

ZMENY A DOPLNKY  
**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE**  
**KOSTOLIŠTE**

---

**ZMENA 2/2016**  
ČISTOPIS

ZÁKLADNÉ ÚDAJE  
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

zmena 2a/2016 – lokalita Šutrovňa-Jakubovská cesta  
zmena 2b/2016 – lokalita Záhrady pri potoku  
zmena 2c/2016 – lokalita Pri cintoríne

OBSTARÁVATEĽ: OBEC KOSTOLIŠTE  
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA  
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNOGA  
DÁTUM: SEPTEMBER 2017

## OBSAH

---

### 1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 2/2016	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	2

### 2. Návrh riešenia zmeny 2/2016

Vymedzenie riešeného územia zmeny	3
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	4
Návrh zmeny funkčného využitia územia	4
Návrh riešenia zmeny	4
Vymedzenie zastavaného územia	7
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	7
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož. ochrany	7
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	8
Verejné dopravné a technické vybavenie	8
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	8
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. území	8
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	9
Perspektívne využitie PF na nepoľnohospodárske účely	9
Záväzná časť	11

### Grafická časť zmeny 2/2016

1. Širšie vzťahy – zastavané územie	1:10 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 5 000
3. Doprava	1: 5 000
4. Vodovodné hospodárstvo	1: 5 000
5. Plynofikácia	1: 5 000
6. Využitie pôdneho fondu na nepoľnohosp. účely	
7. Ochrana prírody a tvorba krajiny	1: 5 000
8. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

## OBSTARANIE ÚPD

---

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecný úrad obce Kostolište obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Anna Javorková

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

---

### Ciele riešenia zmeny 2/2016 územného plánu

Predmetom zmeny 2/2016 územného plánu obce Kostolište, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovaných lokalít, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií:

**Zmena 2a/2016 – lokalita Šturovňa-Jakubovská cesta** - navrhovaná zmena rozširuje jestvujúcu obytnú plochu pre výstavbu rodinných domov a nízkopodlažnú zástavbu bytových domov. Plocha zmeny je situovaná v zastavanom území obce pri jej juhozápadnej hranici popri ceste II/503. (okrem parciel 1409/1,2)

**Zmena 2b/2016 – lokalita Záhrady pri potoku** - navrhovaná zmena rozširuje jestvujúcu obytnú plochu pre výstavbu rodinných domov. Plocha zmeny je situovaná mimo zastavané územie obce, medzi navrhovanou plochou pre výstavbu rodinných domov a korytom potoka Ježovka.

**Zmena 2c/2016 – lokalita Pri cintoríne** – navrhovaná zmena rozširuje v pôvodnom ÚPN-O navrhovanú obytnú plochu pre výstavbu rodinných domov. Plocha zmeny je situovaná mimo zastavané územie obce v severnej časti, popri navrhovanej miestnej komunikácii funkčnej triedy C3.

### Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Kostolište existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z júla roku 2007, spracovateľ Ing.arch.P.Vaškovič, Ing.arch.Z.Augustiničová.

Územný plán obce Kostolište bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Kostolišti uznesením č.31/2007 dňa 24.08.2007.

Ku dnešnému dňu bola spracovaná k schválenému územnému plánu obce zmena č.1, schválená obecným zastupiteľstvom v Kostolišti uznesením č.10/10 dňa 26.02.2010.

### Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Kostolište plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Zmena 2/2016 územného plánu nenavrhuje nové rozvojové plochy mimo zastavaného územia obce, rozširuje obytné plochy v dotyku zastavanej časti obce.

## 2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 2/2016

---

### Vymedzenie riešeného územia zmeny

#### Zmena 2a/2016 – lokalita Šutrovňa-Jakubovská cesta

Plocha zmeny je situovaná v zastavanom území obce pri jej juhozápadnej hranici popri ceste II/503. (okrem parciel 1409/1,2)

Plocha zmeny bude ohraničené hranicami parciel registra „C“:

č.p.1412/28	ostatné plochy	1 440 m <sup>2</sup>
č.p.1412/29	ostatné plochy	2 319 m <sup>2</sup>
č.p.1412/30	ostatné plochy	1 560 m <sup>2</sup>
č.p.1412/31	ostatné plochy	1 560 m <sup>2</sup>
č.p.1412/32	ostatné plochy	1 560 m <sup>2</sup>
č.p.1412/33	ostatné plochy	2 021 m <sup>2</sup>
č.p.1412/34	ostatné plochy	752 m <sup>2</sup>
č.p.1412/35	ostatné plochy	661 m <sup>2</sup>
č.p.1412/26	ostatné plochy	3 643 m <sup>2</sup>
č.p.1412/1	ostatné plochy	1 067 m <sup>2</sup>
č.p.1409/2	zast.pl. a nádvoría	957 m <sup>2</sup>
č.p.1409/1	zast.pl. a nádvoría	2 023 m <sup>2</sup>
spolu		19 563 m <sup>2</sup>

Plocha parcely registra „C“ č.1409/1 je zložená z parciel registra „E“ č.1409, 1408 a 1407/2, a prcela registra „C“ č. 1412/1 z parcely registra „E“ č.1407/1.

#### Zmena 2b/2016 – lokalita Záhrady pri potoku

Plocha zmeny je situovaná mimo zastavané územie obce, medzi navrhovanou plochou pre výstavbu rodinných domov a korytom potoka Ježovka.

Plocha zmeny bude situovaná na častiach parciel registra „C“:

p.č.1416/103, -/102, -/9, -/30, -/8, -/25, -/7, -/101, -/105, -/100, -/99, ktoré sú klasifikované ako orná pôda mimo zastavaného územia obce.

Časti týchto parciel sú už v pôvodnom ÚPN-O navrhované pre výstavbu rodinných domov. Predpokladaná plocha zmeny bude riešená na zvyšných častiach uvedených parciel o výmere cca. 8 850 m<sup>2</sup> ornej pôdy. Zmena bude riešená aj na parcelách registra „E“:

p.č.1417/1	trvale trávnaté porasty	3 213 m <sup>2</sup>
p.č.1417/2	trvale trávnaté porasty	4 448 m <sup>2</sup>
spolu		7 661 m <sup>2</sup>

Celková predpokladaná plocha rozšírenia plôch pre výstavbu rodinných domov v tejto lokalite bude cca. 16 511 m<sup>2</sup>

#### Zmena 2c/2016 – lokalita Pri cintoríne

Plocha zmeny je situovaná mimo zastavané územie obce v severnej časti, popri navrhovanej miestnej komunikácii funkčnej triedy C3.

Plocha zmeny bude situovaná na parcele registra „E“:

p.č.589	trvale trávnaté porasty	5 836 m <sup>2</sup>
---------	-------------------------	----------------------

## **Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania**

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania územia obce sa zmenou 2/2016 nemení. Hlavným kompozičným princípom v obci ostáva pôvodný charakter uličnej zástavby s kompozičným jadrom – centrom historickej časti zástavby, ktoré je situované pozdĺž cesty II/503.

Hlavným cieľom urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania zmeny 2/2016 je vytvorenie podmienok pre rozvoj obytných území bezprostredne nadväzujúcich na súčasné zastavané územie obce.

Všetky tri lokality navrhovanej zmeny túto podmienku spĺňajú a prirodzene rozširujú jestvujúcu urbanistickú štruktúru zastavaného územia obce.

## **Návrh zmeny funkčného využitia územia**

### **Zmena 2a/2016 – lokalita Šutrovňa-Jakubovská cesta**

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Kostolište špecifikované ako zmiešané územia, areály a zariadenia verejnej komerčnej vybavenosti, plochy krajinej, krajinársky a enviromentálne stabilizovanej zelene a územie výroby a služieb.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území kontinuálne rozšíri funkcia využitia riešených plôch na plochy obytné, priamo nadväzujúce na jestvujúcu štruktúru zástavby rodinných domov.

### **Zmena 2b/2016 – lokalita Záhrady pri potoku**

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Kostolište špecifikované ako plochy krajinej, krajinársky a enviromentálne stabilizovanej zelene.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území kontinuálne rozšíri funkcia využitia riešených plôch na plochy obytné, priamo nadväzujúce na pôvodne navrhovanú štruktúru zástavby rodinných domov.

Pri novom funkčnom využití územia je nutné rešpektovať všetky ochranné pásma v území a zachovať líniou zeleň pri koryte potoka Ježovka.

### **Zmena 2c/2016 – lokalita Pri cintoríne**

Navrhované územie zmeny nie je v záväznej časti ÚPN-O Kostolište riešené, ostáva špecifikované ako poľnohospodárska pôda.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území kontinuálne rozšíri funkcia využitia riešených plôch na plochy obytné, priamo nadväzujúce na pôvodne navrhovanú štruktúru zástavby rodinných domov.

## **Návrh riešenia zmeny ÚPN**

### **Zmena 2a/2016 – lokalita Šutrovňa-Jakubovská cesta**

Základným zámerom predmetného riešenia je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre vytvorenie jednej kompaktnej lokality pre výstavbu cca. 20 RD a bytového domu s dobudovaním parkovej úpravy verejnej zelene s detskými ihriskami. Plochu verejnej zelene plynule prepojiť s príľahlým lesným pozemkom.

Zmenou sa navrhuje vytvoriť samostatný regulovaný územno-priestorový celok - U35 pre obytné územie ObIII – so zmiešanou zástavbou rodinných a malopodlažných bytových domov.

Pre vytvorenie nového regulovaného územno-priestorového celku – U35 je nutné zrušiť v pôvodnom ÚPN:

- pôvodný regulovaný územno-priestorový celok – U35, zmiešané územie, areály a zariadenia komerčnej vybavenosti (obchod a služby)
- a pôvodný regulovaný územno-priestorový celok – U19, územie výroby a služieb

Na tejto ploche po vytvorení nového regulovaného územno-priestorového celku – U35 ostane časť plochy regulovaného územno-priestorového celku – U19, ktorú navrhujeme začleniť do krajinno-ekologického celku KC1.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom území obce na vytvorenie obytného územia rodinných domov a bytového objektu s príľahlou verejnou zeleňou s parkovou úpravou, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií.
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej miestnej komunikácie obce a cesty II/503, dopravné napojenie riešiť v súlade s STN73 6110 projektovanie miestnych komunikácií
3. umožniť napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
  - napojenie na vodovod
  - odvádzanie splaškových a dažďových vôd,
  - zásobovanie zemným plynom
  - zásobovanie elektrickou energiou
  - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie a polohe v obci

### Zmena 2b/2016 – lokalita Záhrady pri potoku

Základným zámerom predmetného riešenia je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre rozšírenie jednej kompaktnej lokality pre výstavbu cca. 22 RD s dobudovaním parkovej úpravy verejnej zelene s detskými ihriskami v priestore ochranného pásma plynárenského zariadenia sondy MZ 82. Plochu verejnej zelene plynule prepojiť s líniovou zeleňou koryta potoka Ježovka.

Zmenou sa navrhuje rozšíriť jestvujúci regulovaný územno-priestorový celok - U23 pre obytné územie Obl – so zástavbou rodinných domov.

Pre rozšírenie jestvujúceho regulovaného územno-priestorového celku – U23 je nutné zrušiť v pôvodnom ÚPN:

- pôvodný regulovaný územno-priestorový celok – U39, pochy krajinnej, krajinársky a enviromentálne stabilizačnej zelene

Na tejto ploche po rozšírení jestvujúceho regulovaného územno-priestorového celku – U23 bude riešená zeleň záhrad rodinných domov, ktorá plynule prejde do líniovej zelene potoka Ježovka. **V priestore ochranného pásma sondy MZ 82 realizovať iba rozptylové plochy v rámci krajinnej a stabilizačnej zelene. Pozdĺž toku Ježovka rešpektovať pobrežné pozemky pre správu toku.**

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie mimo zastavaného územia obce na rozšírenie obytného územia rodinných domov s príľahlou verejnou zeleňou s parkovou úpravou, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií.
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia na sieť navrhovaných miestnych komunikácií
3. umožniť napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
  - napojenie na vodovod
  - odvádzanie splaškových a dažďových vôd,
  - zásobovanie zemným plynom
  - zásobovanie elektrickou energiou
  - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie a polohy v obci
5. rešpektovať ochranné pásmo sondy MZ 82 do 150 m (spoločnosť POZAGAS môže zosúladiť svoju banskú činnosť s navrhovanou zmenou 2b vo vzdialenosti od 150 - do 250 m od sondy, pokiaľ budú rešpektované jej podmienky pri realizácii stavieb, pri žiadostiach o územné rozhodnutie pre stavby a inžinierske siete musí byť spoločnosť POZAGAS požiadaná o vyjadrenie sa k zámeru)

#### Zmena 2c/2016 – lokalita Pri cintoríne

Základným zámerom predmetného riešenia je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre vytvorenie jednej kompaktnej lokality pre výstavbu cca. 10 RD s dobudovaním parkovej úpravy verejnej zelene s detskými ihriskami.

Zmenou sa navrhuje vytvoriť samostatný regulovaný územno-priestorový celok - U41 pre obytné územie Obl – so zástavbou rodinných domov.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie mimo zastavaného územia obce na vytvorenie obytného územia rodinných domov s príľahlou verejnou zeleňou s parkovou úpravou, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií.
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia na sieť navrhovaných miestnych komunikácií
3. umožniť napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
  - napojenie na vodovod
  - odvádzanie splaškových a dažďových vôd,
  - zásobovanie zemným plynom
  - zásobovanie elektrickou energiou
  - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie a polohy v obci
5. umiestnenie stavieb v tejto lokalite riešiť podľa rozhodnutia Obvodného banského úradu v Bratislave

## Vymedzenie zastavaného územia obce

Navrhovanou zmenou 2/2016 sa zastavané územie obce bude zväčšovať v rozsahu:

Zmena 2a/2016 – Šturovňa-Jakubovská cesta	0,1857 ha
Zmena 2b/2016 – Záhrady pri potoku	1,6511 ha
<u>Zmena 2c/2016 – Pri cintoríne</u>	<u>0,5836 ha</u>
Spolu	2,4204 ha

## Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Navrhovanou zmenou sa nestanovujú žiadne nové ochranné pásma a chránené územia. Všetky ochranné pásma jestvujúcich nadradených vedení technickej infraštruktúry ostávajú pôvodné.

Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

Pre lokalitu zmeny 2a/2016: - ochranné pásmo lesa – 50 m, výstavbu v tomto pásme konzultovať s pozemkovým a lesným odborom OÚ

- hranica CHVÚ Záhorské Pomoravie

Pre lokalitu zmeny 2b/2016: - ochranné pásmo sondy MZ 82 – 150 m

- ochranné pásmo potoka Ježovka – 6 m

Pre lokalitu zmeny 2c/2016: - plocha sa dotýka územia CHÚ Kostolište

## Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Z hľadiska záujmov obrany štátu nie sú v územnom pláne obce riešené osobitné požiadavky. (cit.: ÚPN-O Kostolište, 08.2007, str.56)

Z hľadiska záujmov ochrany obyvateľstva je koncepcia civilnej ochrany navrhovanými zmenami plne rešpektovaná. **Návrh riešenia záujmov civilnej ochrany bude v zmysle § 4 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, v znení vyhlášok d. 444/2007 Z. z. a č. 399/2012 Z. z.**

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovaných zmenách riešené požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov. **Je potrebné zohľadniť Vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z. z., o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, Vyhlášku MV SR č.611/2006 Z. z., o hasičských jednotkách, Vyhlášku MV SR č.94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb v znení neskorších predpisov, Vyhlášku MV SR č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov v znení neskorších predpisov.**

Verejná vodovodná sieť v lokalite bude riešená s požiarными hydrantami. Konkrétna problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie navrhovanej stavby.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonmi o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z. Celková koncepcia odvádzania dažďových vôd v obci nie je navrhovanými zmenami obmedzená.

V lokalite zmeny 2b/2016 nie je vodný tok Ježovka ohrádzovaný, v súčasnom stave je schopné previesť prietok Q<sub>50</sub>-ročnej vody, pri ktorej nedochádza k zatápaniu zázemia vodného toku a zastavaného územia obce.(cit.: ÚPN-O Kostolište, 08.2007, str.56)

### **Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny**

Riešené lokality zmeny 2/2016 sa nachádzajú na území s 1.stupňom ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z.o ochrane prírody a krajiny. Lokalita zmeny 2a/2016 je na hranici s Chráneným vtáčím územím Záhorské Pomoravie. Lokalita zmeny 2b/2016 je situovaná pozdĺž koryta potoka Ježovka, potencionálneho biokoridoru miestnej úrovne. **Pozdĺž toku zo strany výstavby je nutné zachovať líniovú zeleň.**

Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa v rámci zmeny 2/2016 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

### **Verejnú dopravnú a technické vybavenie**

V rámci navrhovaných zmien sa bude rozširovať komunikačný systém miestnych ciest funkčnej triedy C3 – obslužné komunikácie, v kategórii MO 7,5/30. Dopravné napojenie na existujúcu cestnú sieť riešiť v súlade s STN 73 6110 projektovanie miestnych komunikácií a **STN 73 6102 projektovanie križovatiek na pozemných komunikáciách.**

Navrhované zmeny neovplyvňujú celkovú dopravnú koncepciu v obci.

Technické riešenie napojenia lokalít zmien 2/2016 na verejné rozvody inžinierskych sietí si nevyžaduje zmenu koncepcie oproti pôvodnému ÚPN. Technické vybavenie bude zabezpečené realizáciou rozšírenia, resp. zokruhovania existujúcich verejných rozvodov. Vzhľadom na malý nárast navrhovaných kapacít oproti návrhu ÚPN a ich rozdelenie do troch lokalít, existujúce rozvody inžinierskych sietí v obci budú kapacitne postačovať aj pre navrhované zmeny 2/2016.

### **Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 2/2016 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

### **Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

V riešenom území obce sú evidované:

- výhradné ložisko Jakubov (771)-ropa poloparafinická“ s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) „Suchohrad, Kostolište,“ pre NAFTA a.s. Bratislava
- výhradné ložisko „Malacky (63)-zemný plyn“ s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLÚ), pre POZAGAS a.s., Malacky
- výhradné ložisko „PZZP Láb-4.stavba (39) – podzemné zásobníky zemného plynu“ s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLÚ), pre POZAGAS a.s., Malacky  
**- stavby PZZP Láb 4. stavba sú nariadením vlády č. 64/1998 Z.z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu veľkého územného celku Bratislavský kraj v znení neskorších predpisov definované ako verejnoprospešná stavba a nadradená technická infraštruktúra.**

- stavby PZZP Láb 4. stavba majú v súlade so zákonom 251/2012 Z.z. o energetike určené ochranné a bezpečnostné pásma, v rámci ktorých je stanovené právo vlastníka týchto stavieb vydať stanovisko k umiestneniu ďalších stavieb nesúvisiacich s prevádzkou PZZP Láb 4. stavba do priestoru ochranného alebo bezpečnostného pásma.

- prieskumné územie (PÚ) „Bažantnica, ropa a horľavý zemný plyn,“ pre NAFTA a.s. Bratislava

Územia dotknuté všetkými riešenými zmenami sa nachádzajú na ploche prieskumného územia Bažantnica na vykonávanie geologických prác v etape vyhľadávacieho a podrobného ložiskového geologického prieskumu vyhradeného nerastu ropa a horľavý zemný plyn, ktorého držiteľom je toho času spoločnosť NAFTA a.s., a však mimo iné osobitné územia, ktorých držiteľom je toho času spoločnosť NAFTA a.s..

### **Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu**

Riešené územia zmien 2/2016 sa nenachádzajú na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnoteného ťažbou.

Pre zmenu 2b/2016 je nutné udržiavanie prietoku potoka Ježovka aby v prípade prívalových dažďov bol schopný odvieť zrážkovú vodu bez zaplavenia okolitého územia.

### **Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely**

Vzhľadom na lokalizáciu riešených území zmeny 2/2016 je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu.

#### Zmena 2b/2016 – Záhrady pri potoku:

Plocha zmeny bude situovaná na častiach parciel registra „C“:

p.č.1416/103, -/102, -/9, -/30, -/8, -/25, -/7, -/101, -/105, -/100, -/99, ktoré sú klasifikované ako orná pôda mimo zastavaného územia obce.

Časti týchto parciel sú už v pôvodnom ÚPN-O navrhované pre výstavbu rodinných domov. Predpokladaná plocha zmeny bude riešená na zvyšných častiach uvedených parciel o výmere cca. 8 850 m<sup>2</sup> ornej pôdy. Zmena bude riešená aj na parcelách registra „E“:

p.č.1417/1	trvale trávnaté porasty	3 213 m <sup>2</sup>
p.č.1417/2	trvale trávnaté porasty	4 448 m <sup>2</sup>
spolu		7 661 m <sup>2</sup>

Celková predpokladaná plocha rozšírenia plôch pre výstavbu rodinných domov v tejto lokalite bude cca. **16 511 m<sup>2</sup>**

#### Zmena 2c/2016 – Pri cintoríne

p.č.589	trvale trávnaté porasty	<b>5 836 m<sup>2</sup></b>
---------	-------------------------	----------------------------

Spolu plochy poľnohospodárskej pôdy navrhované v rámci zmeny 2/2016 na nepoľnohospodárske využitie:

Zmena 2b/2016 – Záhrady pri potoku	1,6511 ha
Zmena 2c/2016 – Pri cintoríne	0,5836 ha
<b>Spolu</b>	<b>2,2347 ha</b>



Neuvedené state textu smernej časti územného plánu obce Kostolište z r.2007, schváleného obecným zastupiteľstvom, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu vrátane následnej zmeny č.1 z roku 2010.



## NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

V návrhu zmeny územného plánu sú uvedené state, ktoré sa týkajú riešenia navrhovanej zmeny 2/2016. Zmeny a doplnky v záväznej časti sú uvedené **kurzívou**.

**Ostatný, neuvedený text záväznej časti schváleného územného plánu vrátane schválenej zmeny ostáva nezmenený a platný v plnom rozsahu pôvodného znenia.**

### 2.18.1.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

#### Zásady a regulatívy funkčného využitia zastavaného územia obce

Regulácia funkčného využitia zastavaných a na zastavanie navrhnutých území v obci stanovuje **funkčné využitie územia** vymedzených **regulovaných územno-priestorových celkov**, ako relatívne homogénnych funkčných a územno-priestorových jednotiek, pričom zásady a regulatívy funkčného využitia sú viazané na základné štrukturálne prvky regulácie funkčného využitia územia, t.j. na jednotlivé **funkčné územia**.

Regulácia funkčného využitia funkčných území

- charakterizuje **prevládajúce funkčné využitie územia** (stanovuje základnú funkčnú náplň funkčného územia) a stanovuje funkčné zložky, ktoré majú v území dominovať, t.j. stanovuje **záväzné prípustné funkčné zložky**, ktoré je potrebné prioritne lokalizovať na zastavaných, zastaviteľných a nezastaviteľných plochách jednotlivých funkčných území,
- stanovuje **záväzné neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia**, t.j. záväzne špecifikuje funkčné zložky, lokalizácia ktorých je v jednotlivých funkčných územiach, nevhodná a neprípustná
- vymedzuje **záväzné obmedzené funkčné využitie územia**, t.j. funkčnú náplň, ktorú je vo funkčnom území možné lokalizovať v prípustnom obmedzenom rozsahu,

V rámci systému regulácie funkčného využitia funkčných území sú stanovené nasledovné základné štrukturálne prvky regulácie funkčného využitia územia, t.j. funkčného územia

- Ob I obytné územia so zástavbou rodinných domov
- Ob II obytné územia so zástavbou málopodlažných bytových domov
- **Ob III obytné územia so zástavbou rodinných a málopodlažných bytových domov**
- Zm I zmiešané územia bývania a vybavenosti
- Zm II zmiešané jadrové územia
- Zm III zmiešané územia, areály a zariadenia verejnej nekomerčnej vybavenosti (so ciálna infraštruktúra)
- Zm IV zmiešané územia, areály a zariadenia komerčnej vybavenosti (obchody a služby)
- Rk I zmiešané územia, areály a zariadenia športu a rekreácie (rekreačné územia)
- Zc I plochy cintorínov
- Vr I územia poľnohospodárskej výroby
- Vr II územia so špecifickou účelovou zástavbou (stodoly)
- Vr III územia výroby a služieb
- Vr IV územia distribúcie a skladovania
- Ti I územia verejného technicko-infraštruktúrneho vybavenia
- Zs I plochy záhrad pri rodinných domoch
- Zs II plochy vnútroštruktúrneho parkovo upravenej zelene
- Zs III plochy izolačnej, sprievodnej a výplňovej zelene
- Zs IV plochy krajinskej, krajinnárskej a environmentálne stabilizačnej zelene

Zmena 2/2016 – za text:

Ob II obytné územia so zástavbou málopodlažných bytových domov  
sa vkladá:

**Ob III Obytné územia so zástavbou rodinných a málopodlažných bytových domov**

**Základná charakteristika funkčného využívania územia – záväzné prípustné funkčné využitie územia:**

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.)
- bývanie v málopodlažných bytových domoch (do 3-nadzemných podlaží vrátane pod krovia alebo ustupujúceho podlažia) s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.)

**Záväzné neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia:**

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia
- priemyselná výroba
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
- skladovanie a distribúcia
- výrobné služby
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba

**Záväzné obmedzené funkčné využitie územia:**

- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kanceloárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované vo vedľajšej hospodárskej časti rodinných domov
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované vo vedľajšej hospodárskej časti rodinných domov
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.)
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň)
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.
- zariadenia a vedenie verejnej technicko-infraštruktúrnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia)

## 2.18.1.2 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA REGULOVANÝCH ÚZEMNO-PRIESTOROVÝCH CELKOV

*Zmena 2/2016 – text:  
Regulovaný územno-priestorový celok - U19  
sa ruší v plnom rozsahu*

### **Regulovaný územno-priestorový celok - U23**

#### **Rozvoj územia**

- rozvoj nového obytného prostredia v území

#### **Regulácia funkčného využitia územia**

- Ob I Obytné územia so zástavbou rodinných domov

#### **Regulácia priestorového usporiadania územia**

- základné urbanistické operácie, t.j. základné intervenčné zásahy do územno-priestorového celku
  - realizácia novej urbanistickej štruktúry formou novej výstavby
  - tvorba novej prírodnej a ozelenenej štruktúry
- základný charakter, spôsob a druh zástavby územno-priestorového celku
  - kompaktná nespojitá zástavba
  - voľná súrodá zástavba izolovaných objektov a celkov
  - líniová a plošná zeleň (kompozične hodnotné línie a plochy zelene)

#### **Regulácia intenzity využitia územia**

- záväzný max. index zastavanej plochy územia pozemnými stavbami (budovami)
  - 0,25
- záväzný min. index prírodnej ozelenenej plochy v území
  - 0,40
- záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov), resp. záväzný maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb (budov) v území
  - 2 nadzemné podlažia

*Zmena 2/2016 – vkladá sa text:*

#### **Regulácia limitov povoľovania stavieb**

- *časť územia v ochrannom pásme sondy je územie osobitného záujmu, v ktorom o umiestnení stavieb rozhoduje v súlade so zákonom č. 44/1988 Zb. Obvodný banský úrad v Bratislave.*
- *akceptovať pobrežné pozemky pre správu toku Ježovka. Vo vzdialenosti do 5 m od brehovej čiary potoka nie je možné budovať žiadne pevné stavby vrátane oplotenia*

#### **Záväzné neprístupné spôsoby zastavania územia**

- zástavba s charakterom provizórnych objektov
- zástavba dočasných objektov

#### **Doporučený spôsob ozelenenia územia**

- verejná na poloverejná líniová zeleň
- sídelná parkovo a sadovnícky upravená zeleň
- obytná zeleň

Zmena 2/2016 – text:  
Regulovaný územno-priestorový celok - U35  
sa ruší v plnom rozsahu a nahrádza textom:

### **Regulovaný územno-priestorový celok - U35**

#### **Rozvoj územia**

- rozvoj úplne nového obytného prostredia na okraji zastavaného územia obce

#### **Regulácia funkčného využitia územia**

- Ob III Obytné územia so zástavbou rodinných a málopodlažných bytových domov
- Zs I Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Zs III Plochy izolačnej, sprievodnej a výplňovej zelene

#### **Regulácia priestorového usporiadania územia**

- základné urbanistické operácie, t.j. Základné intervenčné zásahy do územno-priestorového celku
- realizácia novej urbanistickej štruktúry formou novej výstavby
- základný charakter, spôsob a druh zástavby územno-priestorového celku
- voľná súrodá zástavba izolovaných objektov a celkov
- líniová a plošná zeleň (kompozične hodnotné línie a plochy zelene)

#### **Regulácia intenzity využitia územia**

- záväzný max. index zastavanej plochy územia pozemnými stavbami (budovami)
- pri rodinných domoch 0,25
- pri bytových domoch 0,20
- záväzný min. index prírodnej ozelenenej plochy v území
- pri rodinných domoch 0,50
- pri bytových domoch 0,40
- záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov)
- pri rodinných domoch 2 nadzemné podlažia
- pri bytových domoch 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podažia

#### **Záväzné neprístupné spôsoby zastavania územia**

- zástavba s charakterom provizórnych objektov
- zástavba dočasných objektov

#### **Doporučený spôsob ozelenenia územia**

- verejná na poloverejná líniová
- sídelná parkovo a sadovnícky upravená zeleň
- obytná zeleň

Zmena 2/2016 – vkladá sa text:

### **Regulovaný územno-priestorový celok - U41**

#### **Rozvoj územia**

- rozvoj úplne nového obytného prostredia na okraji zastavaného územia obce

#### **Regulácia funkčného využitia územia**

- Ob I Obytné územia so zástavbou rodinných domov
- Zs I Plochy záhrad pri rodinných domoch
- Zs III Plochy izolačnej, sprievodnej a výplňovej zelene

#### **Regulácia priestorového usporiadania územia**

- základné urbanistické operácie, t.j. Základné intervenčné zásahy do územno-priestorového celku
- realizácia novej urbanistickej štruktúry formou novej výstavby
- základný charakter, spôsob a druh zástavby územno-priestorového celku
- voľná súrodá zástavba izolovaných objektov a celkov
- líniová a plošná zeleň (kompozične hodnotné línie a plochy zelene)

#### **Regulácia intenzity využitia územia**

- záväzný max. index zastavanej plochy územia pozemnými stavbami (budovami)
- 0,25
- záväzný min. index prírodnej ozelenenej plochy v území
- 0,50
- záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov)
- 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia

#### **Záväzné neprístupné spôsoby zastavania územia**

- zástavba s charakterom provizórnych objektov
- zástavba dočasných objektov

#### **Doporučený spôsob ozelenenia územia**

- verejná na poloverejná líniová zeleň
- sídelná parkovo a sadovnícky upravená zeleň
- obytná zeleň
- úžitková zeleň záhrad

## 2.18.2 PRÍPUSTNÉ, OBMEDZUJÚCE ALEBO VYLUČUJÚCE PODMIENKY VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ

V rámci systému regulácie funkčného využitia jednotlivých funkčných území sú stanovené nasledovné základné štrukturálne prvky regulácie funkčného využívania územia, resp. základné funkčné územia

