.88/1976** FMTIR o oprávnení na projektovú činnosť⁵⁾.

Tento zákon v podstate bezo zmien vydržal až do r. 1990, kedy sa uskutočnili zásadné spoločenské aj hospodárske zmeny spojené najmä s návratom súkromného vlastníctva. V projektovej sfére to bol rozklad projektových organizácií a vznik profesijných združení samostatne projektujúcich fyzických osôb. Obce získali politickú aj hospodársku samostatnosť a riadenie rozvoja na princípe samosprávy. O tieto nové skutočnosti bol zákon postupne novelizovaný najmä v procesnoprávnej rovine⁶⁾.

V súčasnom znení **stavebný zákon č. 50/1976 má dva základné okruhy – územné plánovanie a stavebný poriadok**. Tvoria jeho 1. a 2. časť. Dôležité pojmy územného plánovania a stavebného poriadku sú predmetom 8.časti⁷⁾. Zákon obsahuje ustanovenia procesnoprávnej a hmotovoprávnej povahy.

V časti *územné plánovanie* ustanovuje požiadavky na obsah a rozsah územnoplánovacej dokumentácie, jej obstarávanie, prerokovávanie, schvaľovanie, aktualizáciu a definuje:

- **základné nástroje územného plánovania :**
 - územnoplánovacie podklady
 - územnoplánovacia dokumentáciu
 - územné rozhodnutie.

- **stupne územnoplánovacej dokumentácie :**
 - Koncepcia územného rozvoja Slovenska,
 - územný plán regiónu,
 - územný plán obce
 - územný plán sídla⁸⁾

- **územné rozhodnutie**
 - o umiestnení stavby,
 - o využívaní územia,
 - o chránených územiach a ich ochranných pásmach,
 - o stavebnej uzávere.

V časti *stavebný poriadok* zákon po r.1990 priniesol dôležitú definíciu stavby ako aj členenie stavieb podľa účelu a stavebnotechnického vyhotovenia, zaviedol definíciu parametrov rodinných a bytových domov. Vypadli ale charakteristiky rekreačných objektov, čo sa prejavilo v rekreačných územiach nekoordinovaným záberom zastavanej plochy rekreačnými objektami. Pre potreby povoľovania stavieb a odbornej spôsobilosti na projektovanie a realizáciu stavieb zákon vymedzil tzv. vyhradené činnosti vo výstavbe a zvlášť definuje parametre a podmienky projektovania a realizácie pre jednoduché a drobné stavby. Zákon spodrobňuje vykonávacie vyhlášky.

Na časť územné plánovanie nadväzujú :

- **Vyhláška 55/2001** o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii
- **Vyhláška 436/2000** zameraná na získanie spôsobilosti obstarávateľa ÚPP a ÚPD

Na časť stavebný poriadok nadväzujú :

- **Vyhláška č.453/2000** ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona je venovaná problematike povoľovania a užívania stavieb
- **Vyhláška č.532/2002** ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie⁹⁾, pre ktoré osoby sú požiadavky na užívanie stavby sústredené v osobitnej prílohe k tejto vyhláške
- Nariadenie Vlády SR o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko (2006).

Ďalšie požiadavky na projektovanie stavieb prinášajú normy. Z pohľadu architektov aj občanov najfrekvencovanejšou je v r.2021 novelizovaná Slovenská technická norma **STN č. 73 4301 Bytové budovy**. Ak je odkaz na normu uvedený v niektorom ustanovení zákona, platí ako zákon.

V súčasnosti sa pripravuje nový samostatný stavebný zákon ako aj nový zákon o územnom plánovaní.

Poznámky :

- 1) Zákony aj vyhlášky vychádzali v spoločnom štáte dvojjazyčne
- 2) Tento zdobrný pojem v zákone mal evokovať že sa nejedná o objemné privátne stavby, keďže štát preferoval hromadnú bytovú výstavbu na základe unifikácie.
- 3) Odstup min. 10m (dnes 7), vzdialenosť od spoločných hraníc pozemkov min.3m (dnes 2m)
- 4) Oproti dnešnému stavu vyhláška napr. definovala prípustné parametre trvalých chát (zastavaná plocha 50m² a obostavaný priestor 230m³), trvalých rekreačných domčekov (zastavaná plocha 80m²) a dočasných záhradných domkov (36m²/165m³).
- 5) Projektová činnosť bola sústredená do socialistických projektových organizácií (Stavoprojekt, Kovoprojekt, Dopravoprojekt, DRUPRO, IPO školské stavby). Občania- fyzické osoby s príslušným vzdelaním, mohli na základe osobitného povolenia projektovať, súhrnná cena za projektovú dokumentáciu za rok nesmela presiahnuť 50 000,-Kč (v r. 1983 stála škoda 120L 55 000,-).
- 6) Od roku 1990 do 2021 sa uskutočnilo celkovo 44 zákonných zmien a doplnení zákona, takže zákon sa uvádza ako „Zákon č.50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zákonov“.
- 7) Ďalšími časťami sú : 3. sankcie, 4. vyvlastnenie 5. stavebné úrady, špeciálne stavebné úrady 6. ochrana osobitných záujmov 5. sústava informácií a evidencia 6. ochrana osobných údajov 8. spoločné ustanovenia 9. prechodné a záverečné ustanovenia
- 8) Dovedajších 9 druhov územnoplánovacej dokumentácie nahradili 4 stupne (štátny, región, obec a zóna) posledné tri sú označené ako územný plán.
- 9) Vyhláška 532/2002 napr. definuje odstupy rodinných domov, požiadavky na konštrukcie (steny, priečky, stropy, schodiská, rampy, príslušenstvo budov, pripojenie na siete a komunikácie a špecifikuje požiadavky na niektoré druhy budov – bytové a rodinné domy, obchod a služby, zdravotníctvo, kultúru a pod.

Literatúra a zdroje :

- (1) KUBÍČKOVÁ, G. : Vývoj stavebného práva, Masarykova univerzita Brno, magisterská diplomová práca, 2016 https://is.muni.cz/th/vnl82/Vyvoj_stavebniho_prava_diplomova_prace.pdf
- (2) KOVÁČ, B. : Stavebný poriadok Kráľovstva českého a súčasný stavebný zákon - niekoľko inšpiratívnych porovnaní. In *Urbanita*. Roč.21, č.1 (2009), s.51-53. ISSN 0139-5912.
- (3) MIČEGA, M.: Vývoj, súčasnosť a problémy stavebného práva na Slovensku, 2014
- (4) HEGENBART, M., EBEL, M.: Stručný prehľad vývoje stavebného práva, In: *Urbanismus a územní rozvoj* – ročník XVIII – číslo 6/2015