Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava

3M. zasadnutie
MZ mesta Trnava
dňa 14.05.2020

Bod programu MZ č. : **2**
Materiál č. : **1**

Zámena pozemkov pod prepojovacou uličkou medzi ulicami Františkánska a Zelený kríčok v Trnave.

(inwest s.r.o.)

Návrh predkladá:
Mgr. Tibor Pekarčík

Návrh spracoval:
Ing. Daniela Rumpelová
Odbor majetkový

Spracované dňa: 12. mája 2020

Zodpovedá: JUDr. Jana Tomašovičová
Vedúca odboru majetkového

Číslo spisu: 36026

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava po prerokovaní:

1. S c h v a ľ u j e

a) zámenu pozemkov v k. ú. Trnava pre novonavrhnutú prepojovaciu uličku medzi ulicami Zelený kríčok a Františkánska v Trnave v rámci stavby Polyfunkčný bytový dom „Ulička“, podľa projektovej dokumentácie zmeny stavby pred dokončením:

pozemky, parc. č. 139/18, zast. plochy a nádvoria o výmere 6 m², parc. č. 139/19, zast. plochy a nádvoria o výmere 8 m², parc. č. 139/21, zast. plochy a nádvoria o výmere 21 m² a parc. č. 139/37, zast. plochy a nádvoria o výmere 3 m², s výmerou spolu 38 m², oddelených podľa geometrického plánu č. 14/2020 vypracovaného TT - GEO, s. r. o., Jazdecká ulica 8570/33, 917 08 Trnava, z pozemkov, parc. č. 139/18, 139/19, 139/21 a 139/17 zapísaných na LV č. 5000 **vo vlastníctve Mesta Trnava**, **IČO 00 313 114, Ulica Hlavná 1, 917 71 Trnava**,

za pozemky, parc. č. 139/31, zast. plochy a nádvoria o výmere o 17 m², parc. č. 139/30, zast. plochy a nádvoria o výmere 16 m², parc. č. 139/41, zast. plocha o výmere 6 m², parc. č. 139/42, zast. plochy a nádvoria o výmere 1 m², parc. č. 139/28, zast. plochy a nádvoria o výmere 11 m², parc. č. 139/43, zast. plochy a nádvoria o výmere 4 m², parc. č. 139/38, zast. plochy a nádvoria o výmere 4 m², parc. č. 139/27, zast. plochy a nádvoria o výmere 3 m², parc. č. 139/44, zast. plochy a nádvoria o výmere 2 m², parc. č. 139/26, zast. plochy a nádvoria o výmere 2 m², parc. č. 139/40, zast. plochy a nádvoria o výmere 1 m² a parc. č. 139/25, zast. plochy a nádvoria o výmere 3 m², s výmerou spolu 70 m², oddelených podľa geometrického plánu č. 14/2020 vypracovaného TT - GEO, s. r. o., Jazdecká ulica 8570/33, 917 08 Trnava, z pozemkov, parc. č. 139/22, 139/20, 139/8, 139/9, 139/23 a 139/24, zapísaných na LV č. 12662 vo vlastníctve spoločnosti **inwest s. r. o., Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 36794538**, ako stavebníka polyfunkčného objektu na pozemkoch, parc. č. 139/1, 139/6, 139/8, 139/9, 139/17, 139/18, 139/19, 139/20, 139/21, 139/22 a 139/23, za podmienky, že hodnoty zamieňaných pozemkov sú určené dohodou rovnaké.

b) na základe schválenej zámeny pozemkov podľa bodu a) tohto uznesenia zmeny textu v uznesení MZ č. 546/2017 zo dňa 28. februára 2017 v znení 781/2017 zo dňa 14.11.2017:

- **v časti 1.a)** sa zmenia všetky parcelné čísla pozemkov, na ktorých bude zriadené bezodplatné vecné časovo neobmedzené bremeno, ktoré bude spočívať v tom, že Mesto Trnava strpí stavbu polyfunkčného objektu, na nasledovné:
139/32, 139/31, 139/30, 139/33, 139/34 /otvorený výťah/, 139/41, 139/42, 139/28, 139/44, 139/17 a 139/26

- **v časti 1. b)** sa zmenia všetky parcelné čísla pozemkov pod budúcou skolaudovanou stavbou prepojovacieho chodníka, ktorá bude darovaná do majetku Mesta Trnava, na nasledovné:

139/32, 139/31, 139/30, 139/33, 139/34 /otvorený výťah/, 139/41, 139/42, 139/28, 139/44, 139/17 a 139/26 /pod polyfunkčným objektom/
139/43, 139/38, 139/27, 139/45, 139/35, 139/36, 139/25 a 139/40 /sú voľné bez zastavania, resp. prekrytia strešnou konštrukciou objektu/

- v celom texte sa zmenia identifikačné údaje spoločnosti inwest s. r. o.(sídlo spoločnosti, IČO) na nasledovné:
„Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 36794538“

s tým, že správne poplatky spojené s návrhom na vklad vecných bremien a vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude hradiť stavebník.

Podľa zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa schvaľuje prevod majetku mesta podľa §9a ods. 8) písm. e/ zákona ako prípad hodný osobitného zreteľa trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.
Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že na pozemkoch bude vybudovaná prepojovacia ulička medzi ulicami Františkánska a Zelený kríčok, ktorá bude slúžiť na verejné účely, ako súčasť polyfunkčného objektu v investorstve nadobúdateľa.

2. U k l a d á

Mestskému úradu v Trnave

OM:
a) zabezpečiť podklady súvisiace so zmluvou o budúcej zámennej zmluve a dodatkami k zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a k zmluve o budúcej darovacej zmluve
Termín: 31.05.2020

OP
b) pripraviť zmluvu o budúcej zámennej zmluve a dodatky k zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a k zmluve o budúcej darovacej zmluve a predložiť primátorovi mesta na podpis
Termín: 30.06.2020
c) pripraviť zámennú zmluvu a predložiť primátorovi mesta na podpis
Termín: do 60 dní od preloženia dokladov od stavebníka

Dôvodová správa

Mesto Trnava, MsÚ v Trnave obdržalo dňa 4.03.2020 žiadosť spoločnosti inwest s. r. o., Mikovíniho 10, Trnava 917 01, o nové usporiadanie pozemkov v k. ú. Trnava, parcely č. 139/17, 139/18, 139/19 a 139/21, ktoré sú pripravené na vybudovanie prepojovacej uličky medzi Ulicou Františkánskou a Zeleným kríčkom. V prílohe žiadosti sa nachádza:
- Schéma pôdorysných priemetov zastavaných a nezastavaných častí stavebného pozemku stavby Polyfunkčný bytový dom „Ulička“ a samotnej prepojovacej uličky medzi ulicami Františkánska a Zelený kríčok v zmysle projektovej dokumentácie stavby Polyfunkčný bytový dom „Ulička“– zmena stavby pred dokončením
- Návrh nového geometrického plánu v zmysle projektovej dokumentácie zmeny stavby pred dokončením s novým usporiadaním pozemkov pre novonavrhovanú prepojovaciu uličku
- Nákres s farebným vyznačením zámeny

Spoločnosť inwest, s.r.o. ako stavebník stavby Polyfunkčný bytový dom „Ulička“ požiadal dňa 18.11.2019 MsÚ v Trnave – odbor stavebný a životného prostredia o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením. Stavebný úrad prerušil stavebné konanie s tým, že **stavebník musí predložiť súhlas majetkovej komisie s novým usporiadaním dotknutých pozemkov pre novonavrhovanú prepojovaciu uličku medzi ulicami Zelený kríčok a Františkánska, ktorá je súčasťou rozostavanej stavby.**

Spoločnosť žiada o uzatvorenie zámennej zmluvy, na základe ktorej **Mesto Trnava nadobudne** do vlastníctva pozemky vo vlastníctve spoločnosti inwest s. r. o., ktoré sa nachádzajú pod novou prepojovacou uličkou, a to:
parc. č. 139/31, 139/30, 139/41, 139/42, 139/28, 139/43, 139/38, 139/27, 139/44, 139/26, 139/40 a 139/25 s výmerou spolu 70 m^2
a zároveň sa **spoločnosť inwest, s. r. o. stane vlastníkom pozemkov**, na ktorých je už rozostavaný bytový dom: **parc. č. 139/21, 139/19, 139/18 a 139/37 s výmerou spolu 38 m^2** s tým, že navrhujú považovať hodnotu zamieňaných pozemkov, ktoré nadobudne Mesto Trnava, za totožnú s hodnotou pozemkov, ktoré nadobudne spoločnosť inwest, s.r.o., i keď je rozdiel vo výmere zamieňaných pozemkov v neprospech spoločnosti.

K žiadosti uvádzame nasledovné:

Na základe uzatvorených zmlúv o budúcich zmluvách mala byť prepojovacia ulička zrealizovaná len na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Trnava, t. j. na parceliach č. 139/17, 139/18, 139/19 a 139/21, ale úpravami projektovej dokumentácie bola prepojovacia ulička posunutá smerom ku Galérii J. Koniareka, v strede rozšírená do haly so schodišťom a výťahom, teda konštrukčne prispôsobená na prekonanie výškového rozdielu medzi Ulicami Františkánska a Zelená kríčok..

Posunutie prepojovacej uličky je zamerané geometrickým plánom č. 14/2020, ktorý zároveň oddelil parcely, na ktorých prechádza ulička bytovým domom a kde je voľná.
Novovytvorené parcely, na ktorých bude vybudovaná nová ulička :
139/32, 139/31, 139/30, 139/33, 139/34 /otvorený výťah/, 139/41, 139/42, 139/28, 139/44, 139/17 a 139/26 /prechádzajú polyfunkčným objektom/
139/43, 139/38, 139/27, 139/45, 139/35, 139/36, 139/25 a 139/40 /sú voľné bez zastavania, resp. prekrytia strešnou konštrukciou objektu/

História:
Spoločnosť inwest s.r.o. bola víťazom obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemkov, parcely č.139/1, zast. plochy a nádvoria o výmere 152 m^2 a parcely č. 139/6 zast. plochy a nádvoria o výmere 242 m^2. Mesto Trnava uzatvorilo dňa 13.10.2016 so spoločnosťou inwest s.r.o. zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, s účinnosťou od 18.10.2016, v ktorej sa zaviazalo predmetné pozemky s výmerou 394 m^2 odpredať do vlastníctva spoločnosti inwest s.r.o. za podmienok dohodnutých v zmluve, za účelom výstavbu polyfunkčného objektu, za cenu 79 982 eur.

Súčasne Mesto Trnava malo na pozemkoch v k. ú. Trnava, parcely č. 139/17, 139/18, 139/19 a 139/21, pripravené vybudovanie prepojovacej uličky medzi Ulicou Františkánskou a Zeleným kríčkom.
Podľa vyjadrenia Krajského pamiatkového ústavu bolo nevyhnutné, aby v uličnej čiare vzniklo na celú šírku pôvodnej historickej parcely jednotne hmotovo aj výrazovo riešené uličné krídlo - nový objekt, ktorý by na prízemí najužšej parcely (139/21) vytvoril voľný priechod medzi Zeleným kríčkom a Františkánskou ulicou, t. j **aby sa zapracovala prepojovacia ulička do navrhovaného polyfunkčného objektu.**

Vzhľadom na skutočnosť, že prepojovacia ulička by mala mať zachovaný verejný charakter, bolo navrhnuté riešiť poskytnutie pozemkov v k. ú. Trnava, parcely č. 139/17, 139/18, 139/19 a 139/21, ktoré sú pripravené na vybudovanie prepojovacej uličky medzi Ulicou Františkánskou a Zeleným kríčkom, spoločnosti inwest s. r. o., formou zriadenia bezodplatného časovo neobmedzeného vecného bremena, ktoré bude spočívať v tom, že Mesto Trnava strpí na svojich pozemkoch časť polyfunkčného objektu. Zároveň stavebník objektu vybuduje prepojovaciu uličku medzi Ulicami Františkánska a Zelený kríčok v Trnave a daruje do majetku mesta s tým, že bude zabezpečovať jej sprístupnenie pre verejnosť podľa potrieb mesta Trnava.

Na majetkovoprávne usporiadanie prepojovacej uličky je uzatvorená zmluva o budúcej darovacej zmluve č. 788/2017 zo dňa 26.9.2017 a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, c.č.z. 787/2017 zo dňa 26.9.2017 a dodatok č. 1 k zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena c.č.z. 787/2017 zo dňa 26.9.2017. Nakoľko sú pozemky na výstavbu polyfunkčného objektu a zriadenie prepojovacej uličky v tomto objekte majetkovoprávne usporiadané zmluvami o budúcich zmluvách, na nové usporiadanie uličky bude potrebné uzatvoriť dodatky k týmto zmluvám, ktorými sa vymenia doterajšie parcely za novovytvorené parcely podľa GP č. 14/2020.

