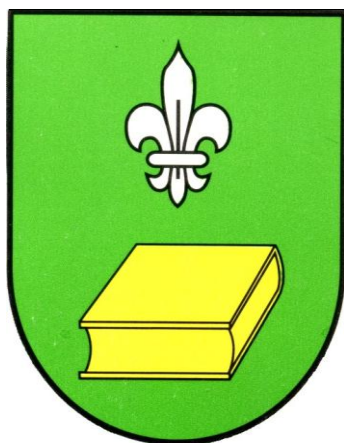


ZMENY A DOPLNKY č.1
K ÚZEMNÉMU PLÁNU OBCE
ALEKŠINCE



Obstarávateľ : Obec Alekšince

Spracovateľ : Ing.arch. Ján Valek

Nitra, máj 2010

OBSAH ZMIEN A DOPLNKOV

A1.) ÚVODNÉ ÚDAJE

A2.) ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU

A3.) DOKLADOVÁ ČASŤ

A.1. ÚVODNÉ ÚDAJE

A.1.1. Základné údaje

A.1.2. Dôvody obstarania zmien a doplnkov územného plánu

A.1.3. Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov územného plánu

A.1.4. Východiskové podklady

A.2. ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

A.2.1. Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov č.1

A.2.2. Zmeny a doplnky textovej časti ÚPN podľa kapitol, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú

A.2.3. Zmeny a doplnky grafickej časti ÚPN

výkres č. 3b ŠIRŠIE VZŤAHY – NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA	M 1:10 000
3. KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH	M 1: 2 880
3a VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	M 1: 2 880
4. NÁVRH DOPRAVY	M 1: 2 880
5. VODNÉ HOSPODÁRSTVO	M 1: 2 880
6. ELEKTRIFIKÁCIA A TELEKOMUNIKÁCIE	M 1: 2 880
7. PLYNOFIKÁCIA	M 1: 2 880
8a. VYHODNOTENIE ZÁBERU PPF	M 1: 5 000

A.3. DOKLADOVÁ ČASŤ

A.1. ÚVODNÉ ÚDAJE

A.1.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1.2. DÔVODY OBSTARANIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

A.1.3. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

A.1.4. VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

A.1.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Spracovanie Zmien a doplnkov č.1 územného plánu pre obec Alekšince objednala
OBEC ALEKŠINCE.

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie Zmien a doplnkov ÚPD:

Ing.arch.Gertrúda Čuboňová, č. preukazu 036, Pod Sokolom 9, 95101 Nitrianske Hrnčiarovce

Spracovateľ Zmien a doplnkov územného plánu obce :

Ing.arch. Ján Valek, autorizovaný architekt AA 0801, 949 01 Nitra, Hanulova č.36

IČO: 33644381 DIČ: 1029295894

A.1.2. DÔVODY OBSTARANIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

Pôvodný územný plán obce Alekšince (ďalej len ÚPN – O) bol spracovaný v roku 2007 a schválený uznesením 3. Mimoriadneho Obecného zastupiteľstva (ďalej len OZ) v Alekšinciach č. 17/2007 zo dňa 1.08.2007.

Súčasne bola vyhlásená Záväzná časť ÚPN – O záväzným nariadením VZN č.03/2007 zo dňa 1.08.2007.

ÚPN – O bol vypracovaný podľa zákona č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa schváleného zadania k ÚPN-O Alekšince (viď výpis uznesenia č. 354/2006 z Riadneho OZ).

Územné vymedzenie riešeného územia bolo totožné s katastrom obce Alekšince. Navrhované obdobie bolo uvažované do roku 2025.

Hlavným dôvodom na obstaranie a spracovanie Zmien a doplnkov č.1 územného plánu obce je skutočnosť, že :

- v miestnej časti Lahne (bývalý areál ŠM) nastali podstatné vlastnícke a majetkové zmeny jestvujúcich pozemkov a zastavaných plôch
- plánované nové lokality v schválenom ÚPN-O Alekšince určené pre bytovú výstavbu ešte nie sú územne pripravené z dôvodu nevybudovanej technickej infraštruktúry, nevysporiadania majetkových vzťahov, veľkej rozdrobenosti pozemkov a pod.
- súkromný podnikateľský sektor spolu s obecným úradom chce zahájiť postupnú realizáciu plánovaného zhromažďovacieho priestoru (námestia) v centre obce

Preto v súvislosti s obecným záujmom na aktuálnu zmenu územných podmienok, novými požiadavkami občanov obce a novovyšpecifikovaným zámerom obce :

- prekvalifikovať pôvodné plochy pre priemyselnú zónu v miestnej časti Lahne (lokalita č.30) na zmiešané územie (v zmysle vyhlášky M ŽP SR č.55/2001 Z.z. §12, odst.12)
- umiestniť vo vymedzenej polohe (nové lokality č.36a, 36b) na východnom okraji obce v miestnej časti Balkán novú individuálnu bytovú výstavbu
- umožniť v centrálnej polohe obce (lokalita č.24 – námestie) výstavbu polyfunkčných bytových domov

rozhodlo Riadne zasadanie OZ (viď uznesenie OZ č. 274/2009 zo dňa 25.06.2009) o obstaraní Zmien a doplnkov č.1 k ÚPN obce Alekšince.

Obstaraním zmien a doplnkov ÚPN – O bola poverená odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD Ing. arch. Gertrúda Čuboňová.

A.1.3. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

Zmeny a doplnky ÚPN obce Alekšince majú prehodnotiť regulačné zásady a opatrenia v príslušných častiach ÚPN – O a návrhu záväznej časti ÚPN – O tak, aby boli v súlade s predloženými požiadavkami na úpravu funkčného využitia plôch v území obce zapracované do návrhu zmien a doplnkov ÚPN – O.

Obstarávateľ špecifikoval požiadavky na Zmeny a doplnky č.1 ÚPN – O Alekšince v tomto rozsahu:

3.1.) Miestna časť obce Lahne (pôvodné lokality č.14b, 14c, 30, 31, 34)

- zmeniť pôvodné funkčné využitie plôch v tejto časti obce (priemyselná zóna + oddychový areál + individuálne bývanie) na funkciu zmiešaného územia s prevahou plôch pre obytné budovy s možnosťou lokalizácie stavieb a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov, bývania v samostatných rodinných domoch (požiadavka vlastníkov pozemkov na rozšírenie individuálnej bytovej výstavby) a iných stavieb, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a priľahlé okolie, napr. malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy (požiadavka obce).
- riešiť potrebnú dopravnú infraštruktúru vymedzeného územia (prístup k jednotlivým stavbám a rodinným domom, chodníky pre peších, spevnené plochy) a príslušnú ochrannú, izolačnú a verejnú zeleň (požiadavka obce)
- doplniť potrebnú technickú infraštruktúru vymedzeného územia - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrifikácia (požiadavka obce)

3.2.) Nové územie pre bytovú výstavbu (nová lokalita č.36)

- riešiť rozšírenie územia obce (nová lokalita č.36) a upraviť navrhovanú hranicu zastavaného územia obce v polohe na východnom okraji obce (miestna časť Balkán) pre zámer ďalšieho územného rozvoja obce (požiadavka obce)
- zmeniť doterajšie funkčné využitie plôch ornej pôdy a vinohradov v spomínanej časti obce na

funkciu bývania v samostatných rodinných domoch (požiadavka vlastníkov pozemkov na rozšírenie individuálnej bytovej výstavby)

- doplniť dopravný prístup k navrhovaným plochám vymedzeného územia pre takto určenú bytovú výstavbu (požiadavka obce)
- doplniť potrebnú technickú infraštruktúru vymedzeného územia – komunikácie, chodníky, vodovod, kanalizácia, plyn, elektrifikácia (požiadavka obce)

3.3.) **Centrum obce – námestie (pôvodná lokalita č.24)**

- doplniť pôvodné funkčné využitie plôch v tejto časti obce (zhromažďovací priestor - námestie, občianska vybavenosť) o možnosť výstavby polyfunkčných bytových domov (požiadavka obce)

A.1.4. VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

Základný podklad pre vypracovanie Zmien a doplnkov č.1 územného plánu obce Alekšince tvoria nasledovné dokumenty :

- mapový podklad M – 1:2880, M – 1:5000, M – 1:10000
- schválený ÚPN – O Alekšince
- uznesenie 3. mimoriadneho OZ v Alekšinciach č. 17/2007 zo dňa 1.08.2007
- záväzné nariadenie VZN č.03/2007 zo dňa 1.08.2007
- písomné vyjadrenia dotknutých a zainteresovaných orgánov a organizácií
- uznesenie 18. riadneho OZ č.274/2009 zo dňa 25.06.2009

A.2. ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

A.2.1. POSTUP A SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV

A.2.2. ZMENY A DOPLNKY TEXTOVEJ ČASTI ÚPN PODĽA KAPITOL, KTORÝCH SA ZMENY A DOPLNKY DOTÝKAJÚ

A.2.3. ZMENY A DOPLNKY GRAFICKEJ ČASTI ÚPN

A.2.1. POSTUP A SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV

Výber spracovateľa zmien a doplnkov ÚPN – O Alekšince bol zabezpečený výberovým konaním. Na základe rozhodnutia obce bol vybraný spracovateľ Ing. arch. Ján Valek, autorizovaný architekt

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN – O Alekšince sú spracované ako samostatné prílohy textovej a grafickej časti k schválenému ÚPN obce v zmysle Vyhlášky Ministerstva ŽP SR č.55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii - §17.

Textová časť popisuje zmeny a doplnky formulácií textu ÚPN obce podľa jednotlivých kapitol vrátane návrhu zmien a doplnkov záväznej časti ÚPN obce, ktorá je spracovaná v úplnom znení s vyznačením zmien a doplnkov ÚPN – O Alekšince.

Grafická časť je spracovaná v rozsahu samostatných priesvitných náložiek jednotlivých výkresov dokumentácie ÚPN obce, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú s vyznačením polohy územia, kde sú zmeny a doplnky graficky premietnuté.

Návrh zmien a doplnkov ÚPN-O Alekšince sa po spracovaní predkladá obstarávateľovi na prerokovanie a schvaľovacie konanie v rámci ktorého sa v ďalšej postupnosti očakáva:

postup obstarávateľa

- Zabezpečí prejednanie Návrhu zmien a doplnkov ÚPN-O v súlade s platnou legislatívou a bude prerokovaný s dotknutými obcami, samosprávnymi orgánmi, zainteresovanými právnickými osobami ako i s verejnosťou. Zverejní záväzné časti ÚPN-O doručením dotknutým orgánom štátnej správy a vyvesením na úradnej tabuli.
- Pred schválením dokumentu v Obecnom zastupiteľstve obstarávateľ požiada Krajský úrad v Nitre o vydanie stanoviska k úplnosti dokumentácie z hľadiska zákonných a legislatívnych náležitostí Návrhu zmien a doplnkov ÚPN-O Alekšince v súlade s §25 Stavebného zákona.
- Kladné vyjadrenie Krajského stavebného úradu je podmienkou k predloženiu Návrhu zmien a doplnkov ÚPN-O na schválenie Obecnému zastupiteľstvu, ktoré záväzné časti ÚPN-O vyhlási všeobecne záväzným nariadením.

Na podklade schválených Zmien a doplnkov budú pôvodné výkresy označené s odkazom na príslušné Zmeny a doplnky č.1 s uvedením právneho dokumentu a dátumu schválenia zmeny alebo doplnku.

- Schválenú dokumentáciu Zmien a doplnkov ÚPN-O obstarávateľ označí schvaľovacou doložkou, zverejní oznam o schválení dokumentácie Zmien a doplnkov a dokumentáciu uloží v zmysle §28 Stavebného zákona spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPN obce na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie ÚPN-O Alekšince.

činnosť spracovateľa

- na vyzvanie obstarávateľa sa zúčastní na rokovaní o Návrhu zmien a doplnkov ÚPN-O a na schvaľovacom konaní.

DODATOK V KAPITOLE A.2.3. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ

Navrhované plochy pre rozvojové zámery obce do roku 2025

Rozloha katastrálneho územia Alekšince	1 507,2464 ha
- intravilán (zastavané územie) obce	117,9587 ha
- extravilán obce	1 389,2877 ha

Celková rozloha zastavaného územia obce po rozšírení 169,31 ha

z toho : zastavané územie obce - hranica k 1.1.1990 117,96 ha

navrhované plochy na rozšírenie intravilánu 51,35 ha

z toho : predpokladané rozvojové zámery rozšírenia intravilánu

- 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
	lokalita č.36A IBV – 10 RD	2,31 ha
- rezerva pre OV	lokalita č.22B	0,14 ha
- rozšírenie cintorína	lokalita č.23	0,38 ha
- DOS, penzión	lokalita č.25	0,54 ha
- ochranná zeleň	lokalita č.26	0,49 ha
- záujmová činnosť	lokalita č.27A	1,00 ha
- kynologický areál	lokalita č.27B (jestvujúci areál)	1,22 ha
- rekreácia, oddych	lokalita č.33 (jestvujúca IBV na ul. Pri Kríži)	2,15 ha
	spolu	50,13 ha

+ jestvujúce plochy a zariadenia mimo intravilán v komunikačnom centre obce

- obecná cesta	0,28 ha	
- územie železnice	0,50 ha	
- vodná plocha	0,32 ha	
- zastavaná plocha	0,12 ha	celkom 51,35 ha

Územný plán obce Alekšince a jeho Zmeny a Doplnky č.1 predkladajú návrh na rozvojové zámery v katastri obce na celkovej ploche 99,15 ha

z toho je v zastavanom území obce 34,39 ha

mimo hranice zastavaného územia obce 64,76 ha

z toho :

návrh na rozšírenie intravilánu	50,13 ha
- plochy pre hromadné bývanie HBV (lokalita č.13)	0,31 ha
- plochy pre individuálne bývanie IBV (lokality č.15, 16, 17, 18a, 36a)	11,57 ha
- satelitné bývanie (lokality č.14a, 14e)	32,33 ha
- plochy pre občiansku vybavenosť (lokality č.22B, 23, 25 - 27B, 33)	5,92 HA
+ jestvujúce plochy a zariadenia mimo intravilán v komunikačnom centre obce	1,22 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 (lokalita č.29)	0,63 ha
- plochy pre agroturistiku a jazdectvo (lokalita č.32)	2,50 ha
- veterný park Zbehy (lokalita č.35)	0,05 ha

Z celkovej výmery na rozvojové zámery predstavuje pôdny fond	66,78 ha
z toho : - záber PPF v zastavanom území obce	11,59 ha
- mimo hranice zastavaného územia obce	55,19 ha

DODATOK V KAPITOLE A.2.6.2. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE

1.) Vo väzbe na požadované rozšírenie plôch určených na bývanie sa doplňujú a upravujú údaje v tabuľke lokalít navrhnutých na riešenie nasledovne :

ÚPN-O vymedzuje v katastrálnom území a zastavanom území obce Alekšince :

- jestvujúce prieluky a voľné pozemky v počte 23 ks 2,60 HA
- 46 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		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	35 RD	3,76 HA

14C - IBV - LAHNE (REZERVA PO R.2025)		2,80 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		6,00 HA
Č.20 - IBV - HORNÝ BALKÁN	REZERVA PO R.2025	2,09 HA
Č.21 - IBV - PREPOJENIE		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 + POLYFUNKCIA		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, KOMPOSTOVIŠKO)		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 - ZMIEŠANÉ ÚZEMIE		3,07 HA
Č.31 - IBV - LAHNE (REZERVA PO R.2025)		2,36 HA
Č.32 - PLOCHY PRE AGROTURISTIKU, JAZDECKÝ AREÁL		2,50 HA
Č.33 - TURISTICKO-REKREAČNÉ ÚZEMIE POD VINOHRADMI (V TOM ZASTAVANÁ PLOCHA 0,75 HA)		2,15 HA
Č.34 - OCHRANNÁ IZOLAČNÁ ZELEŇ (V RÁMCI ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA Č.30)		---
Č.35 - VETERNÝ PARK ZBEHY		0,05 HA
Č.36A - IBV - HORNÝ BALKÁN (EXTRAVILÁN)	10 RD	2,31 HA
	(V TOM POĽNÁ CESTA 0,12 HA)	
Č.36B - IBV - HORNÝ BALKÁN (INTRAVILÁN)	2 RD	0,29 HA
SPOLU		99,15 HA

z toho je v zastavanom území obce 34,39 ha

lokality č.1 - 12B, 14B, 14C, 18B, 22A, 22C, 24, 28, 30, 31, 34, 36B + Voľné POZEMKY

mimo hranice zastavaného územia obce 64,76 ha

lokality č.13, 14A, 14D, 14E, 15 - 18A, 19 - 21, 22B, 23, 25 - 27B, 29, 32, 33, 35, 36A

2.) Dopĺňajú sa navrhnuté plochy na verejnoprospešné stavby, ktoré vzišli z požiadaviek Komisie výstavby pri OZ a Obecného zastupiteľstva v Aleksšinciach, ako aj z celkových potrieb obce zistených pri vyhodnocovaní analytickej časti prieskumov a rozborov (PaR) k ÚPN obce.

V rámci katastrálnej hranice sú to :

- vybudovanie rozvodov všetkých IS (voda, plyn, električka, kanalizácia, komunikácie) vo väzbe na navrhované nové lokality pre bytovú výstavbu
- vybudovanie technickej infraštruktúry pre novú zmiešanú zónu (lokality č.30) v miestnej časti Lahne

DODATOK V KAPITOLE A.2.6.2.1. OBYTNÉ A ZMIEŠANÉ ÚZEMIE

Predpoklad rozvoja obce do roku 2025 :

V navrhovanom období (rok 2025) predpokladáme s nárastom počtu obyvateľov obce voči roku 2005 o 10% = 171 obyvateľov. 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.

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 existujúceho bytového fondu	102 b.j.
výstavba RD v súvislosti s rozvojom výroby v okolí Nitry	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, 36b)	122 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	265 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, 36a)	86 b.j.
formou nájomných bytových domov mimo intravilánu (lokality č.13,14a)	104 b.j.

možnosti mimo intravilánu	415 b.j.
Výhľadová rezerva IBV po roku 2025 (lokality 14c,14d,19,20,21,31)	154 b.j.

CELKOVÁ MOŽNOSŤ ÚZEMIA 834 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.

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

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.

Navrhované riešenie používa 4 formy bytovej výstavby:

- forma individuálnej bytovej výstavby
- forma polyfunkčnej výstavby
- forma radovej zástavby
- forma hromadnej bytovej výstavby – HBV málopodlažnej zástavby

1) Forma IBV

ÚPN-O prioritne navrhuje využiť formou IBV nasledovné možnosti , 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 druhostrannej 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, 36b)	43 RD
Ďalšie plochy pre výstavbu RD sú najmä v lokalitách po obvode hranice zastavaného územia obce (lokality č.15, 16, 17, 18a, 36a)	86
RD	

2) Forma polyfunkčnej výstavby

Forma polyfunkčnej výstavby v obci je navrhovaná vo vymedzení obecného centra na novom námestí pri obecnom úrade a tiež v rámci zmiešaného územia (lokality č.22), kde ide o doplnenie zástavby, resp. rekonštrukciu tejto frekventovanej starej časti obce s cieľom jej maximálneho využitia na polyfunkčné bývanie - komerčné aktivity s bývaním.

3) Forma radovej zástavby

Forma progresívnej IBV, resp. HBV - radovej zástavby je navrhnutá v lokalite č.13 24 b.j.

4) Forma HBV

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 č.14a) 80 b.j.

Ďalším špecifikom požiadaviek obce Aleksince je príprava ucelenej plochy v dosahu komunikácie III/51312 na vybudovanie satelitného bývania pre potreby mesta Nitra (rozmach pracovných príležitostí a nedostatok stavebných pozemkov) v lokalite č.14e 225 RD

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, 31) s kapacitou 54 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

DODATOK V KAPITOLE A.2.6.2.2. - OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Centrum obce sa nachádza v ťažiskovej polohe obce Aleksince. Klasické námestie – centrum

obce chýba, čo je dôsledok postupného spájania pôvodne štyroch samostatných častí obce. Preto ako prvoradá potrebu obce považujeme zriadiť a vybudovať viacúčelový zhromažďovací priestor - námestie, ktoré by vhodne zcelilo a dotvorilo priestor medzi bývalým kaštieľom, obecným úradom, základnou školou a jestvujúcim verejným parkom so vzrastlou zeleňou. V budúcnosti môže byť súčasťou námestia i postupná výstavba polyfunkčných objektov občianskej vybavenosti (napr. nová budova OcÚ, replika bývalého kaštieľa - múzeum, ubytovacie a stravovacie možnosti pre rozvoj turistiky, služby a tradičné remeslá, obecné trhovisko a pod.), resp. polyfunkčných objektov hromadnej bytovej výstavby.

VI. ZÁVODY VEREJNÉHO STRAVOVANIA A UBYTOVANIE

Návrh :

V priestore ulice Pri Kríži (časť Lahne - lokalita č.33), v navrhovanom zmiešanom území (časť Lahne - lokalita č.30) a pri ceste II/513 Nitra - Hlohovec (plánovaná výstavba satelitného bývania - lokalita č.14e) sú v rámci turistickorekreačných aktivít navrhované plochy na možné umiestnenie prevádzok a zariadení pre rozvoj služieb (napr. motorest, penzión, relaxačný areál, rekreačné súkromné bývanie a stravovanie a pod.)

Taktiež doporučujeme uvažovať do budúcnosti s možnosťou vybudovania malých odbytových a ubytovacích zariadení na plánovanom novom námestí obce (napr. v rámci polyfunkčných objektov hromadnej bytovej výstavby, resp. občianskej vybavenosti).

VII. ZARIADENIA SLUŽIEB

Návrh :

Napriek skutočnosti, že požiadavky na nové plochy pre konkrétne zariadenia, resp. na rozšírenie jestvujúcich zariadení neboli vznesené a nové investície do tejto sféry sa javia byť vzhľadom na blízkosť mesta Nitra nerentabilné, doporučujeme vytvoriť nové rezervné plochy pre podnikateľské aktivity nezávadného charakteru v juhozápadnej časti obce (v bývalom areáli PD), resp. na zmiešanom území v miestnej časti Lahne (lokalita č.30)

VIII. ADMINISTRATÍVA

Návrh:

Do budúca doporučujeme zvážiť potrebu vytvorenia rezervy pre samostatnú združenú budovu, resp. prístavbu jestvujúcej budovy Obecného úradu.

Okrem toho navrhujeme hlavne doriešiť obecné centrum (nové námestie) pri OcÚ a to po stránke nových stavebných hmôt i po stránke exteriérového vzhľadu, previesť úpravu verejných priestranstiev, komunikácií, doplniť chýbajúce chodníky a parkoviská.

Doporučujeme prepojiť nové centrum s jestvujúcim obecným parkom.

V budúcnosti môže byť súčasťou námestia i postupná výstavba polyfunkčných objektov občianskej vybavenosti (napr. nová budova OcÚ, replika bývalého kaštieľa - múzeum, ubytovacie a stravovacie možnosti pre rozvoj turistiky, služby a tradičné remeslá, obecné trhovisko a pod.), resp. polyfunkčných objektov hromadnej bytovej výstavby.

DODATOK V KAPITOLE A.2.6.2.3.2. SKLADOVÉ HOSPODÁRSTVO

Návrh :

Zo strany podnikateľských kruhov neboli uplatnené žiadne rozvojové zámery, ani požiadavky na nové plochy pre priemysel a skladové hospodárstvo.

Zo strany obce je však záujem, najmä ohľadom riešenia veľkej miery nezamestnanosti v obci, zamerať sa na rozvoj nezávadnej výroby a pracovných príležitostí. Preto v rámci územného plánu je riešená príprava potrebných plôch pre zriadenie priemyselnej zóny v priestoroch bývalého areálu PD (lokality č.28), resp. navrhované zmiešané územie v bývalom areáli ŠM (lokality č.30).

DODATOK V KAPITOLE A.2.6.2.3.5. POĽNOHOSPODÁRSTVO

Compacta Agro s.r.o.

Rozsiahly výrobný areál firmy (bývalé ŠM) sa nachádza juhovýchodne od obce v samostatnej obecnej časti – majer Lahne.

V súčasnosti nastali podstatné vlastnícke a majetkoprávne zmeny jestvujúcich objektov, pozemkov a zastavaných plôch.

Súčasťou areálu sú aj rodinné domy v počte 9 ks typizovaných dvojdomkov (dnes už väčšinou v súkromných rukách).

Celkové využitie areálu má značné rezervy najmä vo využití celej nezastavanej plochy územia.

Návrh :

Areál, vzhľadom na svoju veľkosť i polohu (blízkosť cestnej komunikácie II/513 Nitra – Hlohovec i samotného mesta Nitra) je vhodný na zmenu funkčného využitia.

Výhľadovo sa tu nachádza potenciálna plošná rezerva pre satelitnú výstavbu rodinných domov, resp. pre možné nové aktivity v rámci zmiešaného územia najmä v oblasti podnikateľských služieb, logistiky, skladovania, distribúcie a prípadnej výrobnjej sféry nezávadného charakteru.

A.2.7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE,

Organizácia funkčného využitia riešeného územia už má svoje pevné historické základy, ktoré sú buď korigované len čiastočne, alebo dochádza v konkrétnych prípadoch (navrhované lokality) k úplnej zmene ich funkcie. Dochádza tak k plošným zmenám vo funkcii bývania, občianskej vybavenosti, výroby i rekreácie.

A.2.7.1. - CHARAKTER RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Rozsah plôch a charakter riešeného územia stanovuje vyhláška MŽP SR č.55/2001 Z.z. a najmä jej §12,odsek 4, písm. f.

Obytné územie

obytné územie §12,odsek 9 - jedná sa o plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia (garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská). Prevažná časť zastavaného územia obce má tento charakter.

Zmiešané územie

prevažne s mestskou štruktúrou sa nachádza v centrálnej časti obce – je to územie s prvkami mestskej štruktúry §12,odsek11 vyhlášky MŽP č.55/2001 Z.z., s možnosťou lokalizácie občianskej vybavenosti, verejnej zelene v rozsahu a v súlade s potrebami obce - sú to plochy ktoré umožňujú umiestnenie stavieb a zariadení občianskej vybavenosti, budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie (napr. námestie, amfiteáter, trhovisko a pod.) a pre obytné budovy

vrátane k nim patriacich stavieb a zariadení.

Zmiešané územie

prevažne s prevahou plôch pre obytné budovy sa nachádza v časti obce Lahne – je to územie v súlade s §12,odsek12 vyhlášky MŽP č.55/2001 Z.z., s možnosťou lokalizácie stavieb a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a príľahlé okolie, napr. malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy.

Z hygienických dôvodov však musí byť obytná zóna zriadená v dostatočnej vzdialenosti od plôch určených pre nezávadnú výrobu a skladovanie tak, aby boli dodržané limity pre hluk v životnom prostredí a prístupová komunikácia k miestu určenia riešená tak, aby intenzita dopravy nepôsobila rušivo z hľadiska prekročenia prípustných hodnôt hluku a prachových emisií v životnom prostredí. Doporučujeme v rámci zmiešaného územia riešiť podľa potreby ochrannú izolačnú zeleň.

Výrobné územie

zahŕňa plochy a prevádzky ktoré sú neprípustné v obytných a zmiešaných územiach (napr. :hospodársky dvor PD, agropodnikateľské aktivity, priemyselná a potravinárska výroba, kovovýroba, a pod.).

Priemyselná výroba v obci Alekšince je sústredená v zastavanom území obce.

DYNA s.r.o. - výrobné zariadenie

EURO-VAT s.r.o. - spoločnosť zaoberajúca sa veľkoobchodom a distribúciou

Poľnohospodárska veľkovýroba v obci Alekšince bola sústredená v dvoch lokalitách a to na juhozápadnom okraji zastavaného územia obce v areáli PD, v súčasnosti družstvo

UNIAGRO – poľnohospodárske družstvo

a v samostatnej časti obce (majer Lahne) v areáli ŠM AGROKOMPLEX Nitra, v súčasnosti

COMPACTA AGRO s.r.o.

ORTV - Jazdecký areál

Umiestnenie priemyslu v rámci katastra obce je podmienené predovšetkým priestorovou lokalizáciou. Vo všeobecnosti sa priemyselná zástavba podľa charakteristických vlastností rozdeľuje na tri typy :

1. priemyselný park (PP) s predpokladom vzniku rozsiahleho celistvého investičného zámeru priemyselného komplexu
2. výrobné zoskupenie (VZ) s umožnením vzniku väčších závodov
3. vybavenosťno - výrobné zoskupenie (VVZ) prevažne s lokalizáciou menších zariadení, s nižšou závislosťou na doprave a pomerne s nízkou spotrebou vody a tepla s hygienicky neškodnými prevádzkami. Tieto prevádzky sú najmä miestneho významu (spádová oblasť dochádzajúcich pracovníkov je pokrývaná v rámci obce, resp. susedných obcí) a predstavujú rozptyl výroby do okrajových polôh obytného územia.

V obci Alekšince sa uvažuje okrem využívania jestvujúcich zariadení aj s prípadnou lokalizáciou navrhovaných vybavenosťno-výrobných zoskupení a to v priestore a lokalite areálu bývalého poľnohospodárskeho družstva (lokalita č.28) a v lokalite č.30 – zmiešané územie pre bývanie, podnikateľské služby, nezávadnú malovýrobu a skladovanie.

Všeobecnou podmienkou pre zriadenie výrobného zoskupenia musí byť predovšetkým jednoznačné preukázanie a splnenie príslušných normových ukazovateľov a hygienicko - technických požiadaviek ako aj dodržanie predpisov na zriadenie takýchto prevádzok, (emisné limity ŽP, prípustné limity hluku, likvidácia odpadového hospodárstva, dopad na životné

prostredie, vhodné dopravné napojenie, potrebná statická doprava, protipožiarna norma, napojenie na technickú vybavenosť, atď).

DODATOK V KAPITOLE A.2.8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

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

<u>Druh pozemku</u>	<u>extravilán</u>	<u>intravilán</u>	<u>k.ú.</u>
Orná pôda	1223,3163	19,1136	1242,4299 ha
Vínice	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

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

Rozloha katastrálneho územia Alekšince	1 507,2464 ha
- intravilán (zastavané územie) obce	117,9587 ha
- extravilán obce	1 389,2877 ha

Celková rozloha zastavaného územia obce po rozšírení 169,31 ha

z toho : zastavané územie obce - hranica k 1.1.1990 117,96 ha

navrhované plochy na rozšírenie intravilánu 51,35 ha

z toho : predpokladané rozvojové zámery rozšírenia intravilánu

- 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
	lokalita č.36A IBV – 10 RD	2,31 ha
- rezerva pre OV	lokalita č.22B	0,14 ha

„2-3-1“	– PVC DN 100	– 190,0 m
„2-3-2“	– PVC DN 100	– 60,0 m
„2-4-1“	– PVC DN 100	– 140,0 m
„2-5“	– PVC DN 100	– 310,0 m
„2-6“	– PVC DN 100	– 335,0 m
„3-1“	– PVC DN 100	– 640,0 m
„4“	– PVC DN 100	– 990,0 m
	PVC DN 150	– 415,0 m

Celkovo je potrebné pre zásobovanie obce Alekšince pitnou vodou rozšíriť jestvujúcu a budovanú vodovodnú sieť o nasledovné :

- rozvádzacie vodovodné potrubie PVC DN 100 dĺ. 3460 m a PVC DN 150 dĺ.415,0 m.

b.) Miestna časť Lahne

Zásobovanie územia miestnej časti Lahne riešeného územným plánom je uvažované zásobovať pitnou vodou napojením na rozvodné vodovodné potrubie – rad „4“ a vybudovaním:

- automatickej tlakovej stanici s parametramy Qč=5,0 l/s a Hdop = 45 m, z dôvodu nepriaznivého výškového usporiadania zásobovaného územia a jestvujúceho vodojemu
- rozvádzacieho vodovodného potrubia: „5“ – PVC DN 150 – 2480,0 m
- „5-1“ – PVC DN 100 – 530,0 m
- „5-2“ – PVC DN 100 – 400,0 m

Celkovo je potrebné pre zásobovanie miestnej časti Lahne pitnou vodou rozšíriť jestvujúcu, budovanú a navrhovanú vodovodnú sieť o nasledovné :

- rozvádzacie vodovodné potrubie PVC DN 150 dĺ. 2480 m a PVC DN 100 dĺ. 930 m.

Kanalizačná sieť

Kanalizačnú sieť v obci navrhujeme ako delenú kanalizáciu - splašková kanalizačná sieť.

Vzhľadom na nepriaznivú konfiguráciu terénu kanalizačná sieť je navrhnutá ako gravitačná sieť v kombinácii s čerpacími stanicami a prečerpávaním splaškových odpadových vôd do najbližšej gravitačnej kanalizačnej stoky. Z obce Alekšince budú splaškové odpadové vody prečerpávané na kanalizačnú sieť obce Zbehy.

V rámci celoobecnej kanalizácie je potrebné vybudovať :

- gravitačná kanalizačná sieť
- tlaková kanalizačná sieť
- čerpacie stanice splaškových odpadových vôd

Gravitačná kanalizačná sieť :

-stoka A	– PVC DN 300	–1047 m
-stoka A1	– PVC DN 300	– 173 m
-stoka A2	– PVC DN 300	– 140 m
-stoka A3	– PVC DN 300	– 195 m
-stoka A4	– PVC DN 300	– 70 m
-stoka B	– PVC DN 300	– 996 m
-stoka B1	– PVC DN 300	– 272 m
-stoka B2	– PVC DN 300	– 234 m
-stoka B3	– PVC DN 300	– 211 m
-stoka C	– PVC DN 300	– 281 m
-stoka C1	– PVC DN 300	– 122 m
-stoka D	– PVC DN 300	– 312 m
-stoka D1	– PVC DN 300	– 275 m
-stoka D1-1	– PVC DN 300	– 130 m
-stoka D2	– PVC DN 300	– 465 m
-stoka E	– PVC DN 300	– 748 m
-stoka E1	– PVC DN 300	– 391 m
-stoka E2	– PVC DN 300	– 440 m
-stoka E2-1	– PVC DN 300	– 130 m
-stoka E2-2	– PVC DN 300	– 280 m

-stoka E2-3 – PVC DN 300 – 300 m
 -stoka F – PVC DN 300 – 380 m
 -stoka F1 – PVC DN 300 – 200 m
 -stoka G – PVC DN 300 – 400 m
 -stoka G1 – PVC DN 300 – 1460 m
 -stoka G1-1 – PVC DN 300 – 150 m
 -stoka H – PVC DN 300 – 70 m
 -stoka I – PVC DN 300 – 390 m
 -stoka J – PVC DN 300 – 255 m
 -stoka J1 – PVC DN 300 – 210 m
 -stoka J2 – PVC DN 300 – 250 m
 -stoka J3 – PVC DN 300 – 150 m
 -stoka K – PVC DN 300 – 510 m
 -stoka K1 – PVC DN 300 – 640 m
 -stoka K1-1 – PVC DN 300 – 760 m
 -stoka K1-1-1 – PVC DN 300 – 270 m

Celkovo sa vybuduje 13 307m gravitačnej splaškovej kanalizácie, dimenzie a materiálu PVC DN 300.

DODATOK V KAPITOLE A.2.12.3. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

Návrhové obdobie rok 2025

Návrh ÚPN-O pre obec Alešince počíta s možnou výstavbou v rámci IBV 231 RD, v rámci HBV 109 b.j., v rámci satelitného bývania 225 RD + 80 b.j. Celkom s možnosťou výstavby 645 b.j. a ďalej plochami občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry, športu, výroby, skladovania, priemyselnej zóny, atď.

Elektrický príkon bytového fondu a občianskej vybavenosti bol určený podľa „Pravidiel pre elektrizačnú sústavu č.2“ SEP Bratislava (obec je plynofikovaná).

Jednotlivé investičné zámery v obci navrhujeme zásobovať elektrickou energiou nasledovne (Pp – predpokladané výpočtové zaťaženie) :

1	- IBV 5 RD,	Pp= 20 kW, z navrh. TS „B“
2	- IBV 8 RD,	Pp= 27 kW, z navrh. TS 1
3	- IBV 9 RD,	Pp= 30 kW, z navrh. TS „B“
4	- IBV 7 RD,	Pp= 25 kW, z jestv. TS 4 po rekonštrukcii
5	- IBV 7 RD,	Pp= 25 kW, z jestv. TS 6
7	- IBV 4 RD,	Pp= 17 kW, z navrh. TS „A“
8	- IBV 23 RD,	Pp= 60 kW, z navrh. TS „B“
9	- IBV 16 RD,	Pp= 45 kW, z navrh. TS 2
10	- HBV 69 b.j.,	Pp= 145 kW, z navrh. TS 3
11	- HBV 16 b.j.,	Pp= 45 kW, z navrh. TS „B“
12	rozšírenie športového areálu	Pp= 10 kW, z navrh. TS 2
13	- HBV 24 b.j.,	Pp= 60 kW, z navrh. TS 3
14a	- satelit 80 b.j.,	Pp= 240 kW, z navrh. TS 5
14b	- IBV 35 RD	Pp= 120 kW, z navrh. TS 8

14c	- výhľad po r.2025	
14d	- výhľad po r.2025	
14e	- satelit 225 RD + OV	Pp= 900 kW, z navrh. TS 8
15	- IBV 14 RD,	Pp= 40 kW, z navrh. TS 3
16	- IBV 16 RD,	Pp= 45 kW, z navrh. TS 3
17	- IBV 26 RD,	Pp= 66 kW, z navrh. TS „A“
18	- IBV 26 RD,	Pp= 66 kW, z navrh. TS 1
19	- výhľad po r.2025	
20	- výhľad po r.2025	
21	- výhľad po r.2025	
22	objekty obč.vybavenosti	Pp= 40 kW, z navrh. TS „A“
25	DOS, penzión,	Pp= 60 kW, z navrh. TS „A“
27	záujmová činnosť	Pp= 20 kW, z navrh. TS 1
28	priemyselná zóna	Pp= 370 kW, z navrh. TS „C“
29	agrotuiristika, rybolov	Pp= 20 kW, z navrh. TS „A“
30	zmiešané územie	Pp= 300 kW, z navrh. TS 8
31	- výhľad po r.2025	
32	agrotuiristika, jazdecký areál	Pp= 10 kW, z jestv. NN vedenia
33	turisticko-rekreačné územie	Pp= 60 kW, z jestv. TS 7
36	- IBV 12 RD,	Pp= 40 kW, z navrh. TS „B“

DODATOK V KAPITOLE A.2.12.4. ZÁSOBOVANIE PLYNOM

2.3. Rozsah navrhovaných PZ

STL plynovody Alekšince :

STL plynovody Priemyselná zóna majer Lahne:

<i>p.č.</i>	<i>úsek</i>	<i>dĺžka v bm</i>	<i>materiál</i>
1	1-2-3-4	2.510	HDPE MRS10
2	3-5-7, 5-6	420	
<i>spolu</i>		2.930 m	

STL plynovody Alekšince:

<i>p.č.</i>	<i>úsek</i>	<i>dĺžka v bm</i>	<i>materiál</i>
1	8-9	300	HDPE MRS10
2	10-11, 10-12-13, 12-14	470	
3	15-16-17, 16-18	390	
4	21-22, 23-24, 25-26	330	
5	19-20, 27-28	920	
6	29-30, 31-32	210	
7	33-34	180	
<i>spolu</i>		2.800 m	

DODATOK V KAPITOLE A.2.17. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

NAJMÄ Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

ÚPN obce Alekšince navrhuje vytvoriť podmienky pre koordinovaný rozvoj obce v oblasti: bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry, výroby a rekreácie. Riešenie ÚPN obce vychádza z veľkosti vyčleneného územia v rámci hranice zastavaného územia k 1.1.1990 a jeho navrhovaného rozšírenia - zarovnania hraníc zastavaného územia po jeho obvode – v návaznosti na rozvojové potreby obce.

Oproti roku 2001 do konca návrhového obdobia (2025) sa predpokladá približne 10 %-tný nárast počtu terajších obyvateľov, čo je $1704 + 171 = 1875$ obyvateľov. Okrem toho sa uvažuje s ďalším nárastom v rámci satelitného bývania + 915 obyv., čo spolu predstavuje nárast až na **2790 obyv.** Pri členení územia obce na plochy, ktoré sú riešné v územnom pláne do roku 2025 je vykázaných viacero lokalít pre rôzne formy bytovej výstavby :

- 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 druhostrannej 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, 36b) 43 RD

Ďalšie plochy pre výstavbu RD sú najmä v lokalitách po obvode hranice zastavaného územia obce (lokality č.15, 16, 17, 18a, 36a) 86 RD

Záber PPF pre jednotlivé investície 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 progresívnej IBV, resp. HBV - radovej zástavby je navrhnutá v lokalite č.13 24 b.j.

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.

resp. ako satelitné bývanie mimo intravilánu (lokality č.14a) 80 b.j.

Špecifickou požiadavkou obce Alekšince je príprava ucelenej plochy v dosahu komunikácie III/51312 na vybudovanie satelitného bývania pre potreby mesta Nitra (rozmach pracovných príležitostí a nedostatok stavebných pozemkov) v lokalite č.14e 225 RD

Lokalita č.14e môže byť použitá pre účely bývania až po zaplnení ostatných lokalít 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, 31) s kapacitou 54 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

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

Rozloha katastrálneho územia Alekšince	1 507,2464 ha
- intravilán (zastavané územie) obce	117,9587 ha
- extravilán obce	1 389,2877 ha

Celková rozloha zastavaného územia obce po rozšírení	169,31 ha
---	------------------

z toho : zastavané územie obce - hranica k 1.1.1990	117,96 ha
---	-----------

navrhované plochy na rozšírenie intravilánu	51,35 ha
---	-----------------

z toho : predpokladané rozvojové zámery rozšírenia intravilánu

- bytová výstavba	lokality č.13 HBV – 24 b.j.	0,31 ha
	lokality č.14A HBV – 80 b.j. (bývalá veľkoošipáreň)	2,64 ha
	lokality č.14E IBV – 225 RD (satelitné bývanie)	29,69 ha
	lokality č.15 IBV – 14 RD	3,23 ha
	lokality č.16 IBV – 16 RD	1,48 ha
	lokality č.17 IBV – 26 RD	2,50 ha
	lokality č.18A IBV – 20 RD	2,05 ha
	lokality č. 36A IBV – 10 RD	2,31 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	50,13 ha

+ jestvujúce plochy a zariadenia mimo intravilán v komunikačnom centre obce

- obecná cesta 0,28 ha
- územie železnice 0,50 ha
- vodná plocha 0,32 ha
- zastavaná plocha 0,12 ha

celkom 51,35 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	66,78 ha
z toho : - záber PPF v zastavanom území obce	11,59 ha
- mimo hranice zastavaného územia obce	55,19 ha

Skutočný záber PPF pre bytovú výstavbu (zastavané a spevnené plochy) v návrhu ÚPN-O do r.2025 predstavuje :

- pre jeden RD cca 250 m² z bilancovaných plôch,
- u hromadnej bytovej výstavby HBV priemerne 80 m² /byt,

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 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 koncotyždňovú 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 Alešinskými 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 jazdeckva.

výmera lokality celkom 2,50 ha

- V bývalom hlinisku pre ťažbu hlíny (lokalita č.27) 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 (lokalita č.28) na pôvodných plochách areálu PD (7,50 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.území a 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	35 RD	3,760	Ostatné plochy	IBV	--	--	--

