



Bratislava 08. apríla 2025

Číslo: 6138/7470/2025-5.1.1

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, sekcia výstavby a vyvlastňovania, odbor stavebnej správy, oddelenie opravných prostriedkov ako príslušný orgán podľa § 34a písm. b) zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 13 písm. f) zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vo väzbe na § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, na základe včas podaného odvolania právnickej osoby BEAST STUDIO s. r. o. so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, zo dňa 30. 12. 2024, preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra o proteste prokurátora spolu so zapožičaným administratívnym spisom a súvisiacou projektovou dokumentáciou a podľa ustanovenia § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

zamieta

odvolanie právnickej osoby BEAST STUDIO s. r. o. so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, zo dňa 30. 12. 2024 a

potvrďuje

rozhodnutie Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, oddelenia štátnej stavebnej správy č. 09635/44447/2024-19.1.2 zo dňa 17. 12. 2024.

Odôvodnenie:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „**regionálny úrad**“) rozhodnutím č. **09635/44447/2024-19.1.2** zo dňa **17. 12. 2024** (ďalej len „**rozhodnutie regionálneho úradu**“) podľa ustanovenia § 24 ods. 7 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o prokuratúre**“) vyhovел protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Levice č. **Pd 118/24/4402-6** zo dňa **10. 09. 2024** (ďalej len „**protest prokurátora**“) a zrušil protestom napadnuté rozhodnutie stavebného úradu - mesta Levice č. **SU-2023/9726-010/Bie**, ev. č. **65030/2023** zo dňa **18. 12. 2023** (ďalej len „**dodatočné povolenie stavby**“), ktorým podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona dodatočne povolil stavbu „**Garáže SO 01 – SO 13**“ (**13 prefabrikovaných betónových garáží** s plochou strechou, bez

napojenia na inžinierske siete, pôdorysný rozmer garáže 3 x 6 m, so zastavanou plochou garáže 18 m²); pre stavebníka – investora BEAST STUDIO s r. o. so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567 (ďalej len „účastník konania“). Účelová komunikácia na napojenie vjazdu na miestnu komunikáciu ul. Vajanského bola predmetom samostatného konania, na ktoré bol príslušný špeciálny stavebný úrad [§ 120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a bola povolená pod č. D-2023/5840-002 (ev. č. 41118/2023) dňa 29. 05. 2023. Projekt stavby „Garáže“ pre účely stavebného povolenia bol vypracovaný autorizovaným architektom Ing. arch. Jurajom Ďurikom, reg. č. (*2241 AA*).

V proteste prokurátora prokurátorka uviedla, že skutkový stav dokumentuje vydanie rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby bez rešpektovania zákonných podmienok pre dodatočné povolenie stavby v zmysle ustanovení stavebného zákona ako aj súvisiacich predpisov. Územný plán mesta Levice bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva v Leviciach (ďalej len „MsZ“) č. 17/IV/2 zo dňa 10. 03. 2005, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným právnym nariadením mesta Levice (ďalej len „VZN“) č. 78 zo dňa 28. 04. 2005. Schválením zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie mesta Levice č. 17 uznesením MsZ č. 3/XII/2019 zo dňa 21. 02. 2019 boli do záväznej časti ÚPN zadané zásady regulácie funkčného využitia územia a následne prostredníctvom zmien a doplnkov č. 21 I ÚPN schválené MsZ uznesením č. 3/XIV/2b zo dňa 02. 03. 2023 boli tieto regulatívy funkčného využitia územia doplnené o ďalšie prípustné využitie v časti územia verejnej zelene. Územie, na ktorom sa nachádzajú pozemky, na ktorých bola dodatočne povolená stavba garáží, je podľa ÚPN funkčne určené pre verejnú zeleň v kombinácii s izolačnou zeleňou. Podľa aktuálne platného ÚPN v znení jeho neskorších zmien a doplnkov v čase dodatočne povolovanej stavby garáží, t. j. dňa 18. 12. 2023, na území určenom pre verejnú zeleň nebolo prípustné umiestňovať stavbu garáží. V zmysle zásad regulácie funkčného využitia územia platného ÚPN územie „verejnej zelene“ podľa textovej časti slúži pre umiestnenie upravených verejných parkových plôch a parkovo upravených priestranstiev. Na území je prípustné umiestňovať parky a ostatnú upravovanú zeleň, určenú pre verejnosť, dopĺňujúce objekty pre technické vybavenie a údržbu zelene a zariadenia statickej dopravy, projektované v rozsahu a za podmienok určených mestom, pri rešpektovaní príslušných platných predpisov. Dodatočné povolenie predmetnej stavby bolo vydané v rozpore s cieľmi a zámermi ÚPN, čo nepoprel aj samotný stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby. Stavebný úrad sa v predmetnom konaní zaoberal otázkou súladu dodatočne povolovanej stavby – garáží s ÚPN, pričom zistil, že návrh stavby nie je v súlade s ÚPN.

