



# OBEC KORDÍKY

## NÁVRH

### VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 1/2026

**KTORÝM SA PODĽA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 3 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KORDÍKY MENÍ A DOPĽŇA VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE KORDÍKY Č. 1/2017, KTORÝM BOLA VYHLÁSENÁ ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KORDÍKY**

Obecné zastupiteľstvo v Kordíkoch podľa § 6, ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanovením § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa podľa Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Kordíky mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie obce Kordíky č. 1/2017, ktorým bola vyhlásená záväzná časť Územného plánu obce Kordíky, v znení neskorších predpisov neskorších zmien a doplnkov.

#### **Prvá časť Zmeny a doplnky**

1. Týmto všeobecne záväzným nariadením sa vyhlasujú zmeny a doplnky záväznej časti Územného plánu obce Kordíky podľa Zmien a doplnkov č. 3.
2. Zmeny a doplnky záväznej časti tvoria nedeliteľnú prílohu tohto všeobecne záväzného nariadenia

#### **Druhá časť Záverčné ustanovenia**

Toto všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2026 schválilo Obecné zastupiteľstvo v Kordíkoch na svojom zasadnutí dňa 07.05.2026 uznesením č. ....

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom .....

**Dušan Tuček**  
starosta obce Kordíky

Vyvesené na úradnej tabuli dňa : 21.04.2026

Zvesené z úradnej tabule dňa .....

## ZMENY A DOPLNKY Č. 3 ÚPNO KORDÍKY

### 3. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU – ZÁVÄZNÁ ČASŤ

#### 3.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH, VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA PLÔCH

---

*V texte pod nadpisom „Maximálna výška zástavby“ posledná veta znie:*

- 2 nadzemné podlažia – v regulačných celkoch B3, C1, R1, R4.

*V texte pod nadpisom „Maximálna intenzita využitia“ sa za poslednú vetu vkladá text:*

- maximálne 60% – regulačný celok B3.

*Za text pod nadpisom „B2, B2a, B2b: Bývanie v novej zástavbe rodinných domov“ sa vkladá nový nadpis s textom:*

#### **B3: Bývanie v bytovom dome**

Charakteristika

- Regulačný celok tvorí areál bývalej materskej školy.

Vymedzenie

- Existujúca zástavba v jadrovej časti obce.

Priradenie k funkčnej územnej zóne

- **obytné územie.**

Prípustné funkčné využívanie

- **bývanie v bytovom dome**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením)

- maximálne 12 bytových jednotiek (apartmánov)
- ubytovanie v apartmánoch,
- príslušné dopravné a technické vybavenie

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné)

- priemyselná a poľnohospodárska výroba, sklady,
- chov hospodárskych zvierat,
- všetky ostatné činnosti, ktoré by mali negatívny dopad na bývanie.

*Na konci kapitoly sa vkladá text:*

Pre lokalitu D3/1 platia všeobecné regulatívy, regulatívy pre regulačný celok B2b a osobitné požiadavky z dôvodu zamedzenia svahových posuvov a nežiaducich deformácií podzákladia:

- použiť rigidnú základovú dosku pre plošné založenie z dôvodu zabezpečenia lokálnej stability pri pomalých deformačných procesoch, prebiehajúcich v horninovom prostredí; nevsakovať zrážkové vody do horninového prostredia ale odvádzať do recipientu (alebo nádrže, odparovacieho jazierka a pod.);
- zabezpečiť ochranu citlivých jemnozrnných zemín pre vplyvom vody vybudovaním vhodného drenážneho systému;
- minimalizovať zásahy do konfigurácie terénu (veľké odrezy alebo prísypy) okrem odstránenia bezodtokových depresí, zamedziť veľkým presunom hmôt;

- nepriťažovať čelá blokov (elevácií), nepodkopávať ich päty;
- ochrániť jestvujúce vodné toky proti hĺbkovej a bočnej erózii prírode blízkymi opatreniami (voľne ukladané kamene v kombinácii so spevňujúcou vodomilnom výsadbou - vrba, jelša a pod.);
- zabezpečiť obnažené časti svahov proti plošnej erózii;
- zabezpečiť drenáž bezprostredného okolia stavebného objektu vhodnými opatreniami (drenážne rebrá a pod.);
- v prípade výskytu málo únosných zemín v základovej škáre je potrebná výmena materiálu za vhodný.