- Ob I obytné územia so zástavbou rodinných domov
- Ob II obytné územia so zástavbou málopodlažných bytových domov
- **Ob III obytné územia so zástavbou rodinných a málopodlažných bytových domov**
- Zm I zmiešané územia bývania a vybavenosti
- Zm II zmiešané jadrové územia
- Zm III zmiešané územia, areály a zariadenia verejnej nekomerčnej vybavenosti (so ciálna infraštruktúra)
- Zm IV zmiešané územia, areály a zariadenia komerčnej vybavenosti /obchody a služby)
- Rk I zmiešané územia, areály a zariadenia športu a rekreácie (rekreačné územia)
- Zc I plochy cintorínov
- Vr I územia poľnohospodárskej výroby
- Vr II územia so špecifickou účelovou zástavbou (stodoly)
- Vr III územia výroby a služieb
- Vr IV územia distribúcie a skladovania
- Ti I územia verejného technicko-infraštruktúrného vybavenia
- Zs I plochy záhrad pri rodinných domoch
- Zs II plochy vnútrošidelnej parkovo upravenej zelene
- Zs III plochy izolačnej, sprievodnej a výplňovej zelene
- Zs IV plochy krajinej, krajinárskej a environmentálne stabilizačnej zelene

*Zmena 2/2016 – za text:*

*Ob II obytné územia so zástavbou málopodlažných bytových domov sa vkladá:*

**Ob III Obytné územia so zástavbou rodinných a málopodlažných bytových domov**

**Základná charakteristika funkčného využívania územia – záväzné prípustné funkčné využitie územia:**

- *bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.)*
- *bývanie v málopodlažných bytových domoch (do 3-nadzemných podlaží vrátane podkrovia alebo ustupujúceho podlažia) s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.)*

**Záväzné neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia:**

- *obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia*
- *obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia*
- *zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia*
- *zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia*

- *priemyselná výroba*
- *stavebná výroba a výroba stavebných hmôt*
- *skladovanie a distribúcia*
- *výrobné služby*
- *veľkokapacitná poľnohospodárska výroba*

**Záväzné obmedzené funkčné využitie územia:**

- *obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch*
- *základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch*
- *administratívno-kancelárska vybavenosť (kanceloárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch*
- *zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované vo vedľajšej hospodárskej časti rodinných domov*
- *zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované vo vedľajšej hospodárskej časti rodinných domov*
- *rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.)*
- *verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň)*
- *príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.*
- *zariadenia a vedenie verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia)*

## 2.18.9 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Medzi verejnoprospešné stavby vymedzené a schválené v Územnom pláne obve Kostolište v znení Zmien a doplnkov č.1 bolo zaradené:

- verejnoprospešné stavby miestneho charakteru spojené so zabezpečením verejnej nekomerčnej vybavenosti (sociálnej infraštruktúry) v obci
  - 1- rozšírenie obecného cintorína
- verejnoprospešné stavby miestneho charakteru spojené son zabezpečením verejnej ného dopravného vybavenia v obci
  - 2- nová miestna obslužná komunikácia v kategórii MO 8,0/50 v rozvojovopm území bývania na západnom okraji sídla
  - 3- rozšírenie existujúcich miestnych komunikácií a nové miestne komunikácie v kategórii MO 8,0/50 v rozvojových územiach bývania a v rozvojových zmiešaných územiach bývania a vybavenosti na severozápadnom okraji sídla
  - 4- rozšírenie existujúcej miestnej komunikácie a nová miestna obslužná komunikácia v kategórii MO 8,0/50, vrátane nového premostenia Ježovky, na severozápadnom okraji sídla
  - 5- nové miestne obslužné komunikácie v kategórii MO 7,5/30, v rozvojových úze miach bývania na juhozápadnom okraji sídla
  - 6- nové miestne obslužné komunikácie v kategórii MO 7,5/30, v rozvojových úze miach bývania a v rozvojových zmiešaných územiach bývania a vybavenosti na južnom okraji sídla
  - 7- nový cyklistický chodník pozdĺž cesty II.triedy (II/503) a Malackami
  - 8- alternatívna trasa nového cyklistického chodníka medzi Kostolišťom a Malackami
  - 9- nová okružná križovatka cesty II.(II/503) a III.triedy (III/50317) v centre obce
  - 10- nová zberná komunikácia v kategórii MZ 8,5/50, resp. 7,5/60, vedená východným, severným a sverozápadným okrajom obce výhľadovo zabezpečujúca dopravno-komunikačný prístup k rozvojovým obytným územiám na severozápadnom a sever nom okraji obce a výhľadovo zabezpečujúca možnosti dopravno-komunikačného na pojenia na cestu I/2 a diaľnicu D2 naseverozápadnom a severnom okraji Malaciek

*Zmena 2/2016 – vkladá sa text:*

- 11- nové miestne obslužné komunikácie v kategórii MO 7,5/30, v rozvojových úze miach bývania na južnom okraji sídla

**Ostatný, neuvedený text záväznej časti schváleného územného plánu vrátane schválenej zmeny, ostáva nezmenený a platný v plnom rozsahu pôvodného znenia.**