



MESTO KOŠICE

MK/A/2026/08377-12/I/STS  
Košice, 15.06.2026

## ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

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, takto

### rozhodlo:

Podľa § 39, § 39a stavebného zákona v súlade s § 4 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a nasl. zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov vydáva

### rozhodnutie 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** tak, ako je to zakreslené v návrhu umiestnenia stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia, pre stavebníka:

**J.M.T.V. Družstvo, Slánska 20D, 080 06 Prešov, IČO 53 639 391.**

### Popis stavby:

Projektová dokumentácia stavby rieši umiestnenie 171 rodinných domov (513 bytových jednotiek) v časti lokality plánovaného obytného súboru Arméria, ktorý je navrhnutý v zmysle schválenej územnoplánovacej dokumentácie zóny Košice - POD BANKOVOM. Navrhované umiestnenie stavieb rešpektuje funkčné a priestorové usporiadanie a záväzné urbanistické limity územia. Rodinné domy sú navrhnuté s rôznym charakterom zástavby. V hraniciach riešeného územia sú navrhované rodinné domy jednak ako samostatne stojace, dvojdomy, ako zhľuky troch vedľa seba stojacích domov, a aj ako zhľuky 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. Záujmové 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 protiľahlej 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.

#### Základné kapacity RD

Typ RD	Počet RD	Počet b.j.	Podlahová plocha 1 RD (m <sup>2</sup> )
A1	20	60	394,80
A3	1	3	395,20
B1	15	45	426,80
B2	7	21	415,00
C1	5	15	392,60

**IBV Arméria III** bude pozostávať zo 76 rodinných domov typu A1, A2, B1, B2, D1, D2, E1, E2, F1, F2, G1, G2. Záujmové 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 príjazdová 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 príjazdová cesta, ktorá je kolmá na cestnú komunikáciu. Posledný, siedmy, blok zástavby tvorí dvojdom z domu typu B2 a B1. Na protiľahlej východnej strane stoja 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.

#### Základné kapacity RD

Typ RD	Počet RD	Počet b.j.	Podlahová plocha 1 RD (m <sup>2</sup> )
A1	33	99	394,80
A2	5	15	321,80
B1	1	3	426,80
B2	1	3	415,00
D1(D2)	12	36	341,90
E1(E2)	8	24	469,00
F1(F2)	8	24	427,20
G1(G2)	8	24	461,00

**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 príjazdová 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.

### Základné kapacity RD

Typ RD	Počet RD	Počet b.j.	Podlahová plocha 1 RD (m <sup>2</sup> )
A1	23	69	394,80
E1(E2)	8	24	469,00
F1(F2)	8	24	427,20
G1(G2)	8	24	461,00

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. Na technickú infraštruktúru lokality bolo vydané stavebné povolenie č.MK/A/2023/09093-03/I/STS zo dňa 09.01.2023, právoplatné dňa 10.02.2023.

Súčasťou stavby budú aj oporné múry, 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. Zdrojom tepla bude tepelné čerpadlo. Dažďová voda zo striech rodinných domov bude odvádzaná do domových retenčných nádrží a dažďovej kanalizácie. 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

### Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená podľa dokumentácie overenej v územnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Stavba sa osadí presne podľa zakreslenia v situácii umiestnenia stavby – koordinačnej situácii. Projektantom stavby je Ing. arch. Pavol Wohlfahrt, Poštová 13, Košice, autorizovaný architekt, č.osvedčenia \*2193 AA\*.
2. Výška najvyššieho bodu plochej strechy navrhovaných stavieb rodinných domov nepresiahne výšku na kóte +8,000 od pôvodného terénu.

3. Prístup k stavebnému pozemku je z existujúcej komunikácie napojenej na miestnu komunikáciu na pozemkoch KN-C parcelné čísla 5500/1 a 4304/2 v katastrálnom území Terasa, Trieda KVP.
4. Projektová dokumentácia stavby musí byť vypracovaná oprávnenou osobou podľa zákona č.138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.
5. Projektová dokumentácia predložená k stavebnému konaniu musí byť vypracovaná v rozsahu podľa ust. § 9 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, rešpektujúc ust. §§ 47 až 53 stavebného zákona, ktorými sú ustanovené všeobecné technické požiadavky na navrhovanie a uskutočňovanie stavieb.
6. Projektová dokumentácia predložená k stavebnému konaniu musí byť vypracovaná v súlade s ustanoveniami vyhlášky č.532/2002 Z.z., 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 a so zohľadnením a rešpektovaním príslušných zákonných a technických noriem a VZN mesta Košice.
7. V projektovej dokumentácii stavby riešiť zatriedenie a spôsob nakladania so vzniknutým odpadom v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov a podľa zákona NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
8. Nové budovy je potrebné stavebnotechnicky navrhnuť tak, aby spĺňali minimálnu požiadavku pre globálny ukazovateľ horná hranica **energetickej triedy A0**, v zmysle Vyhlášky č. 364/2012 Z.z. Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon č.555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. Podkladom pre vypracovanie projektovej dokumentácie stavby bude dokumentácia pre územné konanie, ktorú vypracoval Ing. arch. Pavol Wohlfahrt, Poštová 13, Košice, autorizovaný architekt, č. osvedčenia \*2193 AA\*, v septembri 2025.
10. Pri projektovej príprave stavby rešpektovať existujúce podzemné inžinierske siete a ich ochranné pásma v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí.
11. V súlade s ustanovením § 2 písm. d) a § 29 ods. 15 zákona o EIA sa pre navrhovanú činnosť „IBV Arméria II, III, IV“ určujú nasledovné opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia, uvedené v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania č.OU-KE-OSZP3-2025/023989-017 zo dňa 30.05.2025 právoplatné dňa 18.02.2026, vydaného Okresným úradom Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, t.j.:
  - Počas realizácie navrhovanej činnosti používať stavebné stroje a mechanizmy, dopravné prostriedky v dobrom technickom stave, vykonávať ich pravidelné technické prehliadky a údržbu, aby nedošlo k neželaným únikom ropných látok do pôdy, podlažia a do podzemných i povrchových vôd.
  - Zabezpečiť maximálne zníženie prašnosti počas výstavby zmeny navrhovanej činnosti - čistením stavebných strojov, kropením staveniska a prikrývaním stavebných strojov, vozidiel a materiálov za účelom obmedzenia negatívnych vplyvov na ovzdušie.
  - Spôsob nakladania s odpadmi, ktoré vzniknú pri výstavbe a následnej prevádzke navrhovanej činnosti realizovať v zmysle platnej legislatívy v odpadovom hospodárstve a v súlade so všeobecne záväzným nariadením Mesta Košice.
  - Zabezpečiť v lokalitách novo - navrhovaných objektov povinnosť materiálneho a kapacitného zabezpečenia zberu zmesového komunálneho odpadu a triedeného komunálneho odpadu a triedeného zberu biologicky rozložiteľného komunálneho odpadu.
  - Zabezpečiť prepravu všetkých druhov odpadov organizáciou, ktorá je oprávnená na prepravu odpadov v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o odpadoch“)
  - Požiadat príslušný orgán štátnej vodnej správy v zmysle § 16a zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vodný zákon“) o vydanie záväzného stanoviska.

- V posudzovanej lokalite zriadiť iba málopodlažné rodinné domy s maximálnym pôdorysným rozmerom 20 x 20 metrov.
- Jednotlivé stavebné objekty zriadiť ako staticky nezávislé a oddielované.
- Základy stavieb zabezpečiť železobetónovou armatúrou.
- Pri projektovaní a výstavbe rodinných domov ako aj príslušných objektov občianskej vybavenosti a inžinierskych sietí dodržať požiadavky STN 73 00 39.
- Pred zriadením stavieb zamerať výškovo aj polohovo súčasný stav terénu.
- Pri výstavbe na povrchu zriadiť stabilizované meračské body banského polohového a výškového bodového poľa podľa Výnosu Ministerstva hospodárstva SR č. 1/1993.
- V prípade trvalého odňatia poľnohospodárskej pôdy požiadať o vydanie stanoviska v zmysle ust. § 17 ods.3 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy resp. požiadať o vydanie rozhodnutia v zmysle ust. § 17 ods. 1 a 6 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy.
- Rešpektovať prvok miestneho významu biokoridor (BK – M č. 10) „Račí potok“ zasahujúci do riešeného územia, aj s dodržaním ekostabilizačných opatrení a návrhu režimu, v prípade jeho čiastočnej degradácie a redukcie postupovať v zmysle § 3 ods. 3 zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane prírody a krajiny“) násobne ho nahradiť a podporiť ho ako aj neobmedzovať jeho funkčnosť.
- Stavebné objekty situovať tak, aby sa zamedzilo zásahu, resp. aby sa minimalizoval zásah do biokoridora miestneho významu (BK – M č. 10) „Račí potok“. V prípade zásahu do biokoridora postupovať v zmysle § 3 ods.3 zák.č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
- Pri realizácii stavby zamedziť deponovaniu či ukladaniu stavebných materiálov alebo zeminy, vstupu stavebných mechanizmov a vozidiel na plochu všetkých v okolí nachádzajúcich sa biokoridorov a biocentra.
- Navrhovanú činnosť realizovať tak, aby nedošlo k zásahu do existujúcej v blízkosti nachádzajúcej sa mimolesnej zelene. V prípade potreby nevyhnutného výrubu drevín rastúcich mimo les je žiadateľ povinný požiadať orgán ochrany prírody o súhlas na jej výrub podľa § 47 zákona o ochrane prírody a krajiny. Výrub drevín realizovať na základe právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny o súhlase na ich výrub, výlučne v mimovegetačnom období od 01.10. do konca februára bežného kalendárneho roka a po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.
- Pri zemných prácach zamedziť dovozu zeminy kontaminovanej semenami, spórami, odrezkami invázných druhov rastlín. V okolí navrhovanej činnosti nevysádzať nepôvodné tzv. invázne druhy.
- Pri výstavbe navrhovanej činnosti overiť súlad existujúcej dopravnej infraštruktúry s aktuálnymi požiadavkami príslušných STN a TP, najmä v oblasti bezpečnosti a plynulosti dopravy.
- Odsúhlasiť stavbu so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií.
- Dopravné parametre navrhnuť v súlade s príslušnými normami STN a technickými predpismi.
- Rešpektovať existujúcu a plánovanú dopravnú infraštruktúru a jej ochranné pásma.
- Nároky navrhovanej činnosti, jej vplyvy na bezpečnosť a plynulosť dopravy v predmetnom území aj na prilahlých pozemných komunikáciách preukázať vypracovaným dopravnokapacitným posúdením v následných povoľovacích stupňoch, súčasne overiť vhodnosť a kapacitu dopravného napojenia na Tr. KVP.
- Pri návrhu jednotlivých stavieb v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v súlade s vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.
- Zabezpečiť, aby stavebné práce neprekračovali najvyššiu prípustnú hladinu hluku vo vonkajšom prostredí, napr. správnu organizáciou pracovnej činnosti, vypínaním motorov stavebných strojov v čase nutných prestávok.
- V rámci realizácie projektu implementovať prvky elektromobility podľa zákona o energetickej hospodárnosti budov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita).

12. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanoviskách Dopravného úradu č.30997/2025//ROP-002-P/830702 zo dňa 24.11.2025 a č.15852/2026/ROP-002-P/33188 zo dňa 08.05.2026.
13. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Obvodného banského úradu v Košiciach, č.OBUKE\_562-1410/2025 zo dňa 20.05.2025.
14. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku orgánu ochrany prírody a krajiny, č.OU-KE-OSZP3-2026/005004-003 zo dňa 09.04.2026 vydanom Okresným úradom Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia.
15. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku orgánu štátnej vodnej správy č.OU-KE-OSZP3-2026/05200-004 zo dňa 09.04.2026 vydanom Okresným úradom Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, podľa § 73 ods. 18 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, v spojení s § 140b zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
16. Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku orgánu štátnej vodnej správy z hľadiska záujmov ochrany vôd podľa § 16a ods.1 vodného zákona č. OU-KE-OSZP2-2026/009341-004 zo dňa 13.03.2026 vydanom Okresným úradom Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja, ktoré konštatuje, že sa pred povolením stavby nevyžaduje výnimka z enviromentálnych cieľov uvedených v § 16 ods. 6 písm. b) vodného zákona.
17. Pri spracovaní projektovej dokumentácie je potrebné zohľadniť pripomienky dotknutých orgánov a organizácií.
18. Navrhovateľ ku žiadosti o stavebné povolenie predloží všetky náležitosti podľa § 8 a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
19. Navrhovateľ je povinný k žiadosti o stavebné povolenie v zmysle stavebného zákona preukázať, že má k dotknutým pozemkom, stavbám vlastnícky vzťah, (alebo že má k pozemkom, stavbám iné právo podľa § 139 ods.1 stavebného zákona). To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene (§ 58 ods. 2 stavebného zákona).

#### Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti navrhovanému umiestneniu stavby.

V zmysle § 40 ods.4 stavebného zákona územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

Toto rozhodnutie platí podľa § 40 ods.1 stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bude v tejto lehote podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona.

#### **Odôvodnenie**

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. Dňom podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby bolo začaté územné konanie.

