



ZMENY A DOPLNKY Č.4 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KORDÍKY



ZMENY A DOPLNKY Č. 4 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KORDÍKY

Obstarávateľ:

Obec Kordíky

Poverený obstarávaním:

Ing. Danka Gajdošová

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 436

Zhotoviteľ:

EKO-PLAN, s.r.o.

www.eko-plan.sk

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Odborná spolupráca:

Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo)

Dátum spracovania:

august 2026

Obsah

A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	5
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy	
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadáním	
2. Riešenie územného plánu - smerná časť	6
2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	
3. Riešenie územného plánu – záväzná časť.....	10
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	
3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia	
3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia	
3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt	
3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability	
3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce	
3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny	
3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb	
3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny	
3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	
4. Príloha - sumarizácia vybraných regulatívov z kap. 3.1.....	12

B. Grafická časť

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1) – **bez zmien**
- Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami (VPS) – v mierkach 1: 5000 (výkres č. 2), 1: 10 000 (výkres č. 3)
- Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierke 1: 5000 (výkres č. 4) – **bez zmien**
- Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierke 1: 5000 (výkres č. 5)
- Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov územného systému ekologickej stability – v mierke 1: 10 000 (výkres č. 6)
- Výkres vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde, v mierke 1: 5000 (výkres č. 7) – **bez zmien**

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 4 územného plánu obce Kordíky sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31. 03. 2024, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii.

Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.6, 2.7, 2.12. V záväznej časti sa zmena týka len kapitoly 3.1. V prílohe je pre lepšiu prehľadnosť sumarizácia vybraných regulatívov z kap. 3.1 v úplnom znení, vzťahujúcich sa na lokalitu Z4/1 (regulačný celok B2).

V grafickej časti je obsah zmien a doplnkov zakreslený na náložkách. Podklad náložiek predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v pôvodnom znení. Javy riešené v Zmenách a doplnkoch č. 4 územného plánu obce Kordíky sú zvýraznené a podklad je zosvetlený.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 4 obsahuje:

- zmenu regulačného celku R2 na regulačný celok B2 v rozsahu pozemkov p.č. KN-C 145, 146, 147, 150/1, 202/111, 148, 149, 150/2, 150/4, 202/10 – lokalita Z4/1, t.j. súčasne zmenu funkčného využitia z funkcie „plochy športu a rekreácie“ (stav) na funkciu „plochy bývania“ (stav), čo zodpovedá zámerom mierneho rozšírenia existujúcich stavieb nad zastavanú plochu 60 m²
- návrh vodojemu na časti pozemku p.č. KN-C 390/5, v rámci regulačného celku C1

1. Základné údaje

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy

Cieľom obstarania zmien a doplnkov č. 4 územného plánu obce Kordíky je na základe aktuálnych požiadaviek obce a vlastníkov pozemkov zmeniť funkčné využitie v rozsahu lokality Z4/1, ako aj navrhnuť umiestnenie vodojemu – v zmysle uznesení obecného zastupiteľstva v Kordíky č. 10/2026 zo dňa 02.04.2026.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Kordíky bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Kordíkoch č. 55/2017 zo dňa 17.08.2017. Zmeny a doplnky č. 1 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Kordíkoch č. 5/2020 dňa 19.02.2020. Zmeny a doplnky č. 2 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Kordíkoch č. 51/2022 dňa 09.12.2022. Zmeny a doplnky č. 3 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Kordíkoch č. 16/2026 dňa 07. 05. 2026.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna. Navrhované zmeny a doplnky vhodným spôsobom dopĺňajú založenú koncepciu.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 4 je v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Kordíky, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Kordíkoch č. 5/2016 zo dňa 12. 2. 2016.

2. Riešenie územného plánu - smerná časť

2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Bez zmien

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Bez zmien

(Po schválení ZaD č. 3 ÚPN-O Kordíky z r. 2026 neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)

2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia

Bez zmien

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Bez zmien

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Bez zmien

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

V podkapitole Určenie funkčných územných zón sa dopĺňa tabuľka Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie nasledovne:

číselné označenie rozvoj. plochy	výmera v ha	prevládajúce funkčné územie
Z4/1	0,9101	obytné územie (B2)

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, v časti Regulácia funkčného využitia pre obytné územie (B) sa dopĺňa nasledovný text (v 2. odseku):

Regulačný celok B2 ďalej tvorí lokalita Z4/1.

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území

V kapitole 2.7.1 Bývanie sa dopĺňa nasledovný text:

Vzhľadom k charakteru a perspektíve funkčného využitia sa ako obytné územie B2 - Bývanie v novšej zástavbe rodinných domov zaraďuje aj lokalita zmeny funkčného využitia Z4/1.

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

(Lokalita Z4/1 je súčasťou zastavaného územia obce)

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Bez zmien

2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

Bez zmien

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Bez zmien

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Návrh zásobovania pitnou vodou sa vypúšťa nasledovný text:

Vypracovaná bola projektová dokumentácia pre nový vodojem s objemom akumulácie 100 m³ a s hladinami max. 862,24 m.n.m. / min. 859,99 m.n.m. Táto kapacita bude dostatočná aj z hľadiska navrhovaného rozširovania zástavby obce. Nový vodojem sa navrhuje umiestniť v blízkosti vodného zdroja a existujúceho vodojemu.

