



MK/A/2026/08377-07/I/STS  
V Košiciach, 27.04.2026

## MESTO KOŠICE

### VEC

#### Oznámenie o začatí územného konania verejnou vyhláškou a nariadenie ústneho pojednávania

Dňa **13.03.2025** podal navrhovateľ **J.M.T.V. Družstvo, Slánska 20D, 080 06 Prešov**, zast. spoločnosťou **ESVE, s.r.o., Rázusova 45, Košice**, na tunajší úrad návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby s názvom „**IBV Arméria II, III, IV**“, na pozemkoch KN-C parcelné čísla **6928/1, 6928/2, 6927/29, 6927/30, 6927/35, 6927/36, 6927/38, 6927/40, 6927/44, 6927/46, 6927/50, 6927/51, 6927/52, 6927/54, 6927/57, 6927/58, 6927/59, 6927/60, 6927/61, 6927/62** v katastrálnom území **Severné Mesto**.

Projektová dokumentácia stavby rieši umiestnenie 171 rodinných domov v časti lokality plánovaného obytného súboru Arméria, ktorý je navrhnutý v zmysle schválenej územnoplánovacej dokumentácie zóny Košice - POD BANKOVOM. Rodinné domy sú navrhnuté s rôznym charakterom zástavby. V hraniciach riešeného územia sú navrhované rodinné domy jednak ako samostatne stojace, dvojdomy, ako zhluky troch vedľa seba stojacích domov, a aj ako zhluk vedľa seba stojacích radových domov.

Sú navrhnuté:

- Rodinné domy typu A1 – 76 rodinných domov
- Rodinné domy typu A2 – 5 rodinných domov
- Rodinné domy typu A3 – 1 rodinný dom
- Rodinné domy typu B1 – 16 rodinných domov
- Rodinné domy typu B2 – 8 rodinných domov
- Rodinné domy typu C1 – 5 rodinných domov
- Rodinné domy typu D1 (D2) – 12 rodinných domov
- Rodinné domy typu E1 (E2) – 16 rodinných domov
- Rodinné domy typu F1 (F2) – 16 rodinných domov
- Rodinné domy typu G1 (G2) – 16 rodinných domov

**IBV Arméria II** bude pozostávať zo 48 rodinných domov typu A1, A3, B1, B2, C1. Zaujímavé riešené územie je rozdelené do 2 častí, ktoré pretína cestná komunikácia. Na západnej strane cesty je navrhovaných 6 blokov radových rodinných domov typu B1 a B2 a jeden samostatne stojací rodinný dom typu B2. Na protíahlej východnej strane stoja 4 bloky radových rodinných domov typu A1, ktoré sú prerušené dvomi dvojdomami z rodinných domov typu C1 a jedného samostatne stojaceho rodinného domu typu C1 a typu A3. Domy radovej zástavby typu A1, A3 majú dve podzemné podlažia, jedno nadzemné podlažia, a jedno ustúpené podlažie nad 1.NP. Domy radovej zástavby typu B1 a B2 sú dvojpodlažné s jedným podzemným podlažím a dvomi nadzemnými podlažiami. Domy typu C1 sú dvojpodlažné s jedným podzemným podlažím, dvomi nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným podlažím nad 2.NP.

**IBV Arméria III** bude pozostávať zo 76 rodinných domov typu A1, A2, B1, B2, D1, D2, E1, E2, F1, F2, G1, G2. Zaujímavé riešené územie je rozdelené do 2 častí, ktoré pretína cestná komunikácia. Na západnej strane cesty je navrhnutých 6 blokov radových rodinných domov. Prvý a šiesty blok zástavby je z radových rodinných domov typu D1 a D2, ktoré sú situované kolmo na cestnú komunikáciu. Radové domy typu D1 majú hlavný vstup a vstup do garáže otočený smerom na sever a radové domy typu D2 na juh. Radový dom D2 je zrkadlovým obrazom radového domu D1. K

jednotlivým domom vedie prízjazdová cesta, ktorá je kolmá na cestnú komunikáciu. Druhý až piaty blok radovej zástavby je tvorený z domov typu E1, F1, G1 a E2, F2, G2. Radové domy typu E1, F1, G1 majú hlavný vstup a vstup do garáže otočený smerom na sever a radové domy typu E2, F2, G2 na juh. Radové domy E2, F2, G2 sú zrkadlovým obrazom radových domov E1, F1, G1. K jednotlivým domom vedie prízjazdová cesta, ktorá je kolmá na cestnú komunikáciu. Posledný, siedmy, blok zástavby tvorí dvojdom z domu typu B2 a B1. Na protiľahlej východnej strane stojí 8 blokov radových rodinných domov typu A2 a A1. Rodinné domy typu A1 majú dve podzemné podlažia, jedno nadzemné podlažie a jedno ustúpené podlažie nad 1.NP. Rodinné domy typu A2 majú jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Rodinné domy typu B1, B2 majú jedno podzemné a dve nadzemné podlažia. Rodinné domy typu D1, D2 sú dvojpodlažné s dvomi nadzemnými podlažiami. Rodinné domy typu E1, E2, F1, F2, G1, G2 majú jedno podzemné a dve nadzemné podlažia.

**IBV Arméria IV** bude pozostávať zo 47 rodinných domov typu A1, E1, E2, F1, F2, G1, G2. Zaujmové riešené územie je rozdelené do 2 častí, ktoré pretína cestná komunikácia. Na západnej strane cesty sú navrhnuté 4 bloky radových rodinných domov typu E1, F1, G1 a E2, F2, G2. Radové domy typu E1, F1, G1 majú hlavný vstup a vstup do garáže otočený smerom na sever a radové domy typu E2, F2, G2 na juh. Radové domy E2, F2, G2 sú zrkadlovým obrazom radových domov E1, F1, G1. K jednotlivým domom vedie prízjazdová cesta, ktorá je kolmá na cestnú komunikáciu. Na protiľahlej východnej strane stojí 6 blokov radových rodinných domov. Prvý až tretí blok je z piatich radových rodinných domov typu A1, štvrtý tvorí dvojdom z radových rodinných domov typu A1 a piaty a šiesty blok tvoria tri radové rodinné domy typu A1. Rodinné domy typu A1 majú dve podzemné podlažia, jedno nadzemné podlažie a jedno ustúpené podlažie nad 1.NP. Rodinné domy typu E1, E2, F1, F2, G1, G2 majú jedno podzemné a dve nadzemné podlažia.

Technická infraštruktúra lokality bola riešená v rámci samostatného povoľovacieho procesu Arméria – infraštruktúra, ktorá riešila technickú a dopravnú vybavenosť navrhovaného obytného súboru v rozsahu - komunikácie, verejný vodovod, vodojem, verejná splašková a dažďová kanalizácia, elektrické VN a NN rozvody, rozvody plynu, verejné osvetlenie. Súčasťou riešených stavebných objektov boli povolené aj vodovodné, kanalizačné splaškové a dažďové prípojky, prípojky NN a OEZ, plynové prípojky a slaboprúdové rozvody.

Súčasťou stavby budú aj oddychové zóny s novovysadenými stromami a dve plochy detských ihrísk s trávnatým povrchom. Rodinné domy budú napojené na inžinierske siete a komunikácie povolené v rámci stavby Arméria - infraštruktúra. V rámci navrhovanej stavby sa vybuduje 1010 parkovacích stojísk umiestnených na teréne pred rodinnými domami resp. v garážach rodinných domov.

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO-01 Rodinné domy
- SO-02 Odberné elektrické zariadenie
- SO-03 Kanalizačné prípojky
- SO-04 Prípojky dažďovej kanalizácie
- SO-05 Vodovodné prípojky
- SO-06 Dopravné prípojky
- SO-07 Terénne úpravy, oporné múry, odkladací priestor pre zberné nádoby, oplotenia
- SO-08 Prípojky telekomunikačného vedenia
- SO-09 Oddychové plochy a detské ihriská

### **Uvedeným dňom bolo začaté územné konanie.**

Pre navrhovanú činnosť "IBV Arméria II, III, IV", navrhovateľ a J.M.T.V. Družstvo, Slánska 20D, 080 06 Prešov, IČO 53 639 391, bolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákon o EIA). Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vydal záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania č.OU-KE-OSZP3-2025/023989-017 zo dňa 30.05.2025 právoplatné dňa 18.02.2026, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona o EIA.

Citované právoplatné záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, č.OU-KE-OSZP3-2025/023989-017 zo dňa 30.05.2025 je uverejnené na webovej stránke orgánu, ktorý ho vydal ([IBV Arméria II, III, IV | Enviroportál](#))

Vzhľadom na to, že predložená žiadosť neobsahovala predpísané doklady, stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, vyzval navrhovateľa na doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne územné konanie prerušil rozhodnutím č.MK/A/2025/14882-03/I/STS zo dňa 10.10.2025. Stavebník dňa 23.02.2026a 10.04.2026 doplnil chýbajúce doklady.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, s poukazom na § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, po doplnení dokladov, v súlade s § 36 ods.1 a ods.4 stavebného zákona, v súlade s vyhláškou č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

### oznamuje

**začatie územného konania** dotknutým orgánom, obci a všetkým známym účastníkom konania a súčasne nariaďuje k prerokovaniu návrhu ústne pojednávanie na deň

**27.05.2026 o 9.00 hod.**

so stretnutím účastníkov **na stavebnom úrade, pracovisku Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova č.7, 1.posch., č. dverí 70 - zasadačka (zadný trakt).**

Vlastník pozemku a stavieb, ktoré sú predmetom konania, je povinný strpieť miestne zisťovanie podľa § 38 ods.1 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a k tomuto účelu ich sprístupniť.

Účastníci územného konania môžu svoje námietky a pripomienky k návrhu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté. Ak sa niektorý z účastníkov konania nechá v konaní zastupovať, musí jeho zástupca predložiť písomnú plnú moc s podpisom toho účastníka konania, ktorý sa nechá zastupovať.

V rovnakej lehote oznámia svoje stanoviská aj dotknuté orgány, inak sa má za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, je povinný požiadať tunajší stavebný úrad o predĺženie uvedenej lehoty pred jej uplynutím.

Podľa § 42 ods.4 stavebného zákona upozorňujeme účastníkov tohto konania, že na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť, sa v odvolacom konaní nebude prihliadať.

Do podkladov rozhodnutia je možné nahliadnuť na stavebnom úrade, pracovisko Košice -Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, č. dverí 64, v stránkových hodinách (pondelok 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup> hod., 13<sup>00</sup>-15<sup>00</sup> hod., streda 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup> hod., 13<sup>00</sup>-16<sup>00</sup> hod., piatok 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup> hod.) a pri ústnom pojednávaní.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré mesto, **žiada** Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ako príslušný orgán, ktorý podľa zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vydal záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania č.OU-KE-OSZP3-2025/023989-017 zo dňa 30.05.2025 právoplatné dňa 18.02.2026, **o zaslanie písomného záväzného stanoviska** podľa § 140c stavebného zákona k územnému konaniu pre hore uvedenú stavbu. V prílohe prikladáme projektovú dokumentáciu pre územné konanie a písomné vyhodnotenie pripomienok uvedených v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania č.OU-KE-

OSZP3-2025/023989-017 zo dňa 30.05.2025 právoplatné dňa 18.02.2026, vedeného podľa ustanovení zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktoré spracoval Ing. arch. Pavol Wohlfahrt, autorizovaný projektant.

Oznámenie o začatí konania má povahu verejnej vyhlášky podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona. Toto oznámenie bude vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, webovom sídle tunajšieho úradu – [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) a informatívne na úradnej tabuli príslušnej mestskej časti. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Ing. Jaroslav Polaček  
primátor mesta Košice

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Rozdeľovník:

Účastníci konania:

1. J.M.T.V. Družstvo, Slánska 20D, Prešov
2. ESVE, s.r.o., Rázusova 45, Košice
3. Účastníci konania podľa § 34 stavebného zákona

Dotknuté orgány:

1. Mestská časť Košice - Sever, Festivalové nám. 2, Košice
2. Mesto Košice, odd. útvar hlavného architekta, Tr. SNP 48/A, Košice
3. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, Košice
5. Okresný úrad Košice, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Komenského 52, Košice
6. Okresný úrad Košice, pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice
7. Dopravný úrad, Letisko M.R.Štefánika, 823 05 Bratislava
8. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
9. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipel'ská 1, Košice
10. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, Košice
11. Obvodný banský úrad v Košiciach, Timonova 23, Košice,
12. Východoslovenská vodárenská spol., a.s., Komenského 50, KE
13. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice
14. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
15. SPP-Distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava
16. UPC Broadband Slovakia, s.r.o., Alvinczyho 14, Košice
17. MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava
18. Tepelné hospodárstvo s.r.o., Komenského 7, Košice
19. ANTIK Telecom, s.r.o., Čárskeho 10, Košice
20. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava
21. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, Košice
22. Slovanet a.s., Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava 2
23. DELTA ONLINE s.r.o., Pri salaši 2, Košice
24. SWAN KE s.r.o., Nám.osloboditeľov 3/A, Košice
25. DPMK a.s., Bardejovská 6, Košice
26. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Park obrancov mieru 1, Košice
27. MO SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Komenského 39/A, Košice

Vybavuje: Ing. Strassburgerová, č.tel.: 6827204, email: [ludmila.strassburgerova@kosice.sk](mailto:ludmila.strassburgerova@kosice.sk)

*Informácie o spracúvaní osobných údajov podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú zverejnené na webovom sídle prevádzkovateľa [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.*