Podľa § 38 ods.2 zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „environmentálny zákon“) „Povoľujúci orgán vo vzťahu k povoľovaniu navrhovanej činnosti bezodkladne zverejní na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle:

- a) žiadosť o začatie povoľovacieho konania,
- b) miesto, kde je rozhodnutie vydané v povoľovacom konaní k nahliadnutiu verejnosti,
- c) podmienky na realizáciu navrhovanej činnosti uvedené v povolení,
- d) hlavné opatrenia na predchádzanie, zníženie, a ak je to možné, kompenzácie významných nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny, ak bolo udelené povolenie,
- e) informáciu o účasti verejnosti v povoľovacom konaní a
- f) dátum nadobudnutia právoplatnosti povolenia.

Tunajší stavebný úrad v zmysle § 35 ods. 2 stavebného zákona v spojení s § 38 ods. 2 písm. a) zákona NR SR č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zverejnil kópiu návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle.

Správny poplatok bol navrhovateľom zaplatený vo výške 4600,- €, podľa pol.59 písm.b) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je súčasťou zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov.

Umiestnenie navrhovanej stavby je v súlade s platným Územným plánom hospodársko-sídelskej aglomerácie Mesta Košice a s ÚPN-Z Košice - Pod Bankovom.

Majetkoprávne vzťahy:

Vlastníkom pozemkov KN-C parcelné čísla 6928/1, 6928/2, 6927/29, 6927/30, 6927/35, 6927/36, 6927/38, 6927/40, 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, je podľa výpisu z listov vlastníctva č.15262, č.15263, č.15264, č.15266, č.15267 navrhovateľ - J.M.T.V. Družstvo, Slánska 20D, Prešov. Vlastníkom pozemku KN-C parcelné číslo 6927/44 v katastrálnom území Severné Mesto, je podľa výpisu z listu vlastníctva č.15926 Tomáš Varholík, ktorý súhlasí s umiestnením navrhovanej stavby.

Pre navrhovanú činnosť “IBV Arméria II, III, IV“, navrhovateľa 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](#))

V rámci záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č.OU-KE-OSZP3-2025/023989-017 zo dňa 30.05.2025 právoplatného dňa 18.02.2026, boli uložené opatrenia na zabránenie a zmiernenie znečisťovania životného prostredia, ktoré boli zohľadnené, zapracované, a sú aj predmetom dokumentácie pre územné rozhodnutie stavby. Tieto opatrenia sú podrobne rozpracované v projektovej dokumentácii stavby a sú odcitované vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, v bode č.11. Podmienok pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu.

Overenie splnenia podmienok vyplývajúcich zo záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania vydaného Okresným úradom Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č.OU-KE-OSZP3-2025/023989-017 zo dňa 30.05.2025 právoplatného dňa 18.02.2026, je vyhodnotené v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie stavby, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

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 23.02.2026 a 10.04.2026 doplnil chýbajúce doklady.

Stavebný úrad po preskúmaní návrhu a doplnených dokladov oznámil dňa 27.04.2026 v súlade s § 36 ods.1 a ods.4 stavebného zákona začatie územného konania verejnou vyhláškou všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a súčasne nariadil na prejednanie predloženého návrhu ústne pojednávanie na deň 27.05.2026.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) vyvesená dňa 07.05.2026 a zvesená dňa 25.05.2026 a informatívne na mestskej časti Košice - Sever, vyvesená dňa 08.05.2026 a zvesená dňa 25.05.2026.

Na konanie boli prizvaní účastníci konania v zmysle § 34 stavebného zákona. Zároveň stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté. Na ústnom pojednávaní bol prerokovaný predložený návrh stavby. Účastníci konania boli oboznámení s majetkovoprávnym stavom veci, s projektovou dokumentáciou stavby a predloženými dokladmi a vyjadreniami resp. stanoviskami dotknutých orgánov. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

Podľa § 21 ods.1 a 2 správneho poriadku, správny orgán nariadi ústne pojednávanie, ak to vyžaduje povaha veci, najmä ak sa tým prispeje k jej objasneniu, alebo ak to ustanovuje osobitný zákon. Ak sa má pri ústnom pojednávaní uskutočniť ohliadka, uskutočňuje sa ústne pojednávanie spravidla na mieste ohliadky. Na ústne pojednávanie správny orgán prizve všetkých účastníkov konania a požiada ich, aby pri ústnom pojednávaní uplatnili svoje pripomienky a námietky. Osobitné zákony ustanovia, v ktorých prípadoch sa na neskôr uplatnené pripomienky a námietky neprihliada; na túto skutočnosť boli účastníci konania výslovne upozornení.