Majetková komisia mestského zastupiteľstva mesta Trnava v termíne od 20.03.2020 do 26.03.2020 hlasovala formou per rollam (elektronické hlasovania) k tejto žiadosti zo dňa 04.03.2020 o nové usporiadanie pozemkov v k. ú. Trnava, parc. č. 139/17, 139/18, 139/19 a 139/21, ktoré sú pripravené na vybudovanie prepojovacej uličky medzi Ulicou Františkánskou a Zeleným kríčkom a neodporúča mestskému zastupiteľstvu schváliť zámenu pozemkov pre novonavrhnutú prepojovaciu uličku medzi Ulicami Františkánska a Zelený kričok v Trnave.

Nakoľko prerokovanie tohto materiálu v majetkovej komisii elektronickou formou bolo vzhľadom na jeho rozsiahlosť komplikované, bol predložený na schválenie mestskému zastupiteľstvu dňa 28. apríla 2020 Zámer zameniť pozemky pre prepracovanú prepojovaciu uličku podľa projektu zmeny stavby pred dokončením. Schválenie priamo zámeny pozemkov nebolo možné, nakoľko bolo potrebné najskôr zverejniť zámer zámeny pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa 15 dní pred rokovaním MZ. Zámer zámeny pozemkov bol odsúhlasený uznesením MZ č. 390/2020 zo dňa 28.apríla 2020 s tým, že sa ukladá MsÚ pripraviť materiál na najbližšie rokovanie MZ.

Na základe tohto predkladáme na schválenie na mimoriadne zasadnutie mestského zastupiteľstva dňa 12. mája 2020 materiál zámeny predmetných pozemkov, ktorý rieši celú zámenu pozemkov komplexne aj so všetkými súvisiacimi náležitosťami, resp. zmenami nadväzujúcich existujúcich zmlúv. Zároveň bol zverejnený Zámer zámeny pozemkov od 27.04.2020 do 14.05.2020.

Zverejnený zámer obsahoval všetky pozemky, resp. časti pozemkov odčlenené podľa GP č. 14/2020, ktoré boli uvedené v žiadosti spoločnosti inwest s. r. o.. Pri príprave tohto materiálu bola zistená ešte jedna zasiahnutá časť pôvodnej parcely č. 139/20 vo vlastníctve spol. inwest s.r.o., a to novovytvorená parc. č. 139/41 o výmere 6 m^2, ktorá bola doplnená do tohto materiálu. Týmto sa celková výmera, ktorú získa Mesto Trnava zámenou so spol. inwest s. r. o. za svoje časti pozemkov vo výmere 38 m^2, zvýši s pôvodne uvažovaných 64 m^2 na upravených 70 m^2 , a to bez úpravy hodnoty pozemkov.

Doplnenie chýbajúcej parcely, ktorá navýši celkovú výmeru pozemkov v prospech Mesta Trnava, bez zmeny dohodnutej hodnoty zamieňaných pozemkov, nemá vplyv na dôvod osobitného zreteľa, ktorý je uvedený vo zverejnenom zámere.

PŘÍLOHA č.1

141/3
141/2
95/104
Ulica Františkánska
141/4
141/1
95/1
140
139/10
139/6
139/7
139/1
139/24
139/23
139/9
139/8
139/22
139/2
139/20
139/19
139/18
139/28
139/30
139/33
138
8812/1
Zelený kríčok
137
PŮVODNÍ ULIČKA
NOVÁ ULIČKA
objekt - pôdorysný priemet
terasy-strecha nad parkovaním- pôdorysný priemet
podesta ulice- pôdorysný priemet

139/6
139/22
139/21
139/20
139/19
139/1
139/18
139/9
139/17
139/23
139/7
139/24
138
139/32
139/31
139/30
139/42
139/41
139/33
139/28
139/8
139/27
139/46
139/45
139/34
139/35
139/36
139/40
139/39