Stavebný úrad postupoval v rozpore s § 88a odsek 2, odsek 4 stavebného zákona, keď posúdil dodatočne povolovanú stavbu, že nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi napriek tomu, že stavba bola realizovaná v rozpore s ÚPN, kedy nesúlad stavby garáží v danom prípade s ÚPN predstavuje ohrozenie verejného záujmu chráneného stavebným zákonom, a to poukazujúc aj na samotné neschválenie stavby garáží na danom území MsZ dňa 02. 03. 2025.

Zo spisového materiálu stavebného úradu prokurátorka zistila, že tak oznámenie o začatí konania o dodatočnom povolení stavby ako aj samotné napádané rozhodnutie bolo doručované aj dotknutému orgánu Okresnému úradu Levice, odboru starostlivosti o životné prostredie [§ 9 odsek 1 písm. f) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane prírody a krajiny“)] a Krajskému pamiatkovému úradu so sídlom v Nitre bez toho, aby bol vlastník stavby vyzvaný na predloženie stanoviska od týchto orgánov. Nebola tak splnená podmienka preukázania, že dodatočne povolená stavba nie je v rozpore aj s verejným záujmom chráneným zákonom o ochrane prírody a krajiny a zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení

neskorších predpisov. Poukazujúc na § 140b odsek 1 stavebného zákona obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci. Napadnuté rozhodnutie neobsahuje informáciu, či je stavba v súlade s podmienkami, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníka konania. Pod pojmom verejné záujmy chránené stavebným zákonom a osobitnými predpismi sa rozumie aj, či stavba vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu. V napadnutom rozhodnutí absentujú vyjadrenia dotknutých orgánov. Týmto stavebný úrad nepostupoval podľa ustanovenia § 140a odsek 3 stavebného zákona. Odôvodnenie napádaného rozhodnutia obsahuje len všeobecné konštatovanie k dodatočne povolovanej stavbe bez uvedenia konkrétnych úvah správneho orgánu, t. j. stavebného úradu k uplatneniu do úvahy prichádzajúcich ustanovení stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov. Týmto postupom mesto porušilo aj § 47 odsek 3 správneho poriadku. Stavebný úrad tak nepostupoval v konaní v súlade so zásadou materiálnej pravdy zakotvenej v ustanovení § 3 odsek 5 správneho poriadku. Jej uplatnenie v danom konaní predpokladá v prvom rade dôsledné zistenie podkladov pre rozhodnutie. Vzhľadom na dôležitosť každého rozhodnutia, ustanovenie § 46 správneho poriadku stanovuje taxatívne vlastnosti, ktoré každé správne rozhodnutie musí bez výnimky obsahovať. Jednou a azda najdôležitejšou z týchto vlastností, je atribút zákonnosti. Zákonnosť rozhodovania, teda postupu správneho orgánu pred vydaním samotného rozhodnutia vyplýva aj z ustanovenia § 3 odsek 1 správneho poriadku. Z dikcie citovaného ustanovenia vyplýva, že preskúmanie zákonnosti rozhodnutia správneho orgánu spočíva v posúdení toho, či správny orgán postupoval v súlade so všetkými platnými procesnoprávnymi ustanoveniami, najmä však, či náležite zistil skutkový stav veci. Z uvedeného prokurátorka v proteste prokurátora v zmysle § 23 ods. 2 písmeno f) zákona o prokuratúre navrhla správne orgánu, aby protestom prokurátora napadnuté rozhodnutie bolo podľa § 24 odsek 5 zákona o prokuratúre zrušené.

V rozhodnutí regionálneho úradu sa správny orgán stotožnil so závermi prokurátorky vyjadrené v proteste prokurátora a konštatoval, že došlo k porušeniu zákona.