Pre lokalitu Z3/2 platia všeobecné regulatívy a regulatívy pre regulačný celok B3.

### **3.2 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

---

*Bez zmeny.*

### **3.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

---

*Na konci state pod nadpisom „Statická doprava“ sa vkladá text:*

V lokalite Z3/2 vybudovať parkovacie miesta minimálne v rozsahu podľa platnej STN.

### **3.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

---

*Za text prvej odrážky sa vkladá nové odrážky s textom:*

- Jednotlivé objekty v území obce v plnom rozsahu napojiť na sieť splaškovej kanalizácie s koncovkou v obecnej ČOV po jej vybudovaní.
- Výstavba v lokalite Z3/2 je podmienená rozšírením vodojemu a vybudovaním čistiarne odpadových vôd.
- V prípade, že do doby kolaudácie plánovaného bytového domu v lokalite Z3/2 nebude nový vodojem (60 m<sup>3</sup>) skolaudovaný bude riešený objekt zásobovaný vodou vlastnou akumuláčnou nádržou s úpravou vody pre pitné účely.
- Verejný vodovod ani jeho súčasť sa nepovažujú zariadenia slúžiace na účely potreby vody pre požiarne účely.

### **3.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT**

---

*Text štvrtého odseku „z hľadiska ochrany archeologických nálezov ...“ sa nahrádza textom:*

- je možné, že pri zemných prácach v riešenom území budú zistené dosiaľ neznáme archeologické nálezy a náleziská. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona je Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica dotknutým orgánom štátnej správy v každom konaní stavebného úradu týkajúceho sa stavebnej činnosti ako aj rekonštrukcie historických objektov, ktorá predpokladá zemné práce na predmetnom území.

*a za štvrtý odsek sa vkladajú nové odseky v znení:*

- v historickom jadre obce je predpoklad archeologických nálezov aj v interiéroch jestvujúcich domov, Vzhľadom na to je potrebné požiadať o vyjadrenie KPÚ Banská Bystrica aj v prípade rekonštrukcií jestvujúcich domov pokiaľ sa predpokladá zásah do terénu (znižovanie podláh, budovanie suterénov, nové inžinierske siete, drenáže ... ) aj v prípade, že ide o práce, ktoré je možné realizovať ako drobné stavebné úpravy,
- v prípade náhodných archeologických nálezov je potrebné postupovať podľa ustanovenia § 40 ods. 2, 3, 10 pamiatkového zákona.

### 3.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY

---

Na konci state pod nadpisom „Zásady ochrany prírody a krajiny“ sa vkladá text:

- zachovať v čo najväčšej možnej miere podhorské vodné toky, ich brehové porasty ako aj ostatné mokrade a polo prírodné travinno bylinné biotopy, ktoré majú významnú ekostabilizačnú, pôdo ochrannú, krajinársku a estetickú funkciu v krajine a patria medzi najohrozenejšie ekosystémy Slovenska,
- zachovať ochranné pásmo 50 m okolo evidovanej významná mokrade (pramenná časť bezmenného prítoku Kordického potoka) pretekajúci východným smerom a v tomto ochrannom pásme vylúčiť rozvoj spojený z využitím plôch na výstavbu,
- v predmetnom území nevysádzať miestne nepôvodné druhy drevín a ich kultivarov
- v prípade nevyhnutného výrubu drevín tento vykonať mimo hniezdnom období (t.j. od 1.9. do 15.3.).
- pri vyvolanom budovaní, resp. prekládkach elektrických vedení 22 kV zabezpečiť, aby boli použité technické opatrenia zabraňujúce usmrcovaniu vtákov.
- nelesnú drevinovú vegetáciu v podobe krovinnej vegetácie a remízok v okrajovej časti a na hranici riešeného územia zachovať ako významný ekostabilizačný a krajinársky prvok, ktorý bude tmiť negatívne javy spojené s výstavbou smerom k územiu hodnotnému z pohľadu ochrany prírody (chránené biotopy a biotopy chránených a ohrozených druhov)
- budovy zabezpečiť opatreniami proti nepriaznivým účinkom prírodnej rádioaktivity (stredné radónové riziko)

### 3.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Na konci kapitoly sa vkladá text:

- nové rozvojové plochy D2/2, D2/3 a D3/1.

### 3.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

---

Ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie sa nahrádza textom:

- **ochranné pásmo verejného vodovodu a kanalizácie** mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie (ďalej len „zastavané územie“), pásma ochrany sa vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti,
  - 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
  - 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

V zastavanom území vymedzí okresný úrad v rozhodnutí na návrh stavebníka pásmo ochrany, ak to vyplýva z podmienok územného rozhodnutia, najviac však vo vzdialenosti podľa predchádzajúceho odseku

Ochranné pásma prípojok je

- min. 2 m od osi vodovodnej prípojky obojstranne,
  - min. 0,75 m od osi kanalizačnej prípojky obojstranne.
- **hygienické pásmo čistiarny odpadových vôd** sa vymedzuje v najmenšej vzdialenosti hraníc areálu čistiarny odpadových vôd od hranice obytného územia v závislosti od spôsobu čistenia odpadových vôd sú
    - a) 25 m s komplexne uzavretou technológiou s čistením odvádzaného vzduchu,
    - b) 50 m s uzavretou technológiou bez čistenia vzduchu,

- c) 25 m s mechanicko-biologickým čistením bez kalového hospodárstva s úplne zakrytými objektmi alebo zakrytým kalovým hospodárstvom s čistením vzduchu,
- d) 100 m s mechanicko-biologickým čistením s pneumatickou aeráciou s kalovým hospodárstvom,
- e) 200 m s mechanicko-biologickým čistením s mechanickou povrchovou aeráciou alebo biofiltrami s kalovým hospodárstvom,
- f) 50 m vegetačné čistiarne odpadových vôd uzavreté,
- g) 100 m vegetačné čistiarne odpadových vôd otvorené,
- h) 200 m ostatné objekty čistiarne odpadových vôd.

Ak má byť čistiareň odpadových vôd umiestnená v smere prevládajúceho vetra k obytnému územiu, vzdialenosti sa zdvojnásobujú.

Hygienické pásmo čistiarne odpadových vôd pre malé čistiarne odpadových vôd s kapacitou do 100 m<sup>3</sup> za deň zodpovedá technickej norme alebo inej obdobnej technickej špecifikácii s porovnateľnými alebo prísnejšími požiadavkami.

*Ochranné pásmo telekomunikačných vedení a zariadení ... sa nahrádza textom:*

- **ochranné pásmo vedenia elektronickej komunikačnej siete** je široké 0,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Ochranné pásmo vedení vstupujúcich do elektronickeho komunikačného uzla, v dĺžke vedení 15 m od uzla, je 10 m od osi vedenia, pričom elektronickým komunikačným uzlom sa rozumie fyzický bod prepojenia sietí, v ktorom sa prepájajú vedenia medzi najmenej dvoma poskytovateľmi národných sietí a najmenej dvoma poskytovateľmi nadnárodných sietí. Hĺbka a výška ochranného pásma vedenia, ako aj ochranného pásma vedení vstupujúcich do elektronickeho komunikačného uzla, je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie,

### **3.9 PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIA DELENIA A SCELOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

---

*Bez zmeny.*

### **3.10 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

---

*Bez zmeny.*

### **3.11 VYMEDZENIE ČASTÍ OBCE PRE PODROBNEJŠIE RIEŠENIE V ÚZEMNOM PLÁNE ZÓNY**

---

*Bez zmeny.*

### **3.12 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

---

*Pôvodný text sa nahrádza textom:*

Záväzné sú limity, regulatívy a ostatné ustanovenia vymedzené v záväznej časti textovej časti Územného plánu obce Kordíky.

Záväzné sú výkresy grafickej časti

- č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou a VPS v mierke 1: 5 000,
- č. 3 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou a VPS v mierke 1: 10 000.