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

Na pozemku vo vlastníctve obce sa v rámci centrálnej zóny obce, v súlade s prípustným funkčným využívaním (príslušné verejné ... technické vybavenie...), navrhuje nový vodojem. Vodojem sa navrhuje s objemom akumulácie 2 x 30 m³, doplnený o armatúrnu komoru, vstupnú miestnosť a priestor chemického hospodárstva. Prítok vody do vodojemu bude potrubím DN 100 do armatúrnej komory, pričom dno prítokového potrubia je na kóte 845,178 m n. m. Dno odberného potrubia bude na kóte 844,778 m n. m. Vodojem bude prevádzkovo a funkčne viazaný na existujúcu vodárenskú infraštruktúru. Pre podrobnejšie technické riešenie bola spracovaná projektová dokumentácia „Kordíky, rozšírenie akumulácie vodojemu“ (AQUAMAAT spol. s r.o.). Pôvodný návrh vodojemu v blízkosti vodného zdroja a existujúceho vodojemu sa ponecháva pre prípad potreby rozšírenia kapacity existujúceho vodojemu.

(Poznámky: 1. Kapacitné posúdenie vodojemu a vodného zdroja bolo vykonané v predchádzajúcich Zmenách a doplnkoch č. 3; 2. Lokalita Z4/1 a navrhovaný vodojem, navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 4, sú dopravne obsluhované z existujúcich miestnych ciest; 3. z návrhu lokality Z4/1 nevyplývajú osobitné nároky na riešenie technického vybavenia, nakoľko ide o existujúce plochy zástavby, ktoré je možné napojiť na verejné technické vybavenie – existujúce, resp. navrhované v doterajšej ÚPD)

2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Bez zmien

2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Bez zmien

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien

2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch

Bez zmien

(Lokalita Z4/1 predstavuje existujúcu zástavbu, ktorá je súčasťou zastavaného územia obce)

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov

Bez zmien

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

Text „pre lokalitu Z2/1, D2/3 platia regulatívy ako pre regulačný celok B2a“, doplnený v Zmenách a doplnkoch č. 2 na konci kap. 3.1, sa presúva do podkapitoly Regulatívy funkčného využitia územia, časti Regulácia funkčného využitia pre obytné územie (B), podčasti B2, B2a, B2b: Bývanie v novšej zástavbe rodinných domov, do odseku Vymedzenie

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, v časti Regulácia funkčného využitia pre obytné územie (B), v podčasti B2, B2a, B2b: Bývanie v novšej zástavbe rodinných domov sa v rámci odseku Vymedzenie dopĺňa nasledovný text

- lokalita Z4/1

3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Bez zmien

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Bez zmien

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

Bez zmien

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

Bez zmien

3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Bez zmien

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

(Lokalita Z4/1 je súčasťou zastavaného územia obce)

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Bez zmien

3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

Bez zmien

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

(Na zmeny a doplnky č. 4 sa aplikuje verejnoprospešná stavba [13] rozšírenie akumulácie – nový vodojem, v zmysle jej definície v doterajšej ÚPD)

3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny

Bez zmien

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

(Text záväznej časti predstavuje kap. 3 „Riešenie územného plánu – záväzná časť“. Z grafickej časti sú súčasťou záväznej časti výkresy č. 2 a 3 „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“.)

4. Príloha - sumarizácia vybraných regulatívov z kap. 3.1

Vysvetlivky:

obyčajný text = územný plán obce, v znení zmien a doplnkov č. 1-3

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 4

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 4

Maximálna výška zástavby

- 1 nadzemné podlažie – v regulačných celkoch B1, B2, B2a, B2b, R2, R3

Maximálna intenzita využitia

- maximálne 30% – regulačné celky C1, B1, B2

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie (B)

B2, B2a, B2b: Bývanie v novšej zástavbe rodinných domov

Charakteristika:

- Regulačný celok tvorí novšia zástavba, ktorú tvoria zväčša rodinné domy postavené prevažne po roku 1990. Predpokladá sa zachovanie existujúcej zástavby a jej rozširovanie o zástavbu prieluk a nových rozvojových plôch. Je tu prípustné zastúpenie menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, prípadne aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba rodinných domov mimo jadrovej časti obce podľa vymedzenia v grafickej časti

- nové rozvojové plochy č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
- pre lokalitu Z2/1, D2/3 platia regulatívy ako pre regulačný celok B2a
- lokalita Z4/1 (regulačný celok B2)

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m² zastavanej plochy
- remeselná-výrobné prevádzky, výrobné služby bez negatívnych a rušivých vplyvov – len prevádzky do 200 m² zastavanej plochy
- ubytovanie – v rodinných domoch (na súkromí)
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie v bytových domoch
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 1 veľkej dobytčej jednotky)
- priemyselná výroba a sklady
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu, vrátane ubytovacích zariadení
- všetky ostatné druhy využívania, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov