



## **PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA OBCE ŽUPKOV**

Schválené Obecným zastupiteľstvom: 13.10.2021  
Uznesenie číslo : 56 /2021

Vypracoval: Ing. Ján Tomáš a kolektív

# I. ANALYTICKÁ ČASŤ

## A. Analýza súčasnej úrovni bývania

- 1.1. Pôvodná architektúra bytového fondu obci Župkov bola veľmi vzácna. Od vzniku obce v roku 1647 boli dominantou drevené domy so šindľovou strechou, osadené na základoch z kameňa. Zrubové domy boli neskôr omazané a obielené. V súčasnosti sú objekty zväčša upravené a prestavané. V novodobej histórii obce sa bytový fond rozširoval iba výstavbou rodinných domov, ktorých je podľa posledného sčítania obyvateľov, domov **284** a v nich je **311 bytov**. V roku 1958 sa postavil prvý bytový dom, v ktorom sú 4 byty. V roku 2009 boli postavené dva bytové domy po 24 b.j, v roku 2011 bytový dom 16 b.j, zároveň bola prestavaná bývala požiarna zbrojnica na 4 b.j. a v roku 2013 bývalý starý kultúrny dom na 7 b.j. Rodinné domy sú v súkromnom vlastníctve a obec disponuje v súčasnosti 75 b.j. ako nájomné byty
- 1.2. Kvalitatívnu stránku bytového fondu verne odzrkadľuje jeho veková skladba. Výrazne bola ovplyvňovaná finančnými možnosťami stavebníkov, ale aj technickou úrovňou stavebných materiálov a zriaďovacích predmetov.

### 1.2.1. Bytový fond podľa veku domov

Obdobie výstavby	Rodinné domy	Bytové domy
Do roku 1899	0	0
1900 – 1919	0	0
1920 – 1945	0	0
1946 – 1970	225	1
1971 – 1990	39	0
1991 – 2001	7	0
2001 – 2006	2	0
2007-2009	2	2
2010-2013	1	3
2014-2015	0	0
2016-2017	1	0
2018-2020	7	0
Spolu	284	6

Na verejný vodovod je pripojené cca 30 % domov.

Kanalizácia je vybudovaná aj s ČOV len pre nájomné byty ( 2 x 24 b.j., 1x16 b.j, 4 b.j., 7 b.j) v ostatnej časti obec nie je vybudovaná kanalizácia

1.2.2. V obci je zateplené 15 domov a bytové domy ( 2 x 24 b.j., 1x 16 b.j., 1 x 4 b.j., 1x 7 b.j.)

## 2. Zhodnotenie užívania bytového fondu

Celý bytový fond sa využíva. 67 domov z trvalo obývaných sa využívajú ako rekreačné chalupy aj to v časti lazov.

## B. Demografický vývoj a prognóza

### 1. Demografický vývoj od roku 2004 do 2020

Ukazovateľ / rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet obyv. k 31.12.	734	734	737	728	737	814	832	837	861	867
Celkový prírastok/úbytok	-1	0	+3	-9	+9	+77	+18	+5	+24	+6
Živonarodení	2	9	11	7	5	5	13	11	8	7
Zomrelí	10	10	7	7	11	12	9	10	13	11
Priťahovaní	14	8	9	9	24	86	22	22	42	19
Odst'ahovaní	7	7	10	18	9	2	8	18	13	9
Sobáše	4	6	4	2	7	3	5	4	5	3

Ukazovateľ / rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Počet obyv. k 31.12.	871	868	868	863	885	880	870
Celkový prírastok/úbytok	4	3	0	5	22	5	10
Živonarodení	6	17	11	13	14	13	10
Zomrelí	4	12	9	12	8	4	7
Priťahovaní	19	10	29	17	37	27	13
Odst'ahovaní	16	18	31	23	21	41	26
Sobáše	5	9	8	7	7	8	3

### Demografické údaje obce Župkov za rok 2004 / 2020

Územie	Počet obyvateľov	Rozloha km <sup>2</sup>	Hustota obyvateľstva Obyvatelia / km <sup>2</sup>
Župkov	734/870	1024 / 1036	0,717 / 0,840

### 2. Demografická prognóza na nadchádzajúcich 10 rokov

Navýšenie počtu obyvateľov prirodzenou reprodukciou nie je reálne. Reálnejšie sa javí získať nových obyvateľov individuálnou bytovou výstavbou – IBV. Za týmto účelom je pripravená lokalita Dolinkárka na výstavbu 19 rodinných domov s príslušnou technickou infraštruktúrou. Rozširovanie priemyselnej zóny v okresnom meste Žarnovica, je záruka vytvárania nových pracovných miest a teda aj rozširovanie bytového fondu.

### C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

1. Príjmová situácia obyvateľstva je rôzna a je závislá od pracovných možností v regióne, pretože v obci je takmer nulová. Likvidáciou poľnohospodárskych družstiev v minulých rokoch sa ešte znížila. V súčasnosti je situácia na pracovnom trhu takmer stabilizovaná a skôr má vzostupnú úroveň.
2. V obci je evidované 38 nezamestnaných občanov, čo je 7,5 % z ekonomicky činného obyvateľstva. Miera nezamestnanosti v rámci okresu Žarnovica je 8,23 %.
3. Zvyšovanie pracovných príležitostí v obci je veľmi obmedzená. Prevažnú časť pracovných miest zabezpečujú živnostníci. Pracovný trh v regióne sa však výrazne zväčšuje. Novootvorené prevádzky v priemyselnej zóne Žarnovica výrazne ovplyvnili pracovný trh.
4. Zvýšenou zamestnanosťou sa zvýši aj ekonomická sila občanov, čím sa vytvárajú podmienky na riešenie bytovej otázky. Stály pracovný pomer je zárukou občanov na rôzne spôsoby financovania pri obstarávaní bývania.

### D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania

1. Podľa prieskumu a dosiaľ uplatnených požiadaviek je reálny výhľad začať s individuálnou bytovou výstavbou – IBV.
2. Výstavbu domov si budú zabezpečovať občania sami a obec pripravila v spolupráci so súkromným partnerom v rámci PPP projektu pozemky a infraštruktúru - lokalita Dolinkárka

### E. Zhodnotenie možnosti územia pre rozvojové zámery

1. Obec nemá vypracovanú Územnoplánovaciu dokumentáciu. Navrhovaná lokalita na nový stavebný obvod je lokalita **DOLINKÁRKA** na ktorú bola spracovaná zastavacia štúdia na 19 pozemkov

Vybudovanie infraštruktúry v novom stavebnom obvode je reálna, pretože napájacie body jednotlivých médií sú v blízkosti navrhovanej lokality. Prístupová cesta sa vybuduje zo súčasnej cesty III. triedy vo vlastníctve BBSK.

2. Individuálna výstavba rodinných domov na súkromných pozemkoch nachádzajúce sa v extraviláne obce, ktoré úzko nadväzujú na intravilán obce, je k nim zabezpečený prístup z miestnych komunikácií- vytypovaných 24 pozemkov
3. Individuálna výstavba rodinných domov na pozemkoch obce nachádzajúce sa v extraviláne obce, ktoré úzko nadväzujú na intravilán obce, je k nim zabezpečený prístup z miestnych komunikácií – vytypovaných 1 pozemok
4. Individuálna výstavba rodinných domov na súkromných pozemkoch nachádzajúce sa v intraviláne obce, ktoré úzko nadväzujú na intravilán obce, je k nim zabