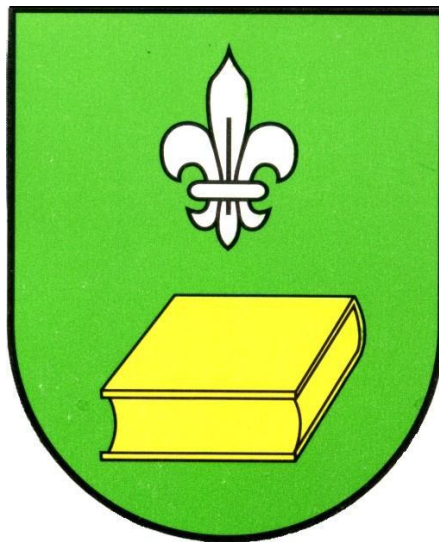


ALEKŠINCE

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

Časť A2.16.



**VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA
POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE**

- A) Textová časť
- B) Tabuľková časť
- C) Grafická časť

Vypracoval : Ing.arch. Ján Valek

Nitra máj 2007

O b s a h :

A) TEXTOVÁ ČASŤ

- A.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie
- A.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu
- A.3 Odôvodnenie navrhovaného riešenia hodnotených lokalít
- A.4 Charakteristika lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia

B) TABUĽKOVÁ ČASŤ

- Príloha 1 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN–O ALEKŠINCE

- Príloha 2 Vyhodnotenie dôsledkov individuálneho návrhu nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy pre konkrétny, stavebný, alebo iný zámer, podľa jednotlivých lokalít urbanistického riešenia ÚPN-O ALEKŠINCE

C) GRAFICKÁ ČASŤ

- výkres č.8 - hranice bonitovaných pôdnoekologických jednotiek v k.ú. obce M 1 : 10 000
- výkres č.8a - vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF v katastri obce M 1 : 5 000

A: TEXTOVÁ ČASŤ

A.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie

Vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie formou územného plánu pre obec (ÚPN-O) Alekšince obstarala Obec Alekšince.

Spracovateľom dokumentácie ÚPN-O je Ing.arch. Ján Valek Nitra, Hanulova 36.

Súčasťou spracovaného územného plánu obce je aj vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu (PPF) pre nové navrhované urbanistické riešenie obce (nové lokality zástavby) mimo zastavaného územia obce.

Vyhodnotenie PPF má textovú, tabuľkovú a grafickú časť. Tabuľková časť je súčasťou textovej časti. Grafická časť je spracovaná v M 1:10000 a 1:5000, kde sú vykreslené riešené plochy, mimo zastavaného územia na dotknutých parcelách v jednotlivých lokalitách.

Záväznými podkladmi pre vyhodnotenie záberu sú:

- údaje o jednotlivých dotknutých parcelách v riešených lokalitách
- hranica zastavaného územia k 1.1.1990
- mapové podklady so zakreslenými bonitovanými pôdnoekologickými jednotkami
- Zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a zmena zákona č.245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a zmena a doplnenie niektorých zákonov.

A.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu

Chotár obce Alekšince sa rozprestiera v údoliach a kopcoch na juhozápadnom okraji Nitrianskej sprašovej pahorkatiny. Súčasná krajinná štruktúra je odrazom intenzívneho poľnohospodárskeho využívania krajiny, ktoré vyformovalo scenériu plochých odlesnených chrbtov a širokých údolí a úvalín v mierne členitom pahorkatinnom reliéfe.

Hlavnou dolinou a cez stred obce tečie z juhozápadu na severovýchod potok Andač napájaný ďalšími piatimi malými prítokmi prameniáciami v bočných dolinách, ktorý ústí do riečky Radošinka. Tento vodný tok je pravostranný prítok rieky Nitra. Celý chotár sa nachádza na aluviálnej rovine a pahorkatine a tvoria ho mladotretohorné usadeniny pokryté sprašou a nivnými uloženinami.

Z veľkej časti tvorí tento odlesnený rovinný až pahorkatinový chotár poľnohospodárska pôda v malom množstve sú zastúpené vinice.

Katastrálne územie obce je prevažne oráčinová pahorkatinová kultúrna krajina s prevládajúcim poľnohospodárskym využitím. Pôdnym typom katastra sú veľmi produkčné černozemné, hnedozemné a nivné pôdy, podľa zrnitosti štruktúry sú to najmä hlinité a piesčito-hlinité pôdy, podľa výkonnosti veľmi produkčné pôdy.

Z hľadiska kontaminácie rizikovými prvkami sú to pôdy relatívne čisté s podlimitnými hodnotami (monitorovacia sonda znečistenia pôdy v Rišňovciach).

Systémové závlahy v chotári obce nie sú vybudované. Pod pôvodnými vinohradmi v lokalite Svetlov bol v roku 1988 vybudovaný krytý odvodňovací kanál (evid. č.5206 165 004) o celkovej dĺžke 0,850 km, ktorý je v správe š.p. Hydromeliorácie a ktorý treba rešpektovať.

Lesné pozemky na území k.ú. Alekšince sa nachádzajú v celkovej výmere 6,1870 ha a to ucelená plocha lesného porastu v lokalite Hájiček pri št. ceste II./513 Nitra – Hlohovec a miestami

pri malých vodných tokoch sa nachádzajú útržkovité plochy teplomilných dúbav s hrabom. Spravovateľom sú Lesy SR š.p. Banská Bystrica OZ Topolčianky .
 Cez obec prechádza železničná trať č.123 Leopoldov – Kozárovce a stredom obce št.cesta III./č.51312 Alekšince – Zbehy, z ktorej odbočuje št. cesta III./51314 Alekšince – Lukáčovce. Komunikačne je obec napojená na št. cestu II./513 Nitra – Hlohovec, ktorá sa dotýka samotnej obce v časti Žomboch.
 Katastrálne územie obce je výškovo členené v rozpätí cca 160 m n.m. (potok Andač pri opustení k.ú.) až po 232 m n.m. (lokalita Skrky na hranici k.ú. Zbehy). Stred obce má výšku 165 m n.m. Zemepisné súradnice obce sú 48 21 54 severnej šírky a 17 56 59 východnej dĺžky.

Alekšince sú súčasťou teplej klimatickej oblasti, ktorá je vymedzená počtom 50 a viac letných dní v roku (denné maximum nad 25 °C). Priemerné ročné teploty sa pohybujú v rozpätí 9,00 - 9,9 °C. (január -2,2°C), priemerné množstvo zrážok (Nitra) - 580 mm.

Poľnohospodárska veľkovýroba v obci Alekšince bola sústredená v dvoch lokalitách a to na juhozápadnom okraji zastavaného územia obce v areáli PD, (dnes družstvo UNIAGRO) a v samostatnej časti obce (bývalý majer Lahne) v areáli ŠM AGROKOMPLEX Nitra (dnes firma COMPACTA AGRO s.r.o.).

Poľnohospodársky pôdny fond je nenahraditeľnou zložkou životného prostredia a nenahraditeľným prírodným zdrojom. Každý je povinný chrániť jeho prirodzené funkcie a vyhnúť sa konaniu, ktoré by viedlo k jeho zhoršeniu.