V zmysle § 36 ods.1 stavebného zákona, stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne.

V zmysle § 36 ods.3 stavebného zákona 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.

V zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Stavebný úrad v oznámení o začatí územného konania zároveň požiadal 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.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ako dotknutý orgán, zaslal v lehote na to určenej, záväzné stanovisko č.OU-KE-OSZP3-2026/036975-004 zo dňa 08.05.2026, v ktorom potvrdzuje súlad predloženej žiadosti navrhovateľa a projektovej dokumentácie stavby so zákonom aj s opatreniami určenými v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania.

K podaniu navrhovateľ doložil, primerane povahe stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavby tak, ako to ustanovuje vyhláška č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

V zmysle § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

Stavebný úrad v rámci územného konania preskúmal predložený návrh a príslušnú projektovú dokumentáciu a usúdil, že umiestnenie navrhovanej stavby je v súlade so všeobecnými požiadavkami na výstavbu obsiahnuté najmä § 47 stavebného zákona ako aj s vyjadreniami dotknutých orgánov a obce podľa povahy veci.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, posúdilo návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona, v súlade s § 3 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona predpisov a zistilo, že jej umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie a jej umiestnením nebudú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania nad prípustnú mieru. Umiestnenie stavby je v súlade s platným Územným plánom hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice.

V konaní bolo posúdené, že dokumentácia pre územné konanie je spracovaná oprávnenou osobou v zmysle ust. § 45 ods.2 písm.b) stavebného zákona. Stavebný úrad územným rozhodnutím o umiestnení predmetnej stavby určil podmienky pre umiestnenie stavby a podmienky pre projektovú prípravu stavby, pričom vychádzal z vyjadrení a záväzných stanovísk dotknutých orgánov a organizácií. Vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné.

Oprávnené požiadavky pre spracovanie projektovej dokumentácie, vyplývajúce z písomných vyjadrení ako aj stanovísk správcov verejných rozvodov inžinierskych sietí, stavebný úrad zahrnul do podmienok, uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Požiadavky, ktoré sa týkali samotného uskutočňovania stavby, resp. jej budúceho užívania, budú predmetom prerokovania a vyhodnotenia v nasledujúcich konaniach. Navrhovateľ doložil, primerane povahe stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu územného rozhodnutia o umiestnení stavby.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto územné rozhodnutie je podľa § 42 ods.2 stavebného zákona oznámené verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené na úradnej tabuli správneho orgánu a webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) po dobu 15 dní. Posledný deň je tejto lehoty je dňom doručenia.

## Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 53 a § 54 zákona č.71/1967 Zb.o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov podať na stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Jaroslav Polaček, DPA  
primátor mesta Košice

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

### Doručí sa

#### Účastníci konania:

1. J.M.T.V. Družstvo, Slánska 20D, Prešov
2. Účastníci konania podľa § 34 stavebného zákona

#### Na vedomie

1. ESVE, s.r.o., Rázusova 45, Košice
2. Mestská časť Košice - Sever, Festivalové nám. 2, Košice
3. Mesto Košice, odd. útvar hlavného architekta, Tr. SNP 48/A, Košice
4. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, Košice
6. Okresný úrad Košice, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, pozemkový a lesný odbor, Komenského 52, Košice
8. Dopravný úrad, Letisko M.R.Štefánika, 823 05 Bratislava
9. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
11. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, Košice
12. Obvodný banský úrad v Košiciach, Timonova 23, Košice,
13. Východoslovenská vodárenská spol., a.s., Komenského 50, KE
14. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, Košice
15. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, Bratislava 817 62
16. SPP-Distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava
17. UPC Broadband Slovakia, s.r.o., Alvinczyho 14, Košice
18. MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava
19. Tepelné hospodárstvo s.r.o., Komenského 7, Košice
20. ANTIK Telecom, s.r.o., Čárskeho 10, Košice
21. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, Bratislava
22. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, Košice
23. Slovanet a.s., Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava 2
24. DELTA ONLINE s.r.o., Pri salaši 2, Košice
25. SWAN KE s.r.o., Nám.osloboditeľov 3/A, Košice
26. DPMK a.s., Bardejovská 6, Košice
27. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Park obrancov mieru 1, Košice
28. MO SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Komenského 39/A, Košice

*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.*