

**ZMENY A DOPLNKY č.2**  
**K ÚZEMNÉMU PLÁNU OBCE**  
**ALEKŠINCE**

**Obstarávateľ : Obec Alekšince**

**SPRACOVATEĽ : ING.ARCH. JÁN VALEK**

**NITRA, JÚN 2011**

**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  
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.2 k 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 Závazná 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.

Riadne zasadanie OZ (viď uznesenie OZ č. 274/2009 zo dňa 25.06.2009) rozhodlo o obstaraní Zmien a doplnkov (ZaD) č.1 k územnému plánu obce Alekšince, ktoré boli spracované v roku 2010. Územne riešili nasledovné požiadavky občanov obce a novovyšpecifikované zámery obce

- **PREKVALIFIKOVANIE PÔVODNÝCH PLÔCH 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, ODSŤ.12)**
- **UMIESTNENIE NOVEJ INDIVIDUÁLNEJ BYTOVEJ VÝSTAVBY VO VYMEDZENEJ POLOHE (nové lokality č.36a, 36b) na východnom okraji obce v miestnej časti Balkán**
- **UMOŽNENIE V CENTRÁLNEJ POLOHE OBCE (LOKALITA Č.24 – NÁMESTIE) VÝSTAVBU POLYFUNKČNÝCH BYTOVÝCH DOMOV**
- **UMIESTNENIE ČOV V NOVEJ LOKALITE PRI POTOKU ANDAČ V SÚBEHU SO ŽELEZNIČNOU TRATŤOU Č.123 KOZÁROVCE - LEOPOLDOV**

**ZMENY A DOPLNKY Č.1 K ÚPN-O BOLI SCHVÁLENÉ UZNESENÍM RIADNEHO OZ Č.412/2010 ZO DŇA 5.11.2010 A NÁSLEDNE BOLA VYHLÁSENÁ ZÁVAZNÁ ČASŤ ÚPN-O ZÁVÄZNÝM NARIADENÍM VZN Č.04/2010 ZO DŇA 6.12.2010.**

V súčasnosti rozhodlo Riadne zasadanie OZ (viď uznesenie OZ č. 39/2011 zo dňa 13.05.2011) o obstaraní Zmien a doplnkov (ZaD) č.2 k ÚPN obce Alekšince.

**HLAVNÝM DÔVODOM NA OBSTARANIE A SPRACOVANIE ZMIEN A DOPLNKOV Č.2 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE JE SKUTOČNOSŤ, ŽE V MIESTNEJ ČASTI LAHNE (BÝVALÝ MAJER A AREÁL ŠM) A JEJ OKOLÍ NASTALI VIACERÉ VLASTNÍCKE A MAJETKOPRÁVNE ZMENY JESTVUJÚCICH POZEMKOV S CIEĽOM VEĽKOPLOŠNE POVRCHOVOU TECHNOLOGIOU ŤAŽIŤ STAVEBNÝ MATERIÁL (PIESOK) A NÁSLEDNE HO OBCHODNE VYUŽÍVAŤ AKO POŽADOVANÚ KOMODITU.**

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 Č.2 K ÚZEMNÉHO PLÁNU**

Zmeny a doplnky č.2 k ÚPN obce Alekšince majú prehodnotiť regulačné zásady a opatrenia v príslušných častiach ÚPN – O a jeho ZaD č.1 a tiež v návrhu záväznej časti ÚPN – O a jeho ZaD č.1 tak, aby boli v súlade s predloženými požiadavkami na úpravu funkčného využitia plôch v území obce zapracované do návrhu zmien a doplnkov k ÚPN – O č.2.

Obstarávateľ špecifikoval požiadavky na Zmeny a doplnky č.2 k ÚPN – O Alekšince v tomto rozsahu:

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

zmeniť pôvodné funkčné využitie plôch v tejto zastavanej časti obce (individuálne bývanie po **ROKU 2025) NA NOVÉ FUNKCIE NASLEDOVNE :**

- **PÔVODNÁ LOKALITA Č.14B – PLOCHA PRE INDIVIDUÁLNE BÝVANIE (FUNKCIA ZOSTÁVA) SA MENÍ Z DÔVODU VYTvorenia ochranného pásma pre ťažbu piesku len plošnou veľkosťou územia a počtom navrhovaných budúcich rodinných domov**
- **PÔVODNÁ LOKALITA Č. 14C – INDIVIDUÁLNE BÝVANIE PO ROKU 2025 V RÁMCI ZASTAVANÉHO ÚZEMIA** obce sa časovo mení na dve etapy
  - I. ETAPA – OCHRANNÉ ÚZEMIE PRE POVRCHOVÚ ŤAŽBU PIESKU A REKULTIVÁCIU ÚZEMIA**
  - II. ETAPA – VÝHLAD PRE INDIVIDUÁLNE BÝVANIE PO UKONČENÍ ŤAŽBY A NÁSLEDNEJ REKULTIVÁCII PÔDY**

### 3.2.) **MIESTNA ČASŤ OBCE LAHNE (NOVÉ LOKALITY Č. 37A, 37B)**

**VYTVORIŤ MIMO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE NOVÉ DOČASNÉ LOKALITY PRE PLÁNOVANÚ POVRCHOVÚ ŤAŽBU**

**PIESKU S NÁSLEDNOU REKULTIVÁCIU ÚZEMIA**

- **RIEŠIŤ POTREBNÚ DOPRAVNÚ INFRAŠTRUKTÚRU (BEZKOLÍZNY PRÍSTUP NÁKLADNOU DOPRAVOU DO VYMEDZENÉHO ÚZEMIA URČENÉHO NA ŤAŽBU PIESKU A NÁSLEDNÚ REKULTIVÁCIU)**

#### **A.1.4. VÝCHODISKOVÉ PODKLADY**

Základný podklad pre vypracovanie Zmien a doplnkov č.2 k územného plánu obce Alekšince tvoria nasledovné dokumenty :

- **MAPOVÝ PODKLAD M – 1:2880, M – 1:5000, M – 1:10000**
- schválený ÚPN – O Alekšince a jeho ZaD č.1
- uznesenie riadneho OZ č.39/2011 zo dňa 13.05.2011
- písomné vyjadrenia dotknutých a zainteresovaných orgánov a organizácií

## **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 ČASŤI ÚPN PODĽA KAPITOL, KTORÝCH SA ZMENY A DOPLNKY DOTÝKAJÚ**

### **A.2.3. ZMENY A DOPLNKY GRAFICKEJ ČASŤI ÚPN**

### **A.2.1. POSTUP A SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV**

Výber spracovateľa zmien a doplnkov č.2 k ÚPN – O Alekšince bol zabezpečený výberovým konaním. Na základe rozhodnutia obce bol vybraný spracovateľ Ing. arch. Ján Valek, autorizovaný architekt

**ZMENY A DOPLNKY Č.2 K ÚPN – O ALEKŠINCE SÚ SPRACOVANÉ AKO SAMOSTATNÉ PRÍLOHY TEXTOVEJ A GRAFICKEJ ČASŤI 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 ČASŤI 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 Č.2 K ÚPN-O ALEKŠINCE SA PO SPRACOVANÍ PREDKLADÁ OBSTARÁVATEĽOVI NA PREROKOVACIE A SCHVAĽOVACIE KONANIE V RÁMCI KTORÉHO SA V ĎALŠEJ POSTUPNOSTI OČAKÁVA:**

**POSTUP OBSTARÁVATEĽA**



**SPOLU 50,43 HA**

+ jestvujúce plochy a zariadenia mimo intravilán v komunikačnom centre obce

- <b>OBEČNÁ CESTA</b>	<b>0,28 HA</b>	
- územie železnice	0,50 ha	
- vodná plocha	0,32 ha	
- zastavaná plocha	0,12 ha	<b>celkom 51,65 ha</b>

Územný plán obce Alekšince a jeho Zmeny a Doplnky č.2 predkladajú návrh na rozvojové zámery v katastri obce na celkovej ploche ..... **107,00 ha**

**Z TOHO JE V ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE ..... 34,09 HA**  
mimo hranice zastavaného územia obce ..... 72,91 ha

**Z TOHO :**

návrh na rozšírenie intravilánu	<b>50,43 ha</b>
- <b>PLOCHY PRE HROMADNÉ BÝVANIE HBV (LOKALITA Č.13)</b>	<b>0,31 HA</b>
- plochy pre individuálne bývanie IBV (lokality č.15, 16, 17, 18a, 36a)	11,57 ha
- <b>SATELITNÉ BÝVANIE (LOKALITY Č.14A, 14E)</b>	<b>32,33 HA</b>
- <b>PLOCHY PRE OBČIANSKU VYBAVENOSŤ (LOKALITY Č.22B, 23, 25 - 27B, 33)</b>	<b>5,92 HA</b>
- <b>PLOCHA OBEČNEJ ČOV (LOKALITA Č.22C)</b>	<b>0,30 HA</b>

+ jestvujúce plochy a zariadenia mimo intravilán v komunikačnom centre obce **1,22 ha**

**PLOCHY ZOSTÁVAJÚCE ZATIAĽ MIMO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE 22,48 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
- plochy určené pre ťažbu piesku a následnú rekultiváciu (lokality č.37)	7,85 ha

**Z CELKOVEJ VÝMERY NA ROZVOJOVÉ ZÁMERY PREDSTAVUJE PÔDNY FOND ..... 74,51 HA**

z toho : - záber PPF v zastavanom území obce	11,29 ha
- <b>MIMO HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE</b>	<b>63,22 HA</b>

## **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 predkladá a vymedzuje v katastrálnom území a zastavanom území obce :

- jestvujúce prieluky a voľné pozemky v počte 23 ks 2,60 HA
- **47 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	31 RD	3,47 HA
14C - I.ETAPA OCHRANNÉ PÁSMO POČAS ŤAŽBY PIESKU A REKULTIVÁCIE ÚZEMIA		
II.ETAPA IBV - LAHNE (REZERVA PO REKULTIVÁCII NAJSKÔR PO R.2025)		

3,09 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 - ZMIEŠANÉ ÚZEMIE (AREÁL FIRMY COMPACTAAGRO)		3,07 HA
Č.31 - I.ETAPA PLOHA URČENÁ PRE ŤAŽBU PIESKU A REKULTIVÁCIU ÚZEMIA		
II,ETAPA IBV - LAHNE (REZERVA PO REKULTIVÁCII NAJSKÔR 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
Č.37A - PLOHA URČENÁ PRE ŤAŽBU PIESKU A REKULTIVÁCIU ÚZEMIA		7,38 HA
	(V TOM POĽNÁ CESTA 0,12 HA)	
Č.37B - PLOHA URČENÁ PRE ŤAŽBU PIESKU A REKULTIVÁCIU ÚZEMIA		0,47 HA
	<b>SPOLU</b>	<b>107,00 HA</b>

z toho je v zastavanom území obce ..... 34,09 Ha

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

MIMO HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE ..... 72,91 HA

LOKALITY č.13, 14A, 14D, 14E, 15 - 18A, 19 - 21, 22B, 22C, 23, 25 - 27B, 29, 32, 33, 35, 36A, 37A, 37B

#### 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
<b>SATELITNÉ BÝVANIE (LOKALITY Č.14A = 80 B.J., 14E = 225 RD)</b>				<b>915</b>
		<b>Celkový počet</b>		2790 obyv.
na jeden trvalo obývaný byt by malo vŕhľadovo 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 :

☞ <b>PRE PRÍRASTOK OBYVATEĽOV 171 OBYV. PRI OBLOŽNOSTI 3,0</b>	<b>57 B.J.</b>
☞ obnova 50 % bytového fondu postaveného do r.1970	45 b.j.
☞ <b>ZNÍŽENIE OBLOŽNOSTI JESTVUJÚCEHO BYTOVÉHO FONDU</b>	<b>102 B.J.</b>
☞ výstavba RD v súvislosti s rozvojom výroby v okolí Nitry	cca 200 b.j.
<b>CELKOM POTREBA BYTOV</b>	<b>419 B.J.</b>

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)	118 b.j.	
<b>V RÁMCI DOPLŇOVANIA JESTVUJÚCICH PRIELUK V OBYTNEJ ZÓNE</b>		<b>23 B.J.</b>
<b>FORMOU NÁJOMNÝCH BYTOVÝCH DOMOV (LOKALITY Č.10,11)</b>	<b>85 B.J.</b>	
<b>PRESTAVBOU A OBNOVOU STARÝCH NEOBÝVANÝCH DOMOV (NEOZNAČENÉ)</b>	<b>CCA</b>	<b>35 B.J.</b>
možnosti v zastavanom území obce	<b>261 b.j.</b>	

<b>SATELITNÉ BÝVANIE V LAHNIANSKEJ DOLINE PRI CESTE III/51312 (LOKALITA Č.14E)</b>	<b>225 B.J.</b>
<b>FORMOU IBV ZA HRANICAMI INTRAVILÁNU (LOKALITY 15 - 18A, 36A)</b>	<b>86 B.J.</b>
<b>FORMOU NÁJOMNÝCH BYTOVÝCH DOMOV MIMO INTRAVILÁNU (LOKALITY Č.13,14A)</b>	<b>104 B.J.</b>
možnosti mimo intravilánu	<b>415 b.j.</b>

<b>VÝHLADOVÁ REZERVA IBV PO ROKU 2025 (LOKALITY 14C,14D,19,20,21,31)</b>	<b>158 B.J.</b>
<b>CELKOVÁ MOŽNOSŤ ÚZEMIA</b>	<b>834 b.j.</b>

**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 VÝHLAD.**

**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 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, 36b) ..... 39 RD

**ĎALŠIE PLOCHY PRE VÝSTAVBU RD SÚ NAJMA 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 (LOKALITA 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 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

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 ..... 58 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

### **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 priľahlé 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 EMISÍ 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, ŤAŽBA PIESKU S NÁSLEDNOU REKULTIVÁCIOU ÚZEMIA 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. VYBAVENOSTNO - 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 vybavenostno-výrobných zoskupení a to v priestore a lokalite areálu bývalého poľnohospodárskeho družstva (lokalita č.28), v lokalite č.30 (bývalý majer Lahne) – zmiešané územie pre bývanie, podnikateľské služby, nezávadnú malovýrobu a skladovanie (NAPR. SUŠENIE DREVA, ČISTENIE OBILIA, VÁŽENIE A DLHODOBÉ SKLADOVANIE POĽNOHOSPODÁRSKYCH PRODUKTOV A POD.)**

☞ **A V LOKALITÁCH Č.31 A 37 – POVRCHOVÁ ŤAŽBA PIESKU A NÁSLEDNÁ REKULTIVÁCIA ÚZEMIA.**

**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:**

Druh pozemku	extravilán	intravilán	k.ú.
Orná pôda	1223,3163	19,1136	1242,4299 ha
Vínice	58,1965	0,0844	58,2809 ha
<b>ZÁHRADY</b>	<b>7,7138</b>	<b>25,8528</b>	<b>33,5666 HA</b>
<b>OVOCNÉ SADY</b>	<b>1,3889</b>	<b>0,2817</b>	<b>1,6706 HA</b>
<b>TTP</b>	<b>20,5895</b>	<b>2,1191</b>	<b>22,7086 HA</b>
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
<b>OSTATNÉ PLOCHY</b>	<b>3,5350</b>	<b>3,9592</b>	<b>7,4942 HA</b>
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 ..... 169,61 HA**

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

**NAVRHOVANÉ PLOCHY NA ROZŠÍRENIE INTRAVILÁNU ..... 51,65 HA**

z toho : predpokladané rozvojové zámery rozšírenia intravilánu

- **BYTOVÁ VÝSTAVBA LOKALITA Č.13 HBV – 24 B.J. 0,31 HA**

lokality č.14A HBV – 80 b.j. (bývalá veľkoošipáreň) 2,64 ha

**LOKALITA Č.14E IBV – 225 RD (SATELITNÉ BÝVANIE) 29,69 HA**

HA

lokality 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**

HA

**LOKALITA Č.18A IBV – 20 RD 2,05 HA**

lokality č.36A IBV – 10 RD 2,31 ha

- **REZERVA PRE OV LOKALITA Č.22B 0,14 HA**

- obecná ČOV lokality č.22C 0,30 ha

- **ROZŠÍRENIE CINTORÍNA LOKALITA Č.23 0,38 HA**

- DOS, penzión lokality č.25 0,54 ha

- **OCHRANNÁ ZELEŇ LOKALITA Č.26 0,49 HA**

- záujmová činnosť	lokalita č.27A	1,00 ha
- <b>KYNOLOGICKÝ AREÁL</b>	<b>LOKALITA Č.27B (JESTVUJÚCI AREÁL)</b>	<b>1,22 HA</b>
- rekreácia, oddych	lokalita č.33 jestvujúca IBV na ul. Pri Kríži	2,15 ha
	<b>SPOLU</b>	<b>50,43 HA</b>
+ jestvujúce plochy a zariadenia mimo intravilán v komunikačnom centre obce		
- <b>OBECNÁ CESTA</b>	<b>0,28 HA</b>	
- územie železnice	0,50 ha	
- vodná plocha	0,32 ha	
- zastavaná plocha	0,12 ha	
	<b>celkom</b>	<b>51,65 ha</b>

<b>PLOCHY ZOSTÁVAJÚCE ZATIAŤ MIMO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE</b>	<b>22,48 HA</b>
- 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
- plochy určené pre ťažbu piesku a následnú rekultiváciu (lokalita č.37)	7,85 ha

<b>Z CELKOVEJ VÝMERY NA ROZVOJOVÉ ZÁMERY PREDSTAVUJE PÔDNY FOND</b>	<b>74,51 HA</b>
z toho : - záber PPF v zastavanom území obce	11,29 ha
- <b>MIMO HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE</b>	<b>63,22 HA</b>

Podrobný rozbor viď časť A.2.16. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPOD. PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY.

#### **DODATOK V KAPITOLE A.2.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM**

Nakoľko plánovaná povrchová ťažba piesku a následná rekultivácia územia čiastočne zasahuje aj do jestvujúceho zastavaného územia obce (intravilánu) Aleksince (viď lokalita č.31) je ochranné pásmo pre ťažbu piesku a následnú rekultiváciu vymedzené celou plánovanou lokalitou č.14c určenou v II. etape (po ťažbe a rekultivácii) ako výhľad pre bývanie (výstavba rodinných domov).

#### **DODATOK V KAPITOLE A.2.17. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMA Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV**

ÚPN obce Aleksince 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.

**OPROTÍ 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
<b>- ZÁSTAVBA NA PLOCHÁCH V RÁMCI ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE, (LOKALITY Č.14B, 18B, 36B)</b>	<b>39 RD</b>

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 ZAPLNEŇÍ 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 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**

**LOKALITA Č.14E MÔŽE BYŤ POUŽITÁ PRE ÚČELY BÝVANIA AŽ PO ZAPLNEŇÍ OSTATNÝCH LOKALÍT FUNKČNE URČENÝCH NA BÝVANIE, ALEBO AK TÁTO LOKALITA BUDE SÚČASŇOU 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 ..... 58 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 Aleksince vychádza z veľkosti vyčleneného územia v rámci hraníc zastavaného územia k 1.1.1990.

**ROZLOHA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA ALEKSINCE ..... 1 507,2464 HA**

- intravilán (zastavané územie) obce ..... 117,9587 ha

**- EXTRAVILÁN OBCE ..... 1 389,2877 HA**

Celková rozloha zastavaného územia obce po rozšírení ..... **169,61 ha**

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

navrhované plochy na rozšírenie intravilánu ..... **51,65 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

- **OBECNÁ ČOV LOKALITA Č.22C 0,30 HA**

- rozšírenie cintorína lokalita č.23 0,38 ha

- **DOS, PENZIÓŇ LOKALITA Č.25 0,54 HA**

- ochranná zeleň lokalita č.26 0,49 ha

- <b>ZÁUJMOVÁ ČINNOSŤ</b>	<b>LOKALITA Č.27A</b>	<b>1,00 HA</b>
- kynologický areál	lokality č.27B (jestvujúci areál)	1,22 ha
- <b>REKREÁCIA, ODDYCH</b>	<b>LOKALITA Č.33 JESTVUJÚCA IBV NA UL. PRI KRÍŽI</b>	<b>2,15 HA</b>
	<b>spolu</b>	<b>50,43 ha</b>

**+ JESTVUJÚCE PLOCHY A ZARIADENIA MIMO INTRAVILÁN V KOMUNIKAČNOM CENTRE OBCE**

- obecná cesta	0,28 ha
- <b>ÚZEMIE ŽELEZNICE</b>	<b>0,50 HA</b>
- <b>VODNÁ PLOCHA</b>	<b>0,32 HA</b>
- <b>ZASTAVANÁ PLOCHA</b>	<b>0,12 HA</b>

**celkom 51,65 ha**

<b>PLOCHY ZOSTÁVAJÚCE ZATIAĽ MIMO ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE</b>	<b>22,48 HA</b>
- 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
- plochy určené pre ťažbu piesku a následnú rekultiváciu (lokality č.37)	7,85 ha

<b>Z CELKOVEJ VÝMERY NA ROZVOJOVÉ ZÁMERY PREDSTAVUJE PÔDNY FOND</b>	<b>74,51 HA</b>
z toho : - záber PPF v zastavanom území obce	11,29 ha
- <b>MIMO HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE</b>	<b>63,22 HA</b>

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

- pre jeden RD cca 250 m<sup>2</sup> z bilancovaných plôch,
- u hromadnej bytovej výstavby HBV priemerne 80 m<sup>2</sup> /byt,

**ZÁBER PPF PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU BUDE USKUTOČŇOVANÝ POSTUPNE PO JEDNOTLIVÝCH LOKALITÁCH**

Záber PPF pre občiansku vybavenosť, výrobu, skladovanie, rekreáciu a zeleň bude uskutočňovaný podľa potreby v rozsahu :

- <b>PLOŠNÁ REZERVA PRI CESTE III/51312 VEDĽA ŽELEZNICE, VÝMERA LOKALITY CELKOM</b>	<b>0,14 HA</b>
- <b>PLOŠNÁ REZERVA PRE ROZŠÍRENIE CINTORÍNA, VÝMERA LOKALITY CELKOM</b>	<b>0,38 HA</b>
- <b>PLOŠNÁ REZERVA PRE VÝSTAVBU DOS, DENNÝ STACIONÁR, VÝMERA LOKALITY CELKOM</b>	<b>0,54 HA</b>

- 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**

<b>REKREAČNÝCH DOMČEKOV, RESP. SO SÚKROMNÝM UBYTOVACO-STRAVOVACÍM ZARIADENÍM,</b>	<b>VÝMERA LOKALITY CELKOM</b>	<b>2,15 HA</b>
---	-------------------------------	----------------

- <b>PLOŠNÁ REZERVA PRE UMIESTNENIE NAVRHOVANEJ OBECNEJ ČOV</b>	<b>0,30 HA</b>
---	----------------

- zasahujúca veterná vrťuľa 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 jazdectva.	výmera lokality celkom	2,50 ha

- V bývalom hlinisku pre ťažbu hliny (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 PLOCH 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.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	VÝHLAD 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	31 RD	3,470	Ostatné plochy	IBV	--	--	--
14c	I.etapa ochr. pásmo ťažby piesku II.ETAPA VÝHLAD IBV po r.2025	3,090	OSTATNÉ PLOCHY	IBV	--	--	--
14d	VÝHLAD 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		<b>6 RD</b>	0,800	<b>PPF</b>	IBV	<b>100%</b>	0,80	--
19	VÝHLAD	po r.2025	<b>6,000</b>	PPF	IBV	100%	--	6,00
20	výhľad	<b>PO R.2025</b>	2,090	<b>PPF</b>	IBV	<b>100%</b>	--	<b>2,09</b>
21	VÝHLAD	po r.2025	<b>2,700</b>	PPF	IBV	100%	--	2,70
31	I.etapa ťažba piesku rekultivácia <b>II.ETAPA</b> VÝHLAD IBV	po r.2025	2,360	<b>OSTATNÉ PLOCHY</b>	IBV	--	--	--
36a		<b>10 RD</b>	2,310	<b>PPF</b>	IBV	<b>95%</b>	--	<b>2,19</b>
36b		<b>2 RD</b>	0,290	<b>ZÁHRADY</b>	IBV	<b>100%</b>	0,29	
x	voľné poz.	<b>23 RD</b>	2,600	<b>ZÁHRADY</b>	IBV	<b>100%</b>	2,60	--
		645 b.j.	<b>77,420 HA</b>				11,29ha	<b>52,19 HA</b>
		iné plochy						
12a	ŠPORTOVÝ AREÁL - ROZŠÍRENIE		0,275	<b>OSTATNÉ PLOCHY</b>		--	--	--
12b	Tréningové ihrisko		<b>0,425</b>	Ostatné plochy		--	--	--
22a	ZMIEŠANÉ ÚZEMIE		0,740	<b>OSTATNÉ PLOCHY</b>		--	--	--
22b	Rezerva pre OV		<b>0,140</b>	PPF		<b>100%</b>	--	<b>0,14</b>
22c	PLOŠNÁ REZERVA PRE ČOV		0,300	<b>PPF</b>		100%	--	0,30
23	Rozšírenie cintorína		<b>0,380</b>	PPF		<b>100%</b>	--	<b>0,38</b>
24	NOVÉ NÁMESTIE + OV		0,320	<b>OSTATNÉ PLOCHY</b>		--	--	--
25	Dom opatrovateľskej služby		<b>0,540</b>	PPF		<b>100%</b>	--	<b>0,54</b>
26	OCHRANNÁ + IZOLAČNÁ ZELEŇ		0,490	<b>TTP</b>		100%	--	0,49
27a	Záujmová činnosť		<b>1,000</b>	Ostatné plochy		--	--	--
27b	KYNOLOGICKÝ AREÁL		1,220	<b>OSTATNÉ PLOCHY</b>		--	--	--
28	Priemyselná zóna		<b>7,500</b>	Zastavané plochy		--	--	--
29	AGROTURISTIKA + RYBOLOV		0,630	<b>OSTATNÉ PLOCHY</b>		--	--	--
30	Zmiešané územie		<b>3,07</b>	Zastavané plochy		--	--	--
32	AGROTURISTIKA + JAZDECTVO		2,500	<b>ZASTAVANÉ PLOCHY</b>		--	--	--
33	Rekreačné územie + OV		<b>2,150</b>	Zastav.plochy+PPF		<b>65%</b>	--	<b>1,40</b>
34	OCHRANNÁ + IZOLAČNÁ ZELEŇ		--	<b>OSTATNÉ PLOCHY</b>		--	--	--
35	Veterný park Zbehy		<b>0,050</b>	PPF		<b>100%</b>	--	<b>0,05</b>
37a	ŤAŽBA PIESKU, REKULTIVÁCIA		<b>7,380</b>	<b>PPF</b>		98%	--	7,26
37b	Ťažba piesku, rekultivácia		0,470	PPF		<b>100%</b>	--	<b>0,47</b>
	spolu iné plochy		<b>29,580 HA</b>				0,00ha	<b>11,03 HA</b>
	<b>celkom</b>		<b>107,000 HA</b>				<b>11,29ha</b>	<b>63,22 HA</b>



### **A.2.3. ZMENY A DOPLNKY GRAFICKEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU**

výkres č. 3b ŠIRŠIE VZŤAHY – NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA  
**3. KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH**

M 1:10 000

**M 1: 2 880**

**A.3. DOKLADOVÁ ČASŤ**