14c	výhľad	po r.2025	2,800	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
31	výhľad	po r.2025	2,360	Ostatné plochy	IBV	--	--	--
36a		10 RD	2,310	PPF	IBV	95%	--	2,19
36b		2 RD	0,290	Záhrady	IBV	100%	0,29	
x	voľné poz.	23 RD	2,600	Záhrady	IBV	100%	2,60	--
		645 b.j.	77,420 ha				11,29ha	52,19 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	Zmiešané územie		3,07	Zastavané plochy		--	--	--
32	Agroturistika + jazdectvo		2,500	Zastavané plochy		--	--	--
33	Rekreačné územie + OV		2,150	Zastav.plochy+PPF		65%	--	1,40
34	Ochranná + izolačná zeleň		---	Ostatné plochy		--	--	--
35	Veterný park Zbehy		0,050	PPF		100%	--	0,05
	spolu iné plochy		21,730 ha				0,30ha	3,00 ha
	celkom		99,150 ha				11,59ha	55,19 ha

A.2.3. ZMENY A DOPLNKY GRAFICKEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU

výkres č. 3b	ŠIRŠIE VZŤAHY – NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA	M 1:10 000
3.	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH	M 1: 2 880
3a	VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	M 1: 2 880
4.	NÁVRH DOPRAVY	M 1: 2 880
5.	VODNÉ HOSPODÁRSTVO	M 1: 2 880
6.	ELEKTRIFIKÁCIA A TELEKOMUNIKÁCIE	M 1: 2 880
7.	PLYNOFIKÁCIA	M 1: 2 880
8a.	VYHODNOTENIE ZÁBERU PPF	M 1: 5 000

A.3. DOKLADOVÁ ČASŤ

ZMENY A DOPLNKY č.1 K ÚZEMNÉMU PLÁNU OBCE

ALEKŠINCE

Časť A2.16.

**VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA
POL'NOHOSPODÁRSKEJ PÔD**



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

Vypracoval : Ing.arch. Ján Valek
č.t. 0905 794 300
Nitra, máj 2010

A. TEXTOVÁ ČASŤ

Vo väzbe na požadované rozšírenie plôch bývania mimo zastavaného územia vo východnej časti obce v miestnej časti Balkán riešia predkladané Zmeny a doplnky ÚPN-O č.1 začlenenie pôdneho fondu do zastavaného územia obce z dôvodu návrhu zmeny funkčného využitia vymedzených

poľnohospodárskych plôch pre funkciu bývania (navrhovaná nová lokalita č.36).

Vyhodnotenie navrhovaného predpokladaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu sa oproti pôvodnému schválenému ÚPN-O mení, upravuje a dopĺňa nasledovne:

bod A.4 Charakteristika navrhnutých lokalít

ÚPN-O predkladá a vymedzuje v katastrálnom území a zastavanom území obce nasledovné lokality určené na zmenu funkčného využitia :

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
- 46 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	35 RD	3,76 HA
14C	- IBV - LAHNE	(REZERVA PO R.2025)	2,80 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	- ZHROMAŽĎOVACÍ 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	- ZMIEŠANÉ ÚZEMIE (AREÁL FIRMY COMPACTAAGRO)		3,07 HA
Č.31	- IBV - LAHNE	(Rezerva po r.2025)	2,36 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	(v rámci zmiešaného územia č.30)	----
Č.35	- VETERNÝ PARK ZBEHY		0,05 HA

Č.36A - IBV - HORNÝ BALKÁN (EXTRAVILÁN)	10 RD	2,31 HA
	(V TOM POĽNÁ CESTA 0,12 HA)	
Č.36B - IBV - HORNÝ BALKÁN (INTRAVILÁN)	2 RD	0,29 HA
	SPOLU	99,15 HA

z toho je v zastavanom území obce 34,39 Ha
 lokality č.1 - 12B, 14B, 14C, 18B, 22A, 22C, 24, 28, 30, 31, 34, 36B + Voľné POZEMKY
 mimo hranice zastavaného územia obce 64,76 Ha
 lokality č.13, 14A, 14D, 14E, 15 - 18A, 19 - 21, 22B, 23, 25 - 27B, 29, 32, 33, 35, 36A
 (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 99,15 ha predstavuje **pôdny fond** **66,78 HA**

Z toho je záber PPF **v zastavanom území obce** (intraviláne) **11,59 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
	lokalita č.31 - 0,00 ha	IBV - výhľad
	lokalita č.36B - 0,29 ha	IBV - 2 RD
- 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 - UNIAGRO)
- zmiešané územie	lokalita č.30 - 0,00 ha	(bývalý areál ŠM - COMPACTAAGRO)
- izolačná zeleň	lokalita č.34 - 0,00 ha	

v katastrálnom území obce (extraviláne) **55,19 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
	lokalita č.36A - 2,19 ha	IBV - 10 RD (+ poľná cesta 0,12 ha)
- 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, 36)
- 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 bytovú 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 v rámci zastavaného územia obce do roku 2025 sa oproti pôvodnému schválenému ÚPN-O mení a dopĺňa nasledovne :

Lokalita č. 36A

Miesto lokality :	na východnom okraji obce v miestnej časti Balkán
Druh výstavby :	IBV 10 RD
Rozloha lokality :	2,31 ha – z toho : mimo zastavaného územia 2,19 ha jestvujúca cesta 0,12 ha
Záber PPF :	2,19 ha – orná pôda + vinice
BPEJ :	138.01 – 4.skupina - 65% 139.01 – 2.skupina - 35%
Parcelné čísla :	220/21, 234/1, 239/1, 239/2, 240, 241/1, 241/3, 245/2, 246/1 283/3 (jestvujúca cesta) – čiastočne
Užívateľ :	súkromné pozemky + obecné pozemky

Lokalita č. 36B

Miesto lokality :	na východnom okraji obce v miestnej časti Balkán
Druh výstavby :	IBV 2 RD
Rozloha lokality :	0,29 ha – v zastavanom území obce
Záber PPF :	0,29 ha – záhrady

BPEJ :	138.01 – 4.skupina
Parcelné čísla :	227/1, 229, 231 – čiastočne
Užívateľ :	súkromné pozemky + obecný pozemok

Navrhované plochy pre rozvojové zámery obce do roku 2025

Rozloha katastrálneho územia Alekšince	1 507,25 ha
Celková rozloha zastavaného územia obce po rozšírení	169,31 ha
z toho : zastavané územie obce - hranica k 1.1.1990	117,96 ha
navrhované plochy na rozšírenie intravilánu	51,35 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
	lokalita č.36A IBV – 10 RD	2,31 ha
- rezerva pre OV	lokalita č.22B	0,14 ha
- rozšírenie cintorína	lokalita č.23	0,38 ha
- DOS, penzión	lokalita č.25	0,54 ha
- ochranná zeleň	lokalita č.26	0,49 ha
- záujmová činnosť	lokalita č.27A	1,00 ha
- kynologický areál	lokalita č.27B (jestvujúci areál)	1,22 ha
- rekreácia, oddych	lokalita č.33 jestvujúca IBV na ul. Pri Kríži	2,15 ha
	spolu	50,13 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..... **99,15 ha**

z toho je v zastavanom území obce	34,39 ha
mimo hranice zastavaného územia obce	64,76 ha

z toho :

návrh na rozšírenie intravilánu	50,13 ha
- plochy pre hromadné bývanie HBV (lokalita č.13)	0,31 ha
- plochy pre individuálne bývanie IBV (lokality č.15, 16, 17, 18a, 36a)	11,57 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 (lokalita č.29)	0,63 ha
- plochy pre agroturistiku a jazdeckosť (lokalita č.32)	2,50 ha
- veterný park Zbehy (lokalita č.35)	0,05 ha

Z celkovej výmery na rozvojové zámery predstavuje pôdny fond	66,78 ha
z toho : - záber PPF v zastavanom území obce	11,59 ha
- mimo hranice zastavaného územia obce	55,19 ha

Skutočný záber PPF u bytovej výstavby (zastavané a spevnené plochy) v návrhu ÚPN-O do

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 druhostrannej 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, 36b) 43 RD

Ďalšie plochy pre výstavbu RD sú najmä v lokalitách po obvode hranice zastavaného územia

- obce mimo intravilánu (lokality č.15, 16, 17, 18a, 36a) 86 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, 31) s kapacitou 54 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 (lokalita č.20) s kapacitou cca 18 RD
- vybudovanie novej ulice pri bývalom JRD (lokalita č.6 + 21) za hranicami zastavaného územia obce ako spojnicu obecnej časti Žomboch so súvislou zástavbou obce s kapacitou cca 30 RD

Poznámka :

V dôsledku návrhu novej lokality pre účely individuálneho bývania (lokalita č.36 v miestnej časti Balkán) sa zvyšuje celková výmera záberu poľnohospodárskej pôdy z pôvodných 64,30 ha na 66,78 ha, z toho v zastavanom území je to zvýšenie o 0,29 ha a mimo zastavaného územia o 2,19 ha.

Podmienky uložené Krajským pozemkovým úradom Nitra v súhlase č. A 2007/00129 zo dňa 17.05.2007 zostávajú aj naďalej v platnosti.

Pri lokalitách v ÚPN-O určených na bývanie doporučujeme tieto rozdeliť na funkčné celky (miestna komunikácia a k nej prislúchajúce pozemky určené pre IBV a HBV s napojením na existujúcu cestnú sieť) tak, aby sa celky zastavovali postupne.

Pri vydaní prvého stavebného povolenia pre potreby IBV a BD v takomto funkčnom celku musí byť podľa schválenej bilancie skrývky ornice odhumusovaná parcela určená na cestu; pričom na túto cestu musí byť vydané stavebné povolenie. Pri zaplnení takéhoto funkčného celku na 80%, je možné otvoriť nový funkčný celok.

B/ TABUĽKOVÁ ČASŤ

Príloha 1 Lokality určené pre bytovú výstavbu v rámci Zmien a Doplnkov č.1 k ÚPN-O pre možné použitie pôdy na nepoľnohospodárske účely

tabuľka

č.1

Lokality určené pre bytovú výstavbu v rámci ÚPN-O so súhlasom Krajského pozemkového úradu Nitra č. A 2007/00129 zo dňa 17.05.2007 k možnému použitiu pôdy na nepoľnohospodárske účely

Lokalita a číslo	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Celková výmera poľnohospodárskej pôdy			Vlastník užívateľ poľnohosp pôdy	Celkom	Skupina BPEJ	Výmera v ha
			V zastavanom území obce k 1.1.1990	Mimo zastavaného územia obce k 1.1.1990	Nepoľnoh. pôda mimo hranice zastav. územia obce				
x	Bývanie rozptýl 23 RD	2,60	2,60	---	---	Súkromné pozemky záhrady	2,60	---	2,60
1-5	Bývanie 36 RD	3,79	3,79	---	---	PD orná pôda	3,79	---	3,79
6	Bývanie výhľad	0,84	0,84	---	---	PD orná pôda	0,84	---	0,84

7 - 9	Bývanie 43 RD	2,97	2,97	---	---	Súkromné pozemky záhrady	2,97	---	2,97
10 - 11	Hromadné bývanie 85 b.j.	1,55	---	---	---	Obec Ostatné plochy	---	---	---
12	Športový areál	0,70	---	---	---	Obecné pozemky	---	---	---
13	Hromadné bývanie 24 b.j.	0,31	---	0,31	---	Obecné pozemky TTP	0,31	138.01-4	0,31
14a	Satelitné bývanie 80 b.j.	2,64	---	---	2,64	Ostatné plochy	---	---	---
14b	Bývanie 35 RD	3,76	---	---	---	Súkromný pozemok	---	---	---
14c	Bývanie výhľad	2,80	---	---	---	Súkromný pozemok	---	---	---
14d	Bývanie výhľad	0,66	---	0,66	---	PD orná pôda	0,66	144.01-2	0,66
14e	Satelitné bývanie 225 b.j.	29,69	---	29,69	---	PD orná pôda	29,69	147.01-6	29,69
15-17	Bývanie 56 RD	7,21	---	6,70	0,51	PD orná pôda	6,70	138.01-4	6,70
18a- 18b	Bývanie 26 RD	2,85	0,8	1,85	0,20	Súkromný pozemok	2,65	138.01-4	2,65
19-21	Bývanie výhľad	10,79	---	10,79	---	PD orná pôda	10,79	139.01-2 126.01-3 138.01-4 125.01-6 147.01-6	5,00 1,02 1,45 1,02 2,30
22a	Zmiešané územie	0,74	---	Nehodnotí sa	---	Obecný pozemok			
22b	Rezerva pre OV	0,14	---	0,14	---	Súkromný pozemok TTP	0,14	138.01-4	0,14
22c	Obecná ČOV	0,30	0,30	---	---	Obecný pozemok TTP	0,30	138.01-4	0,30
23	Rozšírenie cintorína	0,38	---	0,38	---	PD orná pôda	0,38	138.01-4	0,38
24	Námestie	0,32	---	Nehodnotí sa	---	Obecný pozemok			
25	DOS	0,54	---	0,54	---	PD orná pôda	0,54	138.01-4	0,54
26	Izolačná zeleň	0,49	---	0,49	---	Obecný pozemok TTP	0,49	138.01-4	0,49
27a- 27b	Zájmová činnosť	2,22	---	Nehodnotí sa	2,22	Obecný pozemok	---	---	---
28	Priemyselná zóna	7,50	---	Nehodnotí sa	---	Súkromný pozemok	---	---	---
29	Zájmová činnosť	0,63	---	Nehodnotí sa	0,63	Súkromný pozemok	---	---	---

30	Zmiešané územie	3,07	---	Nehodnotí sa	---	Súkromný pozemok	---	---	---
31	Bývanie výhľad	2,36	---	Nehodnotí sa	---	Súkromný pozemok	---	---	---
32	Záujmová činnosť	2,50	---	Nehodnotí sa	2,50	Súkromný pozemok	---	---	---
33	Turisticko rekreačné územie	2,15	---	1,40	0,75	PD orná pôda	1,40	139.01-2 147.01-6	0,19 1,21
34	Ochranná zeleň	---		V rámci zmiešaného územia č.30					
35	Veterný park	0,05	---	0,05	---	PD orná pôda	0,05	147.01-6	0,05

	Spolu	96,55	11,30	53,00	9,45		64,30		64,30
--	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	--	--------------	--	--------------

Lokality určené pre bytovú výstavbu v rámci Zmien a Doplnkov č.1 k ÚPN-O pre možné použitie pôdy na nepoľnohospodárske účely

36	Bývanie 12 RD	2,60	0,29	2,19	0,12	Súkromný pozemok	2,48		2,48
----	---------------	------	------	------	------	------------------	------	--	------

	Spolu	99,15	11,59	55,19	9,57		66,78		66,78
--	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	--	--------------	--	--------------

C) GRAFICKÁ ČASŤ

dodatok a zmeny výkres č.8a - vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF v M 1:5000