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

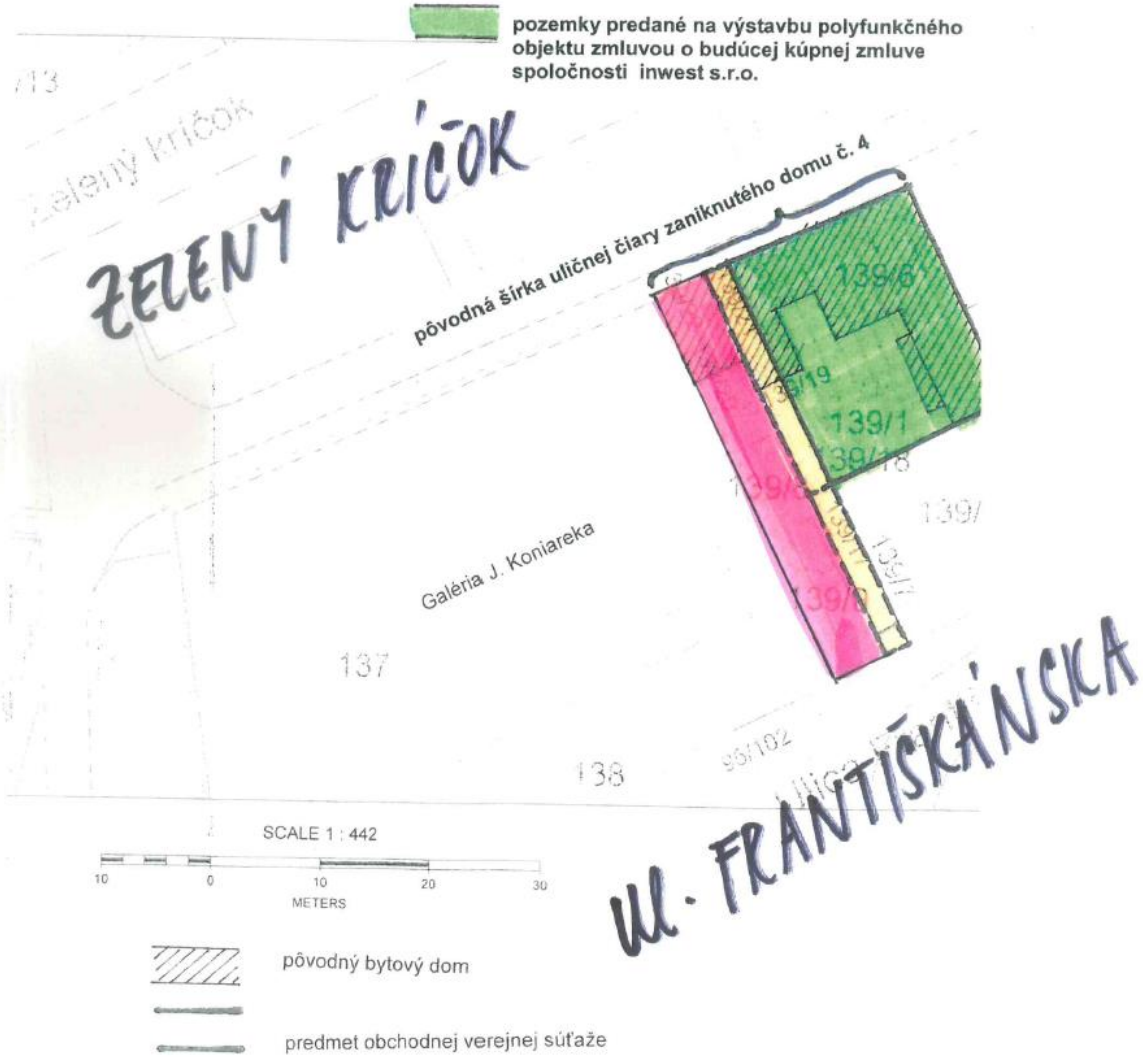
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Trnava
Obec: TRNAVA
Katastrálne územie: Trnava

pozemky vo vlastníctve spoločnosti inwest, s. r. o.,

prepojovacia ulička

pozemky predané na výstavbu polyfunkčného objektu zmluvou o budúcej kúpnej zmluve spoločnosti inwest s.r.o.



pôvodný bytový dom

predmet obchodnej verejnej súťaže

JUDr. Jana Tomašovičová

Od: JUDr. Igor Kršiak
Odoslané: utorok, 12. mája 2020 13:23
Komu: JUDr. Jana Tomašovičová
Prílohy: stanovisko MMZ.docx

Podľa ustanovenia § 43a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) sa stavby podľa účelu členia na bytové budovy a nebytové budovy.

Podľa ustanovenie § 43b stavebného zákona sa vymedzujú definície pojmov "bytová budova" a "byt" nasledovne:

(1) Bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria
a) bytové domy,
b) rodinné domy,
c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

(2) Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

a ďalej podľa ods.

(4) Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.

Podľa ustanovenie § 43c stavebného zákona sa vymedzuje pojem „nebytové budovy" nasledovne

(1) Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria
a) hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,.....

(2) Ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.

(3) Ak časť nebytovej budovy slúži na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytové budovy.

Pojem „apartmán" upravuje vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 277/2008 Z.z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried.
Podľa § 5 ods. 1 vyhlášky "*Apartmán je súbor dvoch alebo viacerých miestností na ubytovanie hostí. Jedna z týchto miestností spĺňa podmienky obývacej miestnosti. Súčasťou apartmánu je hygienické zariadenie. Apartmán je v prípade apartmánového domu vybavený kuchynkou alebo kuchynským kútom a možno ho nazvať apartmánovým bytom.*"
Podľa § 4 ods. 13 vyhlášky "*Apartmánový dom je ubytovacie zariadenie, ktoré je prevádzkované zvyčajne len v sezóne a poskytuje hosťom prechodné ubytovanie najmenej v piatich apartmánoch alebo v štúdiách.*"

Stavebnotechnické podmienky pre bytové a nebytové priestory upravujú rôzne vykonávacie právne normy z oblasti stavebníctva, napr.:

- Vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- dotknuté slovenské technické normy STN

Uvedené vykonávacie predpisy a stavebnotechnické normy ustanovujú podrobné stavebno-technické parametre a požiadavky pre výstavbu bytového/nebytového priestoru, ako sú požiadavky architektonické, funkčné, úžitkové, plošné, hygienické, bezpečnostné a pod..

Podľa ustanovenia § 85 stavebného zákona *„Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.“* Stavebný úrad ďalej *„V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.“*

Pre konanie o zmene stavby pred jej dokončením sa postupuje podľa § 68 odst.1 stavebného zákona a § 11 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Vyslovenie hodnotiaceho stanoviska:

V prípade posudzovania zmeny stavby pred dokončením za predpokladu, že dochádza k úprave/zmene dispozičného alebo účelového usporiadania stavebných objektov alebo ich častí, je potrebné preskúmať pomer zmeny účelového využitia budúcej stavby.

Apartmán, resp. apartmánový dom je zákonne klasifikované ako ubytovacie zariadenie a spadá pod nebytové priestory/nebytové stavby.
Na základe uvedeného pre posúdenie zmeny stavby pred dokončením je rozhodujúce posúdenie sledovanej kvality stavby po povolení jej zmeny a tým jej účelu užívania, t.j. či po povolení zmeny stavby nepríde k účelovému preklasifikovaniu zo stavby bytovej na stavbu nebytovú.

V prípade, že budúca stavba má byť kombináciou bytov a nebytových priestorov (vrátane apartmánového bytu), stavba sa rozlišuje a posudzuje podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.
Pokiaľ v danom prípade dochádza k preklasifikovaniu jedného priestoru (stavebného objektu) z bytu na nebytový priestor (apartmánový byt), zostáva stavba naďalej posudzovaná ako bytová.

Až za predpokladu, že by sa podstatným spôsobom zmenil pomer bytových priestorov a nebytových priestorov, malo by uvedené vplyv na účelovú zmenu stavbu a ako taká by sa posudzovala potom ako budova nebytová, čo však v danom prípade nenastalo.

Keďže v uvedenom prípade k takejto podstatnej zmene stavby nedošlo a nedošlo ani k inému rozporu so zákonom, nevzniká právny dôvod stavebnému úradu takúto zmenu nepreskúmať a za splnenia zákonných podmienok aj nepovoliť.

Samotnú zmenu stavby pred dokončením treba vnímať ako oprávnenie, ktoré patrí do dispozičnej sféry samotného stavebníka, pre ktorého je rozhodujúce pri zmene stavby pred dokončením splnenie zákonných podmienok, splnenie stavebnotechnických parametrov a požiadaviek, ktoré sa pre sledovanú stavbu vrátane jej zmeny vyžadujú a spočívanie stavu dodržania regulatívov územného plánu mesta (centrálnej mestskej zóny, resp. zóny).
Stavebný úrad vykonáva svoju agendu v rámci preneseného výkonu štátnej správy, kedy v konaní o povolení stavby alebo jej zmeny môže úrad posudzovať a hodnotiť len to, čo stavebnému úradu umožňuje zákonná úprava. Postup stavebného úradu, ktorým by sa hodnotili subjektívne úsudky účastníkov, resp. názorové rozdiely vo veci účelu využitia stavby a zastavania územia nie sú prípustné.