Ochranu poľnohospodárskeho fondu zabezpečuje zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, podľa ktorého je povinnosťou pri novej výstavbe dodržať nasledovné princípy:

- osobitne chrániť poľnohospodársku pôdu najlepších bonitovaných pôdnoekologických jednotiek (BPEJ) a pôdu s melioračnými , alebo inými opatreniami pre zvýšenie úrodnosti
- organizáciu poľnohospodárskej výroby narušovať len v minimálnej miere
- ak dôjde k záberu pôdy, pred výstavbou je potrebné vykonať skrývku humusového horizontu

Pre ďalší územný rozvoj obce Alekšince má rozhodujúci význam hranica zastavaného územia (intravilánu) ku dňu 1.1.1990 komisionálne rozšírená v roku 2002.

Túto hranicu je potrebné rešpektovať z hľadiska dodržania zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskeho pôdneho fondu. V intraviláne obce sú vytvorené dobré možnosti pre ďalší rozvoj obce, v návrhu územného plánu obce je však potrebné uvažovať s rozšírením hranice zastavaného územia najmä pre potreby bytovej výstavby v dlhodobom výhľade.

Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu si vyžaduje:

- bytovú a ostatnú výstavbu usmerňovať na pôdy najnižšej kvality
- v zmysle zákona o ochrane PPF zvlášť chránené pôdy nesmú byť zabrané pre iné funkcie

V každom prípade je potrebné záber PPF uskutočňovať len v nevyhnutnom a minimálnom rozsahu.

Zábery pôdneho fondu mimo hranicu zastavaného územia obce k 1.1.1990 je možné uskutočniť na základe vyhodnotenia po vyňatí z pôdneho fondu a úhrade odvodov do štátneho fondu ochrany a zveľaďovania PPF a lesného fondu (LF).

Urbanisticko-ekonomické vyhodnotenie obce Alekšince vychádza z veľkosti vyčleneného územia v rámci hraníc zastavaného územia k 1.1.1990.

Intravilán - hranica zastavaného územia obce má rozlohu 117,9587 ha
 Extravilán 1389,2877 ha

Podľa údajov z katastra nehnuteľnosti úhrnné hodnoty jednotlivých druhov pozemkov v obci Alekšince ku dňu 8.02.2006 sú nasledovné:

Druh pozemku	extravilán	intravilán	k.ú.
Orná pôda	1223,3163	19,1136	1242,4299 ha
Vinice	58,1965	0,0844	58,2809 ha
Záhrady	7,7138	25,8528	33,5666 ha

Ovocné sady	1,3889	0,2817	1,6706 ha
TTP	20,5895	2,1191	22,7086 ha
Lesné pozemky	3,7390	2,4480	6,1870 ha
Vodné plochy	25,2412	1,1549	26,3961 ha
Zast.plochy	45,5675	62,9450	108,5125 ha
Ostatné plochy	3,5350	3,9592	7,4942 ha
spolu	1389,2877 ha	117,9587 ha	1507,2464 ha

Zastúpenie jednotlivých bonitovaných pôdnoekologických jednotiek:

číslo BPEJ	bonitná skupina	hlavná pôdna jednotka
125.01	-6-	lužné pôdy glejové na aluviálnych sedimentoch – ľahké
126.01	-3-	lužné pôdy glejové na aluviálnych sedimentoch – stredne ťažké
138.01	-4-	erodované černozeme karbonátové na sprašiach – stredne ťažké
138.02	-4-	erodované černozeme karbonátové na sprašiach – stredne ťažké
139.01	-2-	černozeme a černozeme degradované na sprašiach – stredne ťažké
139.02	-3-	černozeme a černozeme degradované na sprašiach – stredne ťažké
144.01	-2-	hnedozeme a hnedozeme illimerizované na sprašiach – stredne ťažké
145.05	-5-	hnedozeme a hnedozeme illimerizované na sprašových hlinách a iných subtrátoch – stredne ťažké
147.01	-6-	erodované hnedozeme – stredne ťažké
150.01	-4-	hnedozeme oglejené na sprašových hlinách a sprašiach - stredne ťažké
194.01	-8-	glejové pôdy – stredne ťažké až ťažké

Uvedené sú všetky BPEJ zakreslené na mapovom podklade vyhodnotenia PPF.

Na základe uvedených HPJ zaradujeme pôdy podľa produkčnej schopnosti (produkčný potenciál poľnohospodárskych pôd) nasledovne:

skupina	zaradenie BPEJ
1 = vysoko produkčné pôdy	--
2 = veľmi produkčné pôdy	139.01, 144.01,
3 = produkčné pôdy	126.01, 139.02,
4 = stredne produkčné pôdy	138.01, 138.02, 150.01,
5 = menej produkčné pôdy	145.05,
6 = málo produkčné pôdy	125.01, 147.01,
7 = veľmi málo produkčné pôdy	--
8 = pôdy menej vhodné pre poľnohospodársku výrobu	194.01,
9 = pôdy nevhodné pre poľnohospodársku výrobu	--

Hodnotenie lokalít navrhovanej výstavby z hľadiska prírodných podmienok a zásahov do územia sa prevádza iba mimo zastavaného územia. Je potrebné uviesť, že v navrhovaných lokalitách nie sú vybudované žiadne závlahové a odvodňovacie zariadenia.

Poľnohospodárska výroba je v obci zastúpená farmou UNIAGRO a v samostatnej časti obce (majer Lahne) firma COMPACTA AGRO s.r.o. Katastrálne územie obce má priaznivé podmienky pre rozvoj rastlinnej i živočíšnej výroby. Intenzita poľnohospodárskeho využitia územia je až neúmerne veľká - 82% ornej pôdy z výmery katastra. Pri ekologickom hodnotení územia vysoký podiel ornej pôdy v celkovej krajinskej štruktúre je negatívnym krajnotvorným prvkom, pôsobí ako negatívny faktor, preto je zvlášť dôležité jej celkové priestorové usporiadanie.

Z uvedených príčin navrhujeme zceliť a zkompaktovať hranicu zastavaného územia obce (lokality 13,15,16,17,18) a zvýšiť ekologickú stabilitu územia formou cieleného budovania ochrannej izolačnej zelene (lokality 26,34), resp. formou ozelenenia plôch nelesnou drevinnou vegetáciou v rámci navrhovaných funkčných zmien v obci (lokality 24,27,29,31,32,33).

A.3 Odôvodnenie navrhovaného riešenia hodnotených lokalít

Riešené územie obce Alešince predstavuje tak zastavané územie (intravilán) ako i plochy mimo zastavaného územia obce (kataster). Ustupuje sa tak od doterajších praktík - samostatného

čiasťkového riešenia územia. Pristupuje sa ku komplexnému chápaniu chotára s cieľom dosiahnuť komplexný krajinnoekologický rozvoj, ktorý je dlhodobý a otvorený, čiže je ho možné postupne dopĺňať a zveľaďovať riešením ďalších čiastkových úloh.

Preto sa predkladaná územnoplánovacia dokumentácia zaoberá:

- priamym previazaním zastavaného územia s extravilánom so stanovením hranice zastavaného územia ako i územného rozvoja obce
- ozelenenie poľnohospodárskej krajiny prostredníctvom riešenia miestneho územného systému ekologickej stability s rešpektovaním všetkých prírodných daností v území

Je potrebné uviesť, že navrhované nové funkčné využitie územia sa dotýka hlavne riešenia v zastavanom území obce. Tieto lokality sa jednotlivo nevyhodnocujú.