Proti rozhodnutiu regionálneho úradu o proteste prokurátora podal účastník konania odvolanie zo dňa 30. 12. 2024, v ktorom uviedol, že rozhodnutie o proteste prokurátora mu bolo doručené ako obyčajná elektronická zásielka cez ÚPVS (slovensko.sk), nebola doručovaná do vlastných rúk s opakovaným doručením na prevzatie zásielky, ale ako obyčajná elektronická zásielka. Účastník konania považuje rozhodnutie regionálneho úradu za nedostatočne odôvodnené, nakoľko sa relevantne nezaoberalo argumentáciou prokurátora na jednej strane a argumentáciou účastníka konania na strane druhej (jeho vyjadrením k protestu prokurátora zo dňa 23. 09. 2024 a doplnením č. 1 z 30. 09. 2024; doplnením č. 2 zo dňa 08. 10. 2024 a vyjadrením k doplneniu protestu zo dňa 05. 11. 2024). Napriek tomu, správny orgán v rámci svojho odôvodnenia neuviedol žiadnu svoju polemiku, ako sa vysporiadal s týmito argumentmi účastníka konania a prečo sa priklonil výlučne k argumentácii prokurátora. Účastník konania uvádza, že *garáže sú zariadeniami statickej dopravy*, vyplýva to aj z vyjadrenia Ministerstva dopravy Slovenskej republiky zo dňa 05. 11. 2024, podľa ktorého *„garáže sú stavbami, ktoré slúžia statickej doprave“*. Podľa názoru účastníka konania regionálny úrad dostatočne nezodpovedal otázku, či garáže sú zariadenia statickej dopravy na jednej strane a na strane druhej či podľa platného územného plánu mesta Levice a jeho záväznej časti v znení jeho zmien a doplnkov bolo *prípustné umiestňovať takéto zariadenia statickej dopravy podľa konkrétnej funkčnej špecifiky (systém regulácie prípustného funkčného využitia plôch (s ich kódovým označením) XVI. Územie verejnej zelene „Vz“*. Účastník konania je toho názoru, že mesto Levice dodatočne povolilo predmetnú stavbu, čím určilo podmienky realizácie (uskutočnenia stavby), nakoľko v zastavanom území sú záväzné regulatívy definované

charakterom prevládajúcej okolitej zástavby. Predmetné územie (v ktorom boli povolené garáže) sa nachádza v zastavanom území. Prevládajúcou okolitou zástavbou sú bezprostredne susediace existujúce radové garáže v množstve 50 takýchto garáží. V danom území sa podľa platnej grafickej časti ÚPD nenachádza žiaden regulačný kód „Vz“ ani žiadny iný, ktorý stanovuje *iné regulatívy* okrem regulatívov definovaných *charakterom prevládajúcej okolitej zástavby*. Farebné označenie plôch v riešenom území je podľa legendy grafickej časti ÚPD na jednej štvrtine územia (len u troch garáží) „*verejná a vyhradená zeleň, izolačná zeleň*“ – tento pojem nemá žiadne regulatívy v textovej časti, nakoľko sa jedná o súkromnú zeleň a teda na účely ÚPD vyhradenú zeleň pre vlastníkov pozemkov. Na zvyšných troch štvrtinách územia je územie označené ako „*produkčné sady, špeciálna zeleň*“, taktiež bez určenia akýchkoľvek iných regulácií v textovej časti ÚPD, okrem *regulatívov definovaných charakterom prevládajúcej okolitej zástavby*.

Účastník konania nesúhlasí so správnym orgánom a prokurátorom, že sa jedná o „*XVI. Územie verejnej zelene*“ označené regulačným kódom „*Vz*“.

Na súkromných pozemkoch sa podľa účastníka konania nemôže nachádzať verejná zeleň a jedná sa o územie vyhradenej a teda súkromnej zelene. Účastník konania zhrnul svoje závery takto:

- ak predmetné územie je územím pod regulačným kódom „*XVI. Územie verejnej zelene* – „*Vz*“, tak vzhľadom na výnimku pod písm. b) tohto regulačného kódu, bolo možné umiestňovať zariadenia statickej dopravy za podmienok určených mestom;
- ak predmetné územie nie je územím pod regulačným kódom „*XVI. Územie verejnej zelene* – „*Vz*“, lebo sú *definované charakterom prevládajúcej okolitej zástavby*, tak v danom území sa nejedná o verejnú zeleň.

Na takomto argumentačnom základe účastník konania navrhol Úradu ako odvolaciemu orgánu, aby rozhodnutie o proteste prokurátora **zrušil** a protestu prokurátora **nevyhovel**.

Regionálny úrad úradným listom č. 00795/00274/2025/19.1.2 zo dňa 07. 01. 2025 účastníkov konania a prokurátora upovedomil o obsahu podaného odvolania účastníkom konania proti rozhodnutiu regionálneho úradu a podľa § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**správny poriadok**“) ich zároveň vyzval, aby sa k nemu vyjadrili v lehote do 5 dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

Prokurátorka okresnej prokuratúry Levice (ďalej len „**prokurátorka**“) listom č. Pd 118/24/4402-27 z 14. 01. 2025 (ďalej len „**vyjadrenie prokurátorky**“) sa vyjadrila k odvolaniu účastníka konania tak, že podaný protest prokurátora považuje za dôvodný a trvá na dôvodoch v ňom uvedených, že dodatočným povolením stavby bol porušený zákon, a to v ustanoveniach § 88, § 88a odsek 1, odsek 2, odsek 4, odsek 5, § 140a odsek 1 písm. a), odsek 3 stavebného zákona, poukazujúc na § 46 správneho poriadku a ustanovenia § 3 odsek 1, odsek 5, § 32 odsek 1, § 47 odsek 3 správneho poriadku.

