Keď Okresná prokuratúra Levice v septembri 2024 podala protest proti dodatočnému stavebnému povoleniu garáží na Vajanského ulici, mesto Levice protestu nevyhovelo. Primátor RNDr. Ján Krtík podpísal 13. novembra 2024 list Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, v ktorom tieto argumenty predložil ako dôvod na nevyhovenie protestu. Regionálny úrad ich odmietol. BEAST STUDIO sa odvolala. ÚÚPaV SR odvolanie zamietol rozhodnutím č. 6138/7470/2025-5.1.1 zo dňa 8. apríla 2025.

Tu sú tie argumenty – kde ich primátor Krtík použil a ako ich úrad odmietol.

Argument 1: Garáže sú zariadením statickej dopravy

Primátor Krtík v liste Regionálnemu úradu zo dňa 13. 11. 2024 uviedol, že mesto je toho názoru, že garáže sú súčasťou zariadenia statickej dopravy, ktorú územný plán v tejto časti povoľuje. Na podporu tohto argumentu BEAST STUDIO predložila stanovisko Ministerstva dopravy SR zo dňa 5. 11. 2024, podľa ktorého „garáže sú stavbami, ktoré slúžia statickej doprave." Územný plán mesta Levice v zóne XVI. Územie verejnej zelene pod písm. b) umiestňovanie zariadení statickej dopravy pripúšťa za podmienok určených mestom. Keďže mesto vydalo dodatočné stavebné povolenie, samo tým podmienky určilo.

Tento argument použil Krtík aj v zápisnici z prerokovania protestu zo dňa 7. októbra 2024, kde mesto uviedlo, že verejným záujmom bolo okrem súladu s ÚPN aj zníženie statickej dopravy v priľahlých obytných územiach.

Ako to úrad odmietol:

ÚÚPaV SR v rozhodnutí uviedol, že územie je funkčne určené pre verejnú zeleň v kombinácii s izolačnou zeleňou. A práve izolačná zeleň je kľúčová:

„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 (neprípustná) akákoľvek stavebná činnosť."

Výnimka pod písm. b) vrátane zariadení statickej dopravy sa vzťahuje na verejnú zeleň, nie na izolačnú. Argument neobstál.

Argument 2: V zastavanom území sú regulatívy definované prevládajúcou zástavbou

Primátor Krtík v liste Regionálnemu úradu ďalej argumentoval, že hlasovanie zastupiteľstva, ktorým poslanci v roku 2023 odmietli zmenu ÚPN pre garáže, „nemožno posudzovať za zámer mesta." BEAST STUDIO tento argument rozvinula v odvolaní zo dňa 30. 12. 2024 – tvrdila, že v zastavanom území sú záväzné regulatívy definované charakterom prevládajúcej okolitej zástavby, ktorou sú susediace radové garáže v počte 50 kusov. V grafickej časti ÚPN pri tomto území vraj nie je regulačný kód „Vz" a podľa VZN č. 173 sa na súkromných pozemkoch verejná zeleň nachádzať nemôže – teda nejde o verejnú zeleň, ale o vyhradenú súkromnú zeleň.

Ako to úrad odmietol:

ÚÚPaV SR uviedol, že dotknuté územie plní konkrétnu urbanistickú funkciu:

„oddeľuje jednak priľahlé obytné územie obyvateľov panelových domov a bezprostredne oddeľuje zariadenie s opatrovateľskou službou od rádových garáží na ul. Kpt. Nálepku, zároveň časť tohto pozemku zasahuje do špeciálnej zelene v areáli Strednej poľnohospodárskej školy."

K argumentu o VZN č. 173 úrad uviedol, že v tomto prípade sa posudzoval súlad predmetnej stavby s ÚPN – nie súlad so VZN mesta o verejnej zeleni.

A k argumentu o hlasovaní zastupiteľstva úrad poukázal na jednoznačný záver: na zasadnutí zastupiteľstva 2. marca 2023 poslanci odmietli zmenu ÚPN z verejnej zelene na dopravné vybavenie – garáže. Z toho úrad vyvodil:

„Z uvedeného možno konštatovať, že dodatočné povolenie predmetnej stavby bolo vydané v rozpore s cieľmi a zámermi ÚPN."

Argument 3: Výrok rozhodnutia nebol v rozpore s odôvodnením

Primátor Krtík v liste Regionálnemu úradu obhajoval aj samotné rozhodnutie o dodatočnom povolení – teda dokument, ktorý sám podpísal v decembri 2023. V ňom stavebný úrad sám konštatoval, že stavba „nie je v súlade so schváleným územným plánom" – a napriek tomu ju povolil. Krtík aj mesto trvali na tom, že povolenie bolo vydané v súlade so zákonom, keďže prihliadali aj na iný verejný záujem – zníženie statickej dopravy.

Ako to úrad odmietol:

Toto je právne najvýznamnejší záver celého rozhodnutia. ÚÚPaV SR rozhodnutie o dodatočnom povolení označil za:

„nepreskúmateľné a nezákonné, keďže výrok protestom napadnutého rozhodnutia mesta Levice je v zjavnom rozpore s jeho odôvodnením."

Stavebný úrad teda v jednom dokumente priznal nesúlad s ÚPN a zároveň stavbu povolil. Tieto dve veci nie je možné spojiť v zákonnom rozhodnutí. Záver úradu bol jednoznačný:

„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."

Táto podmienka splnená nebola. Povolenie bolo zrušené. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 12. mája 2025.

Záver

Primátor Krtík podpísal v decembri 2023 povolenie nelegálnej stavby. V novembri 2024 podpísal listy, ktorými bránil toto povolenie pred prokuratúrou a Regionálnym úradom – s argumentmi, ktoré neobstáli na žiadnej inštancii. A v apríli 2026 podpísal rozhodnutie, v ktorom stojí:

„stavebný úrad pochybil a povolil stavbu, ktorá je umiestnená v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou."

Celé rozhodnutie ÚÚPaV SR je verejne dostupné tu:
https://public.kapybara.sk/?dir=Kauza.Garaze

ɐɹɐqʎdɐʞ