Pre vyhodnotenie záberu PPF sa vyhodnocujú lokality mimo zastavaného územia a vyjadruje sa k nim príslušný územný orgán ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu (podľa Zákona č. 220/2004 Zb.).

Poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutnom rozsahu a v odôvodnených prípadoch.

Vzhľadom na blízkosť okresného a krajského mesta Nitra, na jeho aktuálne potreby získavania nových stavebných pozemkov pre súvislý nárast pracovných kapacít a optimálnu dopravnú dostupnosť, obec Alekšince pripravuje možné priestory pre budovanie satelitného mestečka rodinných domov (lokality č.14b, 14e), resp. nájomných bytových domov (lokality č.14a)

V priebehu riešenia ÚPN-O bol obstarávateľovi predložený alternatívny návrh využitia jednotlivých lokalít, dohodnuté závery sú premietnuté v dokumentácii.

Alternatívu riešenia lokalít na najlepšej pôde tvorí tzv. nultý variant = skutkový stav.

A.4 Charakteristika navrhnutých lokalít

Dokumentácia ÚPN-O Alekšince rieši nové funkčné využitie územia na obdobie 10-20 rokov, a to hlavne v oblasti bývania, ale i technickej a občianskej vybavenosti ako i zariadení podporujúce rozvoj výroby a turizmu v obci a regióne.

Návrh ÚPN-O predkladá a vymedzuje v katastrálnom území a zastavanom území obce :

- jestvujúce prieluky a voľné pozemky v počte 23 ks 2,60 HA
- 44 nových lokalít, ktoré navrhuje na zmenu funkčného využitia :

Č. 1 - IBV - GECOVSKÁ ULICA	5 RD	0,52 HA
Č. 2 - IBV - TEHELNÁ ULICA	8 RD	0,74 HA
Č. 3 - IBV - HORNÝ BALKÁN	9 RD	0,99 HA
Č. 4 - IBV - SKRKY (KONIEC ULICE)	7 RD	0,81 HA
Č. 5 - IBV - ŽOMBOCH	7 RD	0,73 HA
Č. 6 - IBV - ŽELEZNIČNÁ ULICA (SÚČASŤ LOKALITY Č.21)		0,84 HA
Č. 7 - IBV - PRI CINTORÍNE	4 RD	0,41 HA
Č. 8 - IBV - SKRKY (ZÁHRADY)	23 RD	1,57 HA
Č. 9 - IBV - ZA KAŠTIEĽOM (ZÁHRADY)	16 RD	0,99 HA
Č. 10 - HBV - NÁJOMNÉ BYTOVÉ DOMY	15 + 54 B.J.	1,35 HA
Č. 11 - HBV - SOCIÁLNE BYTOVÉ DOMY	16 B.J.	0,20 HA
Č.12A - ROZŠÍRENIE ŠPORTOVÉHO AREÁLU OBCE		0,275HA
Č.12B - ROZŠÍRENIE ŠPORTOVÉHO AREÁLU OBCE		0,425HA
Č.13 - HBV - NÁJOMNÉ BYTOVÉ DOMY	24 B.J.	0,31 HA
Č.14A - HBV - SATELITNÉ BÝVANIE	80 B.J.	2,64 HA
14B - IBV - LAHNE	15 RD	2,60 HA
14C - IBV - LAHNE (REZERVA PO R.2025)		3,61 HA
14D - IBV - LAHNE (REZERVA PO R.2025)		0,66 HA
14E - IBV - SATELITNÉ BÝVANIE	225 RD	29,69 HA
Č.15 - IBV - KRÁTKA ULICA	14 RD	3,23 HA
		(V TOM POĽNÁ CESTA 0,33 HA)
Č.16 - IBV - HLBOKÁ CESTA	16 RD	1,48 HA
		(V TOM POĽNÁ CESTA 0,18 HA)
Č.17 - IBV - NAD RYBNÍKMI	26 RD	2,50 HA
Č.18A - IBV - ZA HLINISKOM (EXTRAVILÁN)	20 RD	2,05 HA
		(V TOM POĽNÁ CESTA 0,20 HA)
Č.18B - IBV - ZA HLINISKOM (INTRAVILÁN)	6 RD	0,80 HA

Č.19 - IBV - ZA ŽOMBOCHOM	(Rezerva po r.2025)	6,00 HA
Č.20 - IBV - HORNÝ BALKÁN	(Rezerva po r.2025)	2,09 HA
Č.21 - IBV - PREPOJENIE	(Rezerva po r.2025)	2,70 HA
Č.22A - OBECNÝ POZEMOK – ZMIEŠANÉ ÚZEMIE		0,74 HA
Č.22B - REZERVA PRE OBČ.VYBAVENOSŤ		0,14 HA
Č.22C - PLOŠNÁ REZERVA PRE ČOV		0,30 HA
Č.23 - ROZŠÍRENIE CINTORÍNA		0,38 HA
Č.24 - ZHROMAŽDOVACÍ PRIESTOR – NÁMESTIE		0,32 HA
Č.25 - DOM OPATROVATEĽSKEJ SLUŽBY - PENZIÓN		0,54 HA
Č.26 - OCHRANNÁ IZOLAČNÁ ZELEŇ		0,49 HA
Č.27A - PLOCHY PRE ZÁUJMOVÚ ČINNOSŤ (ŠPORT, ZÁHRADKÁRSTVO)		1,00 HA
Č.27B - KYNOLOGICKÝ AREÁL		1,22 HA
Č.28 - REZERVA PRE PRIEMYSELNÚ ZÓNU (AREÁL FIRMY UNIAGRO)		7,50 HA
Č.29 - PLOCHY PRE AGROTURISTIKU, ŠPORTOVÝ RYBOLOV		0,63 HA
Č.30 - REZERVA PRE PRIEMYSELNÚ ZÓNU (AREÁL COMPACTAAGRO)		2,62 HA
Č.31 - PLOCHA PRE ŠPORT+RELAX+ODDYCH (BÝVALÁ ŤAŽBA PIESKU)		2,26 HA
Č.32 - PLOCHY PRE AGROTURISTIKU, JAZDECKÝ AREÁL		2,50 HA
Č.33 - TURISTICKO-REKREAČNÉ ÚZEMIE POD VINOHRADMI		2,15 HA
	(V TOM ZASTAVANÁ PLOCHA 0,75 HA)	
Č.34 - OCHRANNÁ IZOLAČNÁ ZELEŇ		0,90 HA
Č.35 - VETERNÝ PARK ZBEHY		0,05 HA
	SPOLU	96,55 HA

z toho je v zastavanom území obce 34,10 Ha
lokality č.1 - 12B, 14B, 14C, 18B, 22A, 22C, 24, 28, 30, 31, 34 + Voľné pozemky
mimo hranice zastavaného územia obce 62,45 Ha
lokality č.13, 14A, 14D, 14E, 15 - 18A, 19 - 21, 22B, 23, 25 - 27B, 29, 32, 33, 35
(viď priložené výkresy M 1:15000, 1:10000)

Poznámka : rešpektovať pripravované úpravy a preložky cestných komunikácií
I/64 Prievidza – Komárno
II/513 Hlohovec – Nitra

Z danej celkovej výmery 96,55 ha predstavuje **pôdny fond** **64,30 HA**

Z toho je záber PPF **v zastavanom území obce** (intraviláne) **11,30 HA**

- jestvujúce voľné pozemky	- 2,60 ha	IBV - 23 RD
- bytová výstavba	lokalita č. 1 - 0,52 ha	IBV - 5 RD
	lokalita č. 2 - 0,74 ha	IBV - 8 RD
	lokalita č. 3 - 0,99 ha	IBV - 9 RD
	lokalita č. 4 - 0,81 ha	IBV - 7 RD
	lokalita č. 5 - 0,73 ha	IBV - 7 RD
	lokalita č. 6 - 0,84 ha	(súčasť lokality č.21)
	lokalita č. 7 - 0,41 ha	IBV - 4 RD
	lokalita č. 8 - 1,57 ha	IBV - 23 RD
	lokalita č. 9 - 0,99 ha	IBV - 16 RD
	lokalita č.10 - 0,00 ha	HBV - 15+54 b.j.
	lokalita č.11 - 0,00 ha	HBV - 16 b.j.
	lokalita č.18B - 0,80 ha	IBV - 6 RD
	lokalita č.14B - 0,00 ha	IBV - 15 RD
	lokalita č.14C - 0,00 ha	IBV - výhľad
- šport + zeleň	lokalita č.12A - 0,00 ha	
	lokalita č.12B - 0,00 ha	
- občianska vybavenosť	lokalita č.22A - 0,00 ha	
- rezerva pre ČOV	lokalita č.22C - 0,30 ha	
	lokalita č.24 - 0,00 ha	
- výroba, priemysel	lokalita č.28 - 0,00 ha	(bývalý areál PD)
	lokalita č.30 - 0,00 ha	(bývalý areál ŠM)
- šport + relax + oddych	lokalita č.31 - 0,00 ha	
- izolačná zeleň	lokalita č.34 - 0,00 ha	

v katastrálnom území obce		(extraviláne)	53,00 HA
- bytová výstavba	lokalita č.13 - 0,31 ha	HBV – 24 b.j.	
	lokalita č.14A - 0,00 ha	HBV – 80 b.j. (bývalá veľkoošipáreň PD)	
	lokalita č.14D - 0,66 ha	výhľad po r. 2025	
	lokalita č.14E - 29,69 ha	IBV – 225 RD (satelitné bývanie)	
	lokalita č.15 - 2,90 ha	IBV – 14 RD (+ poľná cesta 0,17 ha)	
	lokalita č.16 - 1,30 ha	IBV – 16 RD (+ poľná cesta 0,21 ha)	
	lokalita č.17 - 2,50 ha	IBV - 26 RD	
	lokalita č.18A - 1,85 ha	IBV – 20 RD (+ poľná cesta 0,20 ha)	
	lokalita č.19 - 6,00 ha	výhľad po r. 2025	
	lokalita č.20 - 2,09 ha	výhľad po r. 2025	
	lokalita č.21 - 2,70 ha	výhľad po r. 2025	
- rezerva pre OV	lokalita č.22B - 0,14 ha		
- rozšírenie cintorína	lokalita č.23 - 0,38 ha		
- DOS - dôchodcovia	lokalita č.25 - 0,54 ha		
- ochranná zeleň	lokalita č.26 - 0,49 ha		
- záujmová činnosť	lokalita č.27A - 0,00 ha	(bývalé hlinisko)	
- kynologický areál	lokalita č.27B - 0,00 ha		
- agroturistika, rybolov	lokalita č.29 - 0,00 ha	(nábrežie jestvujúcich rybníkov)	
- agroturistika, jazdectvo	lokalita č.32 - 0,00 ha	(v jestvujúcom areáli)	
- rekreácia + turizmus	lokalita č.33 - 1,40 ha	(+ zastavaná plocha 0,75 ha)	
- veterný park Zbehy	lokalita č.35 - 0,05 ha	(1 ks veterná vrtuľa zasahuje do k.ú.)	

V celom katastrálnom území obce (intravilán + extravilán) záber PPF tvoria :

- orná pôda (lokalita č.2,3,6,7,14d,14e,15-21,23,25,33,35)
- trvale trávnaté porasty (lokalita č.1, 4, 5, 13, 26)
- voľné stavebné pozemky
- jestvujúce súkromné záhrady (lokalita č.8, 9, 22b, 22c)

Záber PPF v zastavanom území (lokality č. 1-9, 18b, 22c a všetky voľné pozemky) je uvažovaný najmä pre výstavbu a nevyhodnocuje sa po jednotlivých lokalitách, ale celkovo.

Podľa urbanisticko-architektonického riešenia predkladá sa vyhodnotenie PPF len tých lokalít, ktoré sú mimo zastavaného územia (intravilánu) určené do roku 2025 na zmenu využitia pre bývanie, občiansku vybavenosť, výrobu, rekreáciu, šport a technickú vybavenosť.

Všetky navrhované plochy pre záber PPF mimo zastavaného územia (extravilán), ktoré sa nachádzajú na pôdach skupiny 1 – 4 t.j. vysoko a stredne produkčné majú alternatívne riešenie tzv. nultý variant.

Hodnotenie navrhovaných lokalít mimo zastavané územie do roku 2025 je nasledovné :

Lokalita č. 13

Miesto lokality : v centre obce pod Uličkou

Druh výstavby : HBV - 24 b.j.

Rozloha lokality : 0,31 ha

Záber PPF : 0,31 ha

BPEJ : 138.01 – 4.skupina

Parcelné číslo :

Užívateľ : obec

Dnes neobrábaný a nevyužívaný priestor (trávnatý porast) priamo v strede obce bez možnosti perspektívneho využitia ako PPF, územie je žiaduce do budúcnosti naplno využiť pre potreby obce (návrh na bytovú výstavbu formou HBV).

Alternatívne riešenie lokality je vzhľadom na bonitu a produkčnú schopnosť pôdy tzv. nultý variant.

Lokalita č. 14e

Miesto lokality : medzi ulicou Pri kríži a prístupovou cestou k bývalému areálu ŠM Lahne

Druh výstavby : IBV - 225 b.j. (satelitné bývanie)
Rozloha lokality : 29,69 ha
Záber PPF : 29,69 ha
BPEJ : 147.01 – 6.skupina
Parcelné číslo : 704/1,704/14
Užívateľ : súkromný pozemok

Z dôvodu vytvorenia nových pracovných príležitostí v okolí krajského mesta Nitra (priemyselný park Sever - Nitra), vzrastá záujem o ucelené stavebné pozemky v prijateľnom dosahu na vybudovanie satelitného bývania pre management zahraničných firiem.

Vzhľadom na dobré dopravné prepojenie obce Alekšince (len 8 km na jestvujúcu rýchlostnú komunikáciu R1 Trnava – Nitra) a blízku polohu obce k okresnému a krajskému mestu, ako i budúcu priamu väzbu na hlavný dopravný koridor (št. cesta I/64 – ponitrianska sídelná rozvojová os) je vyhladená lokalita v katastri obce (lokalita č.14e) v dosahu komunikácie III/51312 Nitra – Hlohovec určená po dohode s obcou pre výstavbu satelitného mestečka rodinných domov o kapacite cca 225 RD a príslušnej občianskej vybavenosti.

Lokalita č. 15

Miesto lokality : na západnom okraji obce
Druh výstavby : IBV - 14 RD
Rozloha lokality : 3,23 ha
Záber PPF : 2,90 ha
BPEJ : 138.01 – 4.skupina
Parcelné číslo :
Užívateľ : PD + SHR

Po vyčerpaní možnosti získania nových stavebných pozemkov v zastavanom území obce je navrhnutá nová plocha pre výstavbu IBV v dotyku s hranicou intravilánu (dostupnosť technickej infraštruktúry) a jeho plánované rozšírenie (zarovnať hranice zastavaného územia po obvode obce, viesť hranice po prirodzených prírodných resp. technických predeloch územia a skompaktniť funkčné zony podľa druhu činností).

Alternatívne riešenie lokality je vzhľadom na bonitu a produkčnú schopnosť pôdy tzv. nultý variant.

Lokalita č. 16

Miesto lokality : na západnom okraji obce
Druh výstavby : IBV - 16 RD
Rozloha lokality : 1,48 ha
Záber PPF : 1,30 ha
BPEJ : 138.01 – 4.skupina
Parcelné číslo :
Užívateľ : PD + SHR

Po vyčerpaní možnosti získania nových stavebných pozemkov v zastavanom území obce je navrhnutá nová plocha pre výstavbu IBV v dotyku s hranicou intravilánu (dostupnosť technickej infraštruktúry) a jeho plánované rozšírenie (zarovnať hranice zastavaného územia po obvode obce, viesť hranice po prirodzených prírodných resp. technických predeloch územia a skompaktniť funkčné zony podľa druhu činností).

Alternatívne riešenie lokality je vzhľadom na bonitu a produkčnú schopnosť pôdy tzv. nultý variant.

Lokalita č. 17

Miesto lokality : na severnom okraji obce nad rybníkmi
Druh výstavby : IBV - 26 RD
Rozloha lokality : 2,50 ha
Záber PPF : 2,50 ha
BPEJ : 138.01 – 4.skupina
Parcelné číslo :
Užívateľ : PD

Po vyčerpaní možnosti získania nových stavebných pozemkov v zastavanom území obce je navrhnutá nová plocha pre výstavbu IBV v dotyku s hranicou intravilánu (využitie nadrozmerných záhrad a dostupnosť technickej infraštruktúry) a jeho plánované rozšírenie (zarovnať hranice zastavaného územia po obvode obce, skompaktniť funkčné zony podľa druhu činností a využiť

vhodné prírodné dannosti lokality s výhľadom na Alekšinské rybníky).

Alternatívne riešenie lokality je vzhľadom na bonitu a produkčnú schopnosť pôdy tzv. nultý variant.

Lokalita č. 18a

Miesto lokality : na severozápadnom okraji obce

Druh výstavby : IBV – 20 RD

Rozloha lokality : 2,05 ha

Záber PPF : 1,85 ha

BPEJ : 138.01 – 4.skupina

Parcelné číslo :

Užívateľ : súkromný pozemok

Po vyčerpaní možnosti získania nových stavebných pozemkov v zastavanom území obce je navrhnutá nová plocha pre výstavbu IBV v dotyku s hranicou intravilánu (dostupnosť technickej infraštruktúry) a jeho plánované rozšírenie (zarovnať hranice zastavaného územia po obvode obce, viesť hranice po prirodzených prírodných resp. technických predeloch územia a skompaktiť funkčné zóny podľa druhu činností).

Alternatívne riešenie lokality je vzhľadom na bonitu a produkčnú schopnosť pôdy tzv. nultý variant.

Lokalita č. 22b

Miesto lokality : v strede obce pri železničnom priecestí na ceste III/51312

Druh výstavby : rezerva pre OV

Rozloha lokality : 0,14 ha

Záber PPF : 0,14 ha

BPEJ : 138.01 – 4.skupina

Parcelné číslo :

Užívateľ : súkromný pozemok

Jestvujúca záhrada v dopravnom uzle obce (železničná trať, železničné priecestie, autobusová zastávka, cesta Alekšince – Zbehy) bez možnosti perspektívneho využitia ako PPF, územie je žiadúce do budúcnosti naplno využiť pre potreby obce (návrh na výstavbu polyfunkčného objektu občianskej vybavenosti, služieb a bývania).

Alternatívne riešenie lokality je vzhľadom na bonitu a produkčnú schopnosť pôdy tzv. nultý variant.

Lokalita č. 23

Miesto lokality : v severnej časti obce pri jestvujúcom cintoríne

Druh výstavby : rozšírenie cintorína

Rozloha lokality : 0,38 ha

Záber PPF : 0,38 ha

BPEJ : 138.01 – 4.skupina

Parcelné číslo :

Užívateľ : súkromný pozemok

Dnes obrábaná pôľnohospodárska pôda, priestor určený na plánované, potrebné a jedinne možné rozšírenie jestvujúceho cintorína.

Alternatívne riešenie lokality je vzhľadom na bonitu a produkčnú schopnosť pôdy tzv. nultý variant.

Lokalita č. 25

Miesto lokality : vo východnej časti obce nad rybníkmi

Druh výstavby : Dom opatrovateľskej služby, penzión

Rozloha lokality : 0,54 ha

Záber PPF : 0,54 ha

BPEJ : 138.01 – 4.skupina

Parcelné číslo :

Užívateľ : PD

Dnes obrábaná pôľnohospodárska pôda, priestor určený na plánovanú výstavbu Penziónu – dom opatrovateľskej služby s cieľom využiť prírodné dannosti lokality (výhľad na Alekšinské rybníky)

Alternatívne riešenie lokality je vzhľadom na bonitu a produkčnú schopnosť pôdy tzv. nultý variant.

Lokalita č. 26

Miesto lokality : v centre obce
Druh výstavby : ochranná a izolačná zeleň
Rozloha lokality : 0,49 ha
Záber PPF : 0,49 ha
BPEJ : 138.01 – 4.skupina
Parcelné číslo :
Užívateľ : obec

Dnes neobrábaný a nevyužívaný priestor (trávnatý porast) priamo v strede obce), územie je žiadúce do budúcnosti naplno využiť pre potreby obce (návrh na izolačnú a ochrannú clonu zelene pre eliminovanie hluku a prachu z jestvujúcej železnice a cestnej komunikácie).

Alternatívne riešenie lokality je vzhľadom na bonitu a produkčnú schopnosť pôdy tzv. nultý variant.

Lokalita č. 33

Miesto lokality : v strede katastrálneho územia obce pri ceste II./513
Druh výstavby : turisticko-rekreačná zóna – pod vinohradmi v lokalite Lahne
Rozloha lokality : 2,15 ha
Záber PPF : 1,40 ha
BPEJ : 147.01 – 6.skupina 88%
139.01 – 2.skupina 12%

Parcelné číslo :

Užívateľ : súkromný majetok

Dnes jestvujúce 4 osamotené rodinné domy so záhradami, územie je žiadúce do budúcnosti naplno využiť pre potreby obyvateľstva (návrh na výstavbu rekreačných domčekov, resp. zriadenie rekreačno-turistických služieb, napr. motorest, ubytovaco-stravovacie zariadenie apod.)

Alternatívne riešenie lokality je vzhľadom na bonitu a produkčnú schopnosť pôdy menšej časti územia tzv. nultý variant, resp. zmenšenie navrhovanej lokality len na pôde 6. bonitnej skupiny .

Lokalita č. 35

Miesto lokality : na východnom okraji katastrálneho územia v lokalite Slivaš
Druh výstavby : veterná vrtuľa – veterný park Zbehy
Rozloha lokality : 0,05 ha
Záber PPF : 0,05 ha
BPEJ : 147.01 – 6.skupina

Parcelné číslo :

Užívateľ : PD

Dnes obrábaná poľnohospodárska pôda, priestor určený na plánovanú výstavbu veterného parku Zbehy.

V zmysle zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy bude budúcim investorom vykonaná skrývka humusového horizontu poľnohospodárskych pôd odnímaných natrvalo a zabezpečené jej hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu, ktorá bude doložená k rozhodnutiu o vyňatí poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 17 tohto zákona.

Navrhované plochy pre rozvojové zámery obce do roku 2025

Rozloha katastrálneho územia Alekšince	1 507,25 ha
Celková rozloha zastavaného územia obce po rozšírení	167,00 ha
z toho : zastavané územie obce - hranica k 1.1.1990	117,96 ha
navrhované plochy na rozšírenie intravilánu	49,04 ha
z toho :	
- bytová výstavba lokalita č.13 HBV – 24 b.j.	0,31 ha
lokalita č.14A HBV – 80 b.j. (bývalá veľkoošipáreň)	2,64 ha
lokalita č.14E IBV – 225 RD (satelitné bývanie)	29,69 ha
lokalita č.15 IBV – 14 RD	3,23 ha
lokalita č.16 IBV – 16 RD	1,48 ha
lokalita č.17 IBV – 26 RD	2,50 ha
lokalita č.18A IBV – 20 RD	2,05 ha

- rezerva pre OV	lokality č.22B	0,14 ha
- rozšírenie cintorína	lokality č.23	0,38 ha
- DOS, penzión	lokality č.25	0,54 ha
- ochranná zeleň	lokality č.26	0,49 ha
- záujmová činnosť	lokality č.27A	1,00 ha
- kynologický areál	lokality č.27B (jestvujúci areál)	1,22 ha
- rekreácia, oddych	lokality č.33 jestvujúca IBV na ul. Pri Kríži	2,15 ha
	spolu	47,82 ha

+ jestvujúce plochy a zariadenia mimo intravilán v komunikačnom centre obce

- obecná komunikácia	0,28 ha
- územie železnice	0,50 ha
- vodná plocha	0,32 ha
- zastavaná plocha	0,12 ha
	spolu 1,22 ha

ktoré je potrebné zahrnúť do zastavaného územia z dôvodov zarovnania hranice zastavaného územia po obvode obce a skompaktovania funkčných zón podľa druhu činností.

Územný plán obce Alekšince z dôvodov ako je to uvedené v predchádzajúcich častiach predkladá návrh na rozvojové zámery v katastri obce na ploche..... **96,55 ha**

z toho je v zastavanom území obce	34,10 ha
mimo hranice zastavaného územia obce	62,45 ha

z toho :

návrh na rozšírenie intravilánu	47,82 ha
- plochy pre hromadné bývanie HBV (lokality č.13)	0,31 ha
- plochy pre individuálne bývanie IBV (lokality č.15, 16, 17, 18a)	9,26 ha
- satelitné bývanie (lokality č.14a, 14e)	32,33 ha
- plochy pre občiansku vybavenosť (lokality č.22B, 23, 25 - 27B, 33)	5,92 ha

plochy zostávajúce zatiaľ mimo zastavaného územia obce	14,63 ha
- plochy pre IBV – rezerva po r.2025 (lokality č.14d, 19, 20, 21)	11,45 ha
- plochy pre agroturistiku a rybolov (lokality č.29)	0,63 ha
- plochy pre agroturistiku a jazdectvo (lokality č. 32)	2,50 ha
- veterný park Zbehy (lokality č.35)	0,05 ha

Z celkovej výmery na rozvojové zámery predstavuje pôdny fond	64,30 ha
z toho : - záber PPF v zastavanom území obce	11,30 ha
- mimo hranice zastavaného územia obce	53,00 ha

Skutočný záber PPF u bytovej výstavby (zastavané a spevnené plochy) v návrhu ÚPN-O do r.2025 predstavuje :

- pre hromadné bývanie v rámci HBV (lokality č.13 – 3 objekty x 24 b.j.)	= 700 m ²
- pre jeden RD v rozptyle cca 250 m ² z bilancovaných plôch, t.j. 184 RD x 250 m ²	= 46 000 m ²
- pre sústredenú výstavbu RD v rámci pripravovaného satelitného bývania pri ceste III/51312	
	225 RD x 250 m ² = 56 250 m ²

Záber PPF pre bytovú výstavbu bude uskutočňovaný postupne po jednotlivých lokalitách .

Záber PPF pre občiansku vybavenosť, rekreáciu a zeleň bude uskutočňovaný podľa potreby v rozsahu .

- plošná rezerva pri ceste III/51312 vedľa železnice, výmera lokality celkom	0,14 ha
- plošná rezerva pre rozšírenie cintorína, výmera lokality celkom	0,38 ha
- plošná rezerva pre výstavbu obecnej ČOV	0,30 ha
- plošná rezerva pre výstavbu DOS, denný stacionár, výmera lokality celkom	0,54 ha
- plošná rezerva pre ochrannú a izolačnú zeleň, výmera lokality celkom	0,49 ha
- rekreačno-oddychová zóna (lokality č.33 - Pri kríži) sú jestvujúce rodinné domy pod vinohradmi, (0,75 ha) a naväzujúce plochy nachádzajúce sa pri ceste II./513 na južnom okraji k.ú. obce. Táto lokalita je podľa ÚPN-O navrhnutá na rozšírenie (návrh 1,40 ha) pre koncotýždňovú rekreáciu a oddych, prípadne turistický ruch. Predpokladá sa tu s prípadnou výstavbou rekreačných domčekov, resp. so súkromným ubytovaco-stravovacím zariadením, výmera lokality celkom	2,15 ha

- zasahujúca veterná vrtuľa z veterného parku Zbehy, výmera lokality celkom 0,05 ha

Plochy v extraviláne (vykázané ako ostatné plochy), ktorých sa nedotkne záber PPF

- plocha v tesnom dotyku s jestvujúcimi Alekšinskými rybníkmi (lokality č.29)
výmera lokality celkom 0,63 ha
- Jestvujúci areál pre chov koní (lokality č.32) nachádzajúci sa tiež pri ceste II./513 na južnom okraji k.ú. obce sa navrhuje pre ďalšie využitie v rámci agroturistiky a jazdectva.
výmera lokality celkom 2,50 ha
- V bývalom hlinisku pre ťažbu hlíny (lokality č.27a, 27b) nachádzajúcom sa v západnej časti k.ú. obce je umiestnený jestvujúci kynologický areál (1,22 ha) a hneď vedľa sa v rámci návrhu ÚPN-O uvažuje s novými plochami (návrh 1,00 ha) pre záujmovú činnosť.
výmera lokality celkom 2,22 ha

Okrem toho je v rámci územného plánu riešená príprava potrebných plôch pre zriadenie priemyselnej zóny v zastavanom území obce (lokality č.28 a 30) na pôvodných plochách areálov PD a ŠM (7,50 + 2,62 ha)

Č.lokality	Plochy pre bývanie počet IBV+HBV	Celková výmera ha	Terajšie využitie	Návrh podľa ÚPN	PPF	PPF – ha	PPF – ha
					%	V zastav. území obce	Mimo zastav.územia obce 1.1.1990
1	5 RD	0,520	TTP	IBV	100%	0,52	--
2	8 RD	0,740	PPF	IBV	100%	0,74	--
3	9 RD	0,990	PPF	IBV	100%	0,99	--
4	7 RD	0,810	TTP	IBV	100%	0,81	--
5	7 RD	0,730	TTP	IBV	100%	0,73	--
6	výhľad po r. 2025	0,840	PPF	IBV	100%	0,84	--
7	4 RD	0,410	PPF	IBV	100%	0,41	--
8	23 RD	1,570	Záhrady	IBV	100%	1,57	--
9	16 RD	0,990	Záhrady	IBV	100%	0,99	--
10	15+54 B.J.	1,350	Ostatné plochy	HBV	--	--	--
11	16 b.j.	0,200	Ostatné plochy	HBV	--	--	--
13	24 B.J.	0,310	TTP	HBV	100%	--	0,31
14a	satelit. býv. 80 b.j.	2,640	Ostatné plochy	HBV	--	--	--
14b	15 RD	2,600	Ostatné plochy	IBV	--	--	--
14c	výhľad po r.2025	3,610	Ostatné plochy	IBV	--	--	--
14d	výhľad po r.2025	0,660	PPF	IBV	100%	--	0,66
14e	satelit. býv. 225 RD	29,690	PPF	IBV	100%	--	29,69
15	14 RD	3,230	PPF	IBV	90%	--	2,90
16	16 RD	1,480	PPF	IBV	88%	--	1,30
17	26 RD	2,500	PPF	IBV	100%	--	2,50
18a	20 RD	2,050	PPF	IBV	90%	--	1,85
18b	6 RD	0,800	PPF	IBV	100%	0,80	--
19	výhľad po r.2025	6,000	PPF	IBV	100%	--	6,00
20	výhľad po r.2025	2,090	PPF	IBV	100%	--	2,09
21	výhľad po r.2025	2,700	PPF	IBV	100%	--	2,70
X	voľné poz. 23 RD	2,600	Záhrady	IBV	100%	2,60	--
613 b.j.		72,110 ha				11,00ha	50,00 ha
iné plochy							
12A	Športový areál - rozšírenie	0,275	Ostatné plochy		--	--	--
12b	Tréningové ihrisko	0,425	Ostatné plochy		--	--	--
22a	Zmiešané územie	0,740	Ostatné plochy		--	--	--
22b	Rezerva pre OV	0,140	PPF		100%	--	0,14
22c	Plošná rezerva pre ČOV	0,300	Záhrady		100%	0,30	--
23	Rozšírenie cintorína	0,380	PPF		100%	--	0,38
24	Nové námestie + OV	0,320	Ostatné plochy		--	--	--
25	Dom opatrovateľskej služby	0,540	PPF		100%	--	0,54

26	Ochranná + izolačná zeleň	0,490	TTP	100%	--	0,49
27a	Záujmová činnosť	1,000	Ostatné plochy	--	--	--
27b	Kynologický areál	1,220	Ostatné plochy	--	--	--
28	Priemyselná zóna	7,500	Zastavané plochy	--	--	--
29	Agroturistika + rybolov	0,630	Ostatné plochy	--	--	--
30	Priemyselná zóna	2,620	Zastavané plochy	--	--	--
31	Šport, relax, oddych - areál	2,260	Ostatná plocha	--	--	--
32	Agroturistika + jazdectvo	2,500	Zastavané plochy	--	--	--
33	Rekreačné územie + OV	2,150	Zastav.plochy+PPF	65%	--	1,40
34	Ochranná + izolačná zeleň	0,900	Ostatné plochy	--	--	--
35	Veterný park Zbehy	0,050	PPF	100%	--	0,05
spolu iné plochy		24,440 ha			0,30ha	3,00 ha
celkom		96,550 ha			11,30ha	53,00 ha

Prehľad vývoja a zmeny počtu obyvateľov v obci Alekšince

Požiadavky na bývanie vyplývajú z predpokladaných demografických údajov o vývoji počtu obyvateľov obce do roku 2025.

Od r. 1970 sledujeme postupný úbytok obyvateľstva, kulminujúci v roku 1991 1477 obyv. Odvtedy však počet obyvateľov neustále stúpa.

Podľa výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov SODB v roku 2001 1664 obyv.

Ku dňu 31.12.2005 bol počet celkový obyvateľov obce Alekšince 1704 obyv. čo nasvedčuje v posledných 15-tich rokoch o stále stúpajúcej bilancii obce s predpokladom jej ďalšieho vývoja.

V navrhovanom období (rok 2025) predpokladáme s nárastom počtu obyvateľov obce voči roku 2005 o 10% = 171 obyvateľov, čo znamená celkový počet 1875 obyv.

Okrem toho vzhľadom na nárast pracovných príležitostí v meste Nitra (priemyselný park) a súvisiace požiadavky s možnosťou individuálneho bývania v jej okolí, obec má pripravené plochy pre rozvoj satelitného bývania v rozsahu 305 b.j. = 915 obyvateľov.

Rok	2001	2005	2015	2025
počet obyvateľov	1664	1704	1755	1875
		východzí stav	+3% = 51	+7% = 120
satelitné bývanie (lokality č.14a = 80 b.j., 14e = 225 RD)				915

Celkový počet 2790 obyv.

Vychádzajúc z retrospektívneho vývoja obyvateľstva obce a vzhľadom na dobré dopravné prepojenie obce a blízku polohu obce k okresnému a krajskému mestu, po oživení stavebnej výroby bude vzrastať záujem o stavebné pozemky, preto uvažujeme s postupným nárastom počtu obyvateľov obce i do budúcnosti.

Typ sídla podľa počtu obyvateľov i vekovej štruktúry je teda progresívny a preto je potrebné vytvoriť potencionálne možnosti pre rozvoj obce.

Na jeden trvalo obývaný byt by malo výhľadovo pripadať (obložnosť bytu) 3,00 osôb/byt

Pre tento predpokladaný počet obyvateľov je potrebné v rámci návrhu Územného plánu obce uvažovať s týmto počtom nových bytových jednotiek :

-pre prírastok obyvateľov 171 obyv. pri obložnosti 3,0	57 b.j.
-obnova 50 % bytového fondu postaveného do r.1970	45 b.j.
-zníženie obložnosti jestvujúceho bytového fondu	102 b.j.
-výstavba satelitného mestečka v katastri obce	cca 200 b.j.

CELKOM POTREBA BYTOV 419 b.j.

Uvedený počet bytových jednotiek bude v obci postupne realizovaný v súlade s majetkoprávnymi vzťahmi podľa možnosti uvoľňovania a dispozície (preto min.rezerva aspoň 100%) nasledovným spôsobom :

formou IBV na nových pozemkoch (lokality č.1 – 9, 14b, 18b) 100 b.j.

v rámci dopĺňovania jestvujúcich prielok v obytnej zóne	23 b.j.
formou nájomných bytových domov (lokality č.10,11)	85 b.j.
prestavbou a obnovou starých neobývaných domov (neoznačené)	cca 35 b.j.

možnosti v zastavanom území obce	243 b.j.
satelitné bývanie v Lahnianskej doline pri ceste III/51312 (lokality č.14e)	225 b.j.
formou IBV za hranicami intravilánu (lokality 15 - 18a)	76 b.j.
formou nájomných bytových domov mimo intravilánu (lokality č.13,14a)	104 b.j.

možnosti mimo intravilánu	405 b.j.
VÝHLADOVÁ REZERVA IBV PO ROKU 2025 (LOKALITY 14C,14D,19,20,21)	127 B.J.

C E L K O V Á M O Ž N O S Ť Ú Z E M I A	775 b.j.

Skutočná potreba pozemkov pre výstavbu RD (rodinných domov) resp. HBV (hromadnej bytovej výstavby) ako málopodlažnej zástavby, bude totiž do značnej miery závislá od ekonomických možností a schopností obyvateľstva. Z tohoto dôvodu je v ÚPN predložený hlavne celkový návrh potencionálnych možností využitia územia pre zónu bývania, taktiež s vyznačením možnosti rezervy pre ďalší výhľad.

Pri formovaní obytnej zóny je potrebné pre zástavbu využívať v prvom rade stavebné medzery, preluky a jednostranne obostavané ulice a až po naplnení týchto rezerv sa orientovať na plochy nadmerných záhrad a nové plochy.

Možnosti pre ďalší rozvoj bývania sú v terajšej hranici zastavaného územia obce stanovenej k 1.1.1990 (intraviláne) dostatočné.

ÚPN-O preto prioritne navrhuje využiť nasledovné možnosti formou IBV, pričom predpokladané poradie výstavby je nasledovné :

- dostavba voľných nezastavaných stavebných pozemkov roztrúsených v obci 23 RD
- zástavba voľných väčších plôch pri jestvujúcich komunikáciách a dostavbu plôch v hraniciach zastavaného územia obce (lokality č. 1 – 7) 40 RD
- zástavba v nadmerných záhradách - vytvorenie druhestrannej zástavby jestvujúcich obecných ciest, s cieľom zhutniť jestvujúcu štruktúru obytnej zástavby (lokality č.8, 9) 39 RD
- zástavba na plochách v rámci zastavného územia obce, (lokality č.14b, 18b) 21 RD

Ďalšie plochy pre výstavbu RD sú najmä v lokalitách po obvode hranice zastavaného územia obce mimo intravilánu (lokality č.15, 16, 17, 18a) 76 RD
Záber PPF pre bytovú výstavbu na jednotlivých lokalitách bude uskutočňovaný postupne v odôvodnenom rozsahu. Lokality č.15, 16, 17, 18a môžu byť použité pre účely bývania až po zaplnení ostatných lokalít funkčne určených na bývanie.

Forma hromadnej málopodlažnej bytovej výstavby - HBV (napr. nájomné a sociálne byty a pod.) je monofunkčná a je navrhnutá v intraviláne (lokality č. 10, 11) 85 b.j.

mimo intravilánu (lokality 13, 14a) 104 b.j.

V obci Alekšince je špecifická situácia v samotnom strede obce (lokality č.10), kde je viacero schátralých starých domov dnes neobývaných, alebo obývaných sociálne neprispôsobenými obyvateľmi, čo si bude vyžadovať celoplošnú revitalizáciu a prestavbu tohto územia, samozrejme pri rešpektovaní majetkových vzťahov a ľudských práv.

Ďalším špecifikom požiadaviek obce Alekšince je príprava ucelenej plochy na súkromných pozemkoch (p.č.704/1,704/14) v dosahu komunikácie III/51312 Nitra - Hlohovec na vybudovanie satelitného bývania pre potreby mesta Nitra (rozmach pracovných príležitostí a nedostatok stavebných pozemkov) v lokalite č.14e 225 RD

Podľa vyjadrenia Krajského pozemkového úradu Nitra môže byť lokalita č.14e použitá pre účely bývania až po zaplnení ostatných lokalít v obci funkčne určených na bývanie, alebo ak táto lokalita bude súčasťou investičného stimulu v rámci výstavby hospodársky významnej investície v danom

regióne.

Ako územnú rezervu a výhľad po roku 2025 je možné uvažovať nasledovné rozšírenie zastavaného územia obce :

- vybudovanie novej, resp. dobudovanie jestvujúcej ulice v terajšom areáli ŠM Lahne (lokality č.14c,14d) s kapacitou 27 RD
- vybudovanie kompletne novej ulice za západnými záhradami obecnej časti Žomboch (lokality č.19) so zástavbou o kapacite cca 52 RD
- predĺženie ulice Horný Balkán (lokality č.20) s kapacitou cca 18 RD
- vybudovanie novej ulice pri bývalom JRD (lokality č.6 + 21) za hranicami zastavaného územia obce ako spojnicu obecnej časti Žomboch so súvislou zástavbou obce s kapacitou cca 30 RD

Vzhľadom ku spoločenským zmenám a trhovému spôsobu hospodárenia riešenie neuvažuje so striktnou etapizáciou výstavby.

Postup výstavby bude ovplyvnený majetko-právnym vysporiadaním pozemkov a existenciou hygienických ochranných pásiem. Do 1. etapy výstavby však doporučujeme zahrnúť dobudovanie plôch a pozemkov, ktoré sú vybavené prístupovými komunikáciami a inžinierskymi sieťami.

Sociálna diferenciácia spoločnosti spôsobuje rozdielne nároky a možnosti na štandard bývania, preto je potrebné počítať sa širšou škálou možností bývania. Za špecifické v obci Alekšince považujeme väčší počet neobývaných domov, pre ktoré je žiadúce hľadať uplatnenie - ako dočasné bývanie pre mladé rodiny, - ako sezónne, rekreačné, resp. druhé bývanie obyvateľov sídlisk v okresnom meste a pod.

Pri výstavbe nových rodinných domov - sólo domky, uvažovať s výmerou pozemkov 8 - 10 árov, (u progresívnej radovej bytovej výstavbe 4 - 6 áre).

Výšková hladina zástavby je navrhovaná do 2 nadzemných podlaží u IBV (predpokladá sa s možnosťou využitia podkrovia), a u hromadnej bytovej výstavby do maximálne 4 nadzemných podlaží.

Pre navrhovanú zástavbu je potrebné doporučiť základné zastavovacie podmienky. Podstatne viac bude potrebné prehĺbiť zosúladenie funkcie bývania s prírodnými a civilizačnými danosťami, taktiež hygienicko - technickými požiadavkami na obytné prostredie, ako aj vzťah obytného územia k ostatným funkčným zložkám obce a jeho funkčno - priestorovému systému.

B/ TABUĽKOVÁ ČASŤ

- Príloha 1** **Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN–O Alešince**
- Príloha 2** **Vyhodnotenie dôsledkov individuálneho návrhu nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy pre konkrétny stavebný, alebo iný zámer, podľa jednotlivých lokalít urbanistického riešenia ÚPN-O Alešince**

C) GRAFICKÁ ČASŤ

výkres č.8 - hranice bonitovaných pôdnoekologických jednotiek v k.ú. obce M 1 : 10 000

výkres č.8a - vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF v katastri obce M 1 : 5 000