Prokurátorka konštatovala, že správny orgán v odôvodnení odvolaním napadnutého rozhodnutia uviedol, že dospel k záveru, že protestu prokurátora je dôvodné vyhovieť a protestom napadnuté rozhodnutie je z dôvodu jeho nezákonnosti potrebné zrušiť, rovnako uviedol, že sa s vyjadreniami stavebníka nestotožňuje, naopak, má za to, že podaný protest prokurátorky je v celom rozsahu dôvodný.

Správny orgán potvrdil, že pokiaľ mesto má platný ÚPN, stavebný úrad pri dodatočnom povoľovaní stavby posudzuje, či stavba je v súlade so schváleným – platným ÚPN. Správny orgán sa stotožnil s vydaným protestom prokurátora, nakoľko preskúmaním veci ako aj spisového materiálu zistil, že rozhodnutie bolo vydané v rozpore s ÚPN, ktorý bol schválený uznesením MsZ. Územie, na ktorom sa nachádzajú pozemky, na ktorých bola dodatočne povolená stavba garáží, je podľa ÚPN *funkčne určené pre verejnú zeleň v kombinácii*

s *izolačnou zeleňou*. Podľa aktuálne platného ÚPN v znení jeho neskorších zmien a doplnkov v čase dodatočne povolovanej stavby garáží, t. j. dňa 18. 12. 2023, na území určenom pre verejnú zeleň nebolo prípustné umiestňovať stavbu garáže. Ďalej konštatovala, že na zasadnutí MsZ v Leviciach konanom dňa 02. 03. 2023 boli prijaté zmeny a doplnky č. 21 ÚPN, schválené uznesením č. 3/XIV/2b. Zo zápisnice z bodu 18 z programu rokovania MsZ vyplýva, že MsZ v Leviciach uznesením XV. v bode 2 (bod 2.) *neschválilo obstarávanie zmien a doplnkov k ÚPN – zmena z verejnej, vyhradenej zelene a izolačnej zelene na dopravné vybavenie – garáže*. Správny orgán poukázal aj na to, že v záväznej časti ÚPN s premietnutím záväznej časti Zmien a doplnkov č. 22, schváleného MsZ dňa 26. 09. 2024, č. uznesenia 15/XVII/2, č. VZN 78, sa uvádza, že na území verejnej zeleni je vylúčené umiestňovať radové a skupinové garáže individuálne. Správny orgán v odôvodnení odvolaní napadnutého rozhodnutia uviedol, že sa v predmetnom konaní zaoberal *otázkou súladu dodatočne povolovanej stavby – garáží s ÚPN*, pričom zistil, že stavba *nie je* v súlade s ÚPN. V danej veci nepostupoval stavebný úrad v intenciách ustanovení stavebného zákona, keď stavbu dodatočne povolil.

Prokurátorka vo vyjadrení k odvolaniu doplnila, že v uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. IV. ÚS 341/2022 z 28. júna 2022 sa uvádza, že **relevantný nesúlad stavby alebo jej užívania s územným plánom predstavuje ohrozenie verejného záujmu chráneného stavebným zákonom, a teda je aplikačne určujúcim momentom na posudzovanie tohto zákonného kritéria**. S poukazom na § 8 ods. 1 a 2 písm. c) stavebného zákona Najvyšší správny súd Slovenskej republiky uviedol, že aj záväzná časť územného plánu obce, vydávaná ako všeobecne záväzné nariadenie obce, zo svojej podstaty predstavuje verejné záujmy chránené stavebným zákonom.

S poukazom na vyššie uvedené prokurátorka navrhla Úradu ako odvolaciemu orgánu, aby predmetné odvolanie ako nedôvodné zamietol a rozhodnutie regionálneho úradu potvrdil. Vyjadrila záver, že povolovaná stavba *nie je* v súlade s ÚPN a s poukazom na § 88 a § 88a stavebného zákona, predmetnú stavbu *nebolo možné dodatočne povoliť* a rozhodnutie z tohto dôvodu je nepreskúmateľné a teda nezákonné (výrok protestom napadnutého rozhodnutia mesta Levice je v zjavnom rozpore s jeho odôvodnením).

Krajský prokurátor listom č. Kd 214/24/4400-11 zo dňa 20. 01. 2025 správne orgánu uviedol, že sa stotožnil s vyjadrením prokurátorky k obsahu podaného odvolania účastníka konania a konštatoval, že *nejestvuje žiaden dôvod odchýliť sa od logických argumentov a relevantných právnych záverov obsiahnutých v tomto vyjadrení prokurátorky*. Zdôraznil, že protest prokurátora bol podaný dôvodne a preto navrhol Úradu ako odvolaciemu orgánu, aby odvolanie účastníka konania zamietol a ním napadnuté rozhodnutie regionálneho úradu potvrdil.

Úrad v odvolacom konaní v súlade s ustanovením § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie regionálneho úradu v celom rozsahu, vo väzbe na dodatočné stavebné povolenie z toho dôvodu, či regionálny úrad *mal* alebo *nemal* protestu prokurátora *vyhovieť*. Za týmto účelom preto porovnal jeho výrokovú časť s časťou odôvodnenia a príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, jeho vykonávacích vyhlášok, správneho poriadku a zákona o prokuratúre a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane STN 73 6056 (Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel). Úlohou Úradu bolo posúdiť skutkový stav veci a závery v nadväznosti na inštitút dodatočného povolenia stavby v súvislosti s predmetnou stavbou vo väzbe na ÚPN v komparácii s odvolacími dôvodmi účastníka konania, obsahom protestu prokurátora, vyjadrením prokuratúry a doplnenými dôvodmi.

Zo spisu vyplýva, že dňa 18. 09. 2023 bola mestu Levice doručená **žiadosť o dodatočné stavebné povolenie** účastníkom konania [zastúpený konateľom – Ing. arch. Jurajom Ďurikom, ktorý zastupuje na základe písomného splnomocnenia zo dňa 14. 09. 2023 fyzickú osobu –

Jaroslav Antal (nar.), bytom

(nar.), bytom

(nar.), bytom

(nar.), bytom

(nar.), bytom

Erich Kuny (nar.)

Ing. Tomáš Šimúth

z. Slávka Galbová, rod. Galbová

a Ing. Branislav Gunda

vo veci „dokončenej“

stavby „Garáže SO 01 – SO 13“ bez stavebného povolenia, ktorá sa nachádza v obci Levice, v kat. úz. Levice, na pozemkoch registra „C“ KN parcely č. 790/94, 790/95, 790/96, 790/97, 790/98, 790/99, 790/100, 790/101, 790/102, 790/103, 790/104, 790/105, 790/106 (GP č. 112/2023 zo dňa 28. 11. 2023, úradne overený pod číslom G1 1452/2023/2023 z 07. 12. 2023). Z predloženej projektovej a technickej dokumentácie vyplýva, že „dokončená stavba“ garáže SO 01 – SO 13 sú betónové prefabrikáty voľne umiestnené (osadené) účastníkom konania vedľa seba v rade na riešenom pozemku.

Zo spisu vyplýva, že mesto Levice podaním zo dňa **25. 09. 2023** pod č. **OUPVŽP-SÚ-2023/9726-002/Kos**, ev. č. **54820/2023** oznámilo výkon štátneho stavebného dohľadu (ŠSD) poverenými pracovníkmi stavebného úradu v danej veci, ktorý sa mal uskutočniť **06. 10. 2023**. Z oznámenia o výsledku ŠSD č. SÚ-2023/9726-004/Kos z 06. 10. 2023 z vykonaného ŠSD vyplynulo, že betónové prefabrikované garáže boli na riešenom pozemku účastníkom konania osadené. Záznam z výkonu ŠSD popisuje vykonané práce na stavbe ako osadenie betónových prefabrikovaných garáží o veľkosti 6 m x 3 m, celkom 13 garáží na riešenom pozemku, ktorému však chýbala konečná úprava spevnenej plochy – zatravnovacie panely. Účastník konania mal stavbu uskutočniť ešte v čase, keď bol výlučným vlastníkom riešeného pozemku (02/2022). Osadenie betónových prefabrikovaných garáží bolo už uskutočnené bez stavebného povolenia, pričom účastník konania mal v konaní o dodatočnom povolení stavby preukázať, že predmetná stavba *nie je* v rozpore s verejnými záujmami. Dňa **10. 10. 2023** stavebný úrad listom č. OUPVŽP-SÚ-2023/9726-005/Kos, ev. č. 57331/2023, vyzval účastníka konania (vrátane žiadateľov, t. j. osôb, ktoré zastupuje na základe písomného plnomocenstva), aby okrem predloženia požadovaných dokladov preukázal, že dodatočné stavebné povolenie na predmetnú stavbu *nie je* v rozpore s verejnými záujmami. Bol vyzvaný na predloženie záväzných stanovísk dotknutých orgánov špecifikovaných v predmetnej výzve (od Západoslovenskej distribučnej, a. s. Bratislava; SPP-distribúcie a. s. Bratislava; ZsVS a. s. Levice; Orange Slovensko a. s.; Okresného úradu Levice, pozemkový a lesný odbor), ktoré boli reálne predložené stavebnému úradu 13. 10. 2023. Z predloženého administratívneho spisu vyplýva, že k predmetnej stavbe vedie prístupová spevnená plocha s povoleným vjazdom na pozemok pod č. D-2023/5840-002 zo dňa 29. 05. 2023, aj s určením dočasného dopravného značenia a trvalého dopravného značenia. Okresný úrad Levice, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie rozhodnutím č. OU-LV-PLO0-2023/015643-003 zo dňa 11. 10. 2023 podľa § 19 ods. 1 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 220/2004 Z. z.“) usporiadal nezákonný stav v riešenom území na poľnohospodárskej pôde tak, že rozhodnutím zmenil druh poľnohospodárskeho pozemku *záhrada* na druh pozemku *zastavaná plocha*, v kat. území Levice pre predmetnú stavbu v zastavanom území mesta Levice na pozemku registra „C“ KN parcely č. 790/93, 790/94, 790/95, 790/96, 790/114, 790/115, 790/116, vo výmere 0,0173 ha. Predmetné rozhodnutie podľa § 19 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. tvorilo tak podklad na vyznačenie zmeny druhu pozemku *záhrada* na druh pozemku *zastavaná plocha* v katastri nehnuteľnosti.

Stavebný úrad mesta Levice dňa 18. 10. 2023 pod č. OUPVŽP-SÚ-2023/9726-008/Kos, ev. č. 58566/2023 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom *verejnou vyhláškou* začatie konania o odstránení stavby, resp. o dodatočnom povolení stavby podľa § 88 a § 88a

stavebného zákona a súčasne oznámil, že sú mu podmienky umiestnenia navrhovanej legalizácie predmetnej stavby známe a jednoznačné vzhľadom na pomery v území, z uvedeného upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Oznámenie o začatí konania sa doručovalo účastníkovi konania (žiadateľom) a dotknutým orgánom verejnou vyhláškou, ktorá bola vyvesená od 25. 10. 2023 do 09. 11. 2023, na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Levice. Oznámenie o začatí konania sa doručovalo okrem vyššie uvedených dotknutých orgánov aj Krajskému pamiatkovému úradu so sídlom v Nitre ako aj Okresnému úradu Levice, odboru starostlivosti o životné prostredie.

Dňa 18. 12. 2023 stavebný úrad mesta Levice vydal protestom prokurátora napadnuté rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby, a to v rozsahu dokončenej stavby „Garáže SO 01 – SO 13“, bez napojenia na inžinierske siete, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29. 01. 2024. V odôvodnení dodatočného povolenia stavby stavebný úrad mesta Levice po popise vykonaných úkonov v danej veci uviedol, že dodatočné povolenie k predmetnej stavbe *nie je v rozpore s verejnými záujmami*, a súčasne dodal, že *nie je v súlade so schváleným ÚPN*. Ďalej uviedol, že preskúmal predloženú žiadosť o dodatočné povolenie stavby a jej budúce užívanie a zistil, že jej uskutočnením nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, na tomto základe stavebný úrad priekročil k jej dodatočnému povoleniu. Záverom napadnutého rozhodnutia uviedol, že v priebehu konania nenašiel stavebný úrad také dôvody, ktoré by bránili dodatočnému stavebnému povoleniu stavby a jej užívaniu.

Preskúmaním veci Úrad zistil, že postup stavebného úradu a protestom napadnuté rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby odporuje zákonu v ustanoveniach § 88 vo väzbe na § 88a odsek 1, odsek 2, odsek 4, odsek 5, § 140a odsek 1 písm. a), odsek 3 stavebného zákona poukazujúc na ustanovenie § 46 správneho poriadku a v ustanoveniach § 3 odsek 1, odsek 5, § 32 odsek 1, § 47 odsek 3 správneho poriadku, čím sa stotožnil so závermi prokuratúry a nepriznal „legitímne očakávanie“ účastníkovi konania. Účelom konania o dodatočnom povolení stavby je dodatočné zhojenie závažnej vady, ktorou je prvotné a vedomé ignorovanie stavebného zákona zo strany účastníka konania ako stavebníka, pod podmienkou preukázania skutočností, že ďalšia existencia uskutočnenej stavby bez stavebného povolenia skutočne nie je v rozpore s verejnými záujmami. Ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu (zásada oficiality) konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady (zásada dispozície) o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Posúdenie súladu s územno-plánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím, určené záväzné limity a regulatívy vykonával stavebný úrad mesta Levice. Podkladom pre vydanie dodatočného povolenia sú schválené územno-plánovacie dokumentácie, mesto Levice malo platný ÚPN, stavebný úrad nemal žiadnu prekážku posúdiť, či predmetná stavba v riešenom území je v súlade so schváleným a platným ÚPN. Schválená záväzná časť ÚPN je všeobecným obligatórnym právnym predpisom, ktorý rieši jednak *priestorové usporiadanie* (skladba hmotných a funkčných prvkov na území a väzby medzi nimi, ktorými sa dosahuje optimálna organizácia územia a udržateľných rozvoj a to pri zohľadnení existujúcich hodnôt územia) ako aj *funkčné využitie územia* (regulácia podľa činností a účelu stavby v rámci riešeného územia; funkcia neprípustná, základná, prípustná). Stavebný úrad uviedol vo svojom rozhodnutí, že dodatočne povolil predmetnú stavbu, avšak v rozpore s ÚPN, keďže účastník konania nepredložil doklad o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom.

Z predloženého spisového materiálu mesta Levice vzťahujúceho sa na schválený ÚPN v znení jeho zmien a doplnkov Úrad zistil, že ÚPN bol schválený uznesením MsZ v Leviciach pod č. 17/IV/2 z 10. 03. 2005, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným

nariadením mesta Levice (ďalej len „VZN“) pod č. 78 zo dňa 28. 04. 2005. Schválením zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie mesta Levice č. 17 uznesením MsZ v Leviciach pod č. 3/XII/2019 zo dňa 21. 02. 2019 boli do záväznej časti ÚPN zadefinované *zásady regulácie funkčného využitia územia* a následne prostredníctvom ďalších zmien a doplnkov č. 21 k ÚPN schválené uznesením MsZ v Leviciach pod č. 3/XIV/2b zo dňa 02. 03. 2023 boli tieto regulatívy funkčného využitia územia *doplnené o ďalšie prípustné využitie v časti územia verejnej zelene*. Územie, na ktorom sa nachádzajú pozemky, na ktorých bola dodatočne povolená „stavba garáží“, je podľa ÚPN funkčne určené pre verejnú zeleň v kombinácii s izolačnou zeleňou. V čase dodatočne povoľovanej „stavby garáží“, t. j. dňa 18. 12. 2023, na území určenom pre verejnú zeleň nebolo prípustné umiestňovať „stavbu garáží“. V zmysle zásad regulácie funkčného využitia územia platného a schváleného ÚPN – XVI. Územie verejnej zelene podľa textovej časti:

- a) územie slúži
 - pre umiestnenie upravených verejných parkových plôch a parkovo upravených priestranstiev;
- b) na území je prípustné umiestňovať
 - parky a ostatnú upravovanú zeleň, určenú pre verejnosť,
 - doplnujúce objekty pre technické vybavenie a údržbu zelene,
 - zariadenia statickej dopravy – 1. **projektované v rozsahu** a 2. **za podmienok určených mestom**, 3. **pri rešpektovaní príslušných platných predpisov**;
- c) obmedzujúce podmienky využitia
 - rozsahovo menšie a nenáročné rekreačné, športové a kultúrno-spoločenské zariadenia
 - zábavné strediská v symbióze so zeleňou
 - rehabilitačno-rekreačné zariadenia
- d) na území je vylučujúce umiestňovať
 - plochy bývania
 - plochy priemyselnej, poľnohospodárskej výroby a skladového hospodárstva.

Okrem regulačných kódov, ktorými sa stanovuje funkčná a stavebná prípustnosť územného využitia, sa územným plánom (v komplexnom urbanistickom návrhu) navrhuje prípustná intenzita zastavanosti, ktorá je udaná percentuálne ako pomer zastavanej plochy k celkovej ploche pozemku. Prípustná výška zástavby je uvedená v doporučovanom počte nadzemných podlaží. Tieto regulatívy sa upresňujú podrobnejšou územnoplánovacou dokumentáciou, alebo územnoplánovacími podkladmi (urbanistické štúdie alebo zastavovacie plány). V zastavanom území sú záväzné regulatívy definované charakterom prevládajúcej okolitej zástavby.

Záväzné časti územno-plánovacej dokumentácie schvaľuje orgán, ktorý schválil pôvodnú územno-plánovacia dokumentáciu. Zmeny a doplnky sa graficky vypracúvajú ako samostatná príloha schválenej územnoplánovacej dokumentácie. Textová časť sa spracuje v rozsahu zmien a doplnkov vrátane návrhu zmien a doplnkov k záväznej časti. Grafická časť sa spracuje buď ako samostatná priesvitka alebo samostatný výkres.

Úrad ďalej uvádza, že na zasadnutí MsZ v Leviciach konanom dňa 02. 03. 2023, na ktorom boli prijaté zmeny a doplnky č. 21 ÚPN (schválené uznesením MsZ v Leviciach pod č. 3/XIV/2b), ako vyplýva z bodu 18. zápisnice z programu rokovania MsZ v Leviciach **nazvaného ako uznesenie č. 3 z 3. plánovaného zasadnutia MsZ, ktoré sa konalo dňa 02. 03. 2023, v článku XV. v bode 2. (bod 2.) neschválilo obstarávanie zmeny a doplnku k ÚPN – zmena z verejnej, vyhradenej zelene a izolačnej zelene na dopravné vybavenie – garáže**. Z uvedeného možno konštatovať, že dodatočné povolenie predmetnej stavby bolo vydané v rozpore s cieľmi a zámermi ÚPN.

Súčasť spisu tvorí aj zápisnica mesta Levice zo dňa 07. 10. 2024 o prejednaní protestu prokurátora č. Pd 118/24/4402-6 z 10. 09. 2024, v ktorom mesto Levice uviedlo, že verejným záujmom nebol len súlad posudzovanej stavby s ÚPN, nakoľko prihliadlo aj na iný verejný záujem – zníženie statickej dopravy v priľahlých obytných územiach. Mesto Levice vyjadrilo názor, že pod pojem „zariadenia statickej dopravy“ spadajú aj garáže. Hlasovaním MsZ v Leviciach však nebolo vyhovené zmene ÚPN v časti predmetnej stavby. Záver zápisnice uvádza, že ak je dodatočne povoľovaná stavba v nesúlade s ÚPN ide o ohrozenie verejného záujmu chráneného stavebným zákonom a teda verejným záujmom je aj súlad posudzovanej „stavby garáží“ s platným ÚPN.

Vo vzťahu k ďalšej námietke účastníka konania týkajúcej sa tej skutočnosti, že v zastavanom území sú záväzné regulatívy definované charakterom prevládajúcej okolitej zástavby, Úrad uvádza, že dotknuté riešené územie je funkčne určené pre verejnú zeleň v kombinácii s izolačnou a vyhradenou zeleňou, ktorá oddeľuje jednak priľahlé obytné územie obyvateľov panelových domov a bezprostredne oddeľuje zariadenie s opatrovateľskou službou od rádoých garáží na ul. Kpt. Nálepku, zároveň časť tohto pozemku zasahuje do špeciálnej zelene v areáli Strednej poľnohospodárskej školy. Záväzné regulatívy usmerňujú výstavbu a činnosti v riešenom území a podľa konkrétnej funkčnej špecifiky mesto Levice stanovilo záväzný systém regulácie prípustného funkčného využitia plôch – územia (s ich kódovým označením) aj vo vzťahu k verejnej zeleni. Pre izolačnú zeleň sa nestanovuje v ÚPN systém regulácie prípustného funkčného využitia plôch, preto v danom prípade ide o vylučujúce využitie územia, je tu vylúčená (nepripustná) akákoľvek stavebná činnosť. V tomto prípade sa posudzoval súlad predmetnej stavby s ÚPN (nie súlad so VZN mesta o verejnej zeleni). Dodatočné stavebné povolenie bolo vydané v rozpore s verejným záujmom chráneným stavebným zákonom, ktorým je súlad stavby s ÚPN, čo Úrad objasnil vyššie. Z uvedeného dôvodu Úrad uznal dôvody prokurátorky, že dodatočné povolenie predmetnej „stavby garáží“ je nepreskúmateľné a nezákonné, keďže výrok protestom napadnutého rozhodnutia mesta Levice je v zjavnom rozpore s jeho odôvodnením, čo potvrdil svojim odvolaním napadnutým rozhodnutím aj regionálny úrad.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného Úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa ustanovenia § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov sa proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho orgánu o odvolaní nemožno ďalej odvolať.

Rozhodnutie možno preskúmať súdom podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Roman Skorka
generálny riaditeľ sekcie

Doručuje sa:

1. **BEAST STUDIO s. r. o.** so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567
2. **Jaroslav Antal,**
3. **Ing. Tomáš Šimúth,**

4. **Ing. Erich Kuny,**
5. **Ing. Slávka Galbová,**
6. **Ing. Branislav Gunda,**
7. **Ing. Igor Balúch,**

Prokurátorovi:

8. **Krajská prokuratúra Nitra, Damborského 1, 949 66 Nitra 1** (*protest prokurátora Okresnej prokuratúry Levice č. Pd 118/24/4402-6 zo dňa 10. 09. 2024 – JUDr. Katarína Behulová, prokurátorka a Mgr. Jana Grečnerová, poverená výkonom funkcie okresnej prokurátorky*)
9. **Krajská prokuratúra Nitra, Damborského 1, 949 66 Nitra 1** (*JUDr. Richard Singer, prokurátor – Kd 214/24/4400-11 z 20. 01. 2025*)

Na vedomie:

10. **Mesto Levice, stavebný úrad, Nám. hrdinov 1/1, 934 01 Levice**
11. **Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, oddelenie štátnej stavebnej správy, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra**

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti**Typ doložky**

Typ doložky: doložka právoplatnosti
Číslo rozhodnutia: 06138/2025-5.1.1;07470/2025
Dátum vydania rozhodnutia: 08.04.2025
Dátum vytvorenia doložky: 14.05.2025
Vytvoril: Andrea Horvátová

Rozhodnutie vydal

IČO: 54669464
Názov: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia 12.05.2025
právoplatnosti:
Právoplatnosť vyznačená pre: rozhodnutie v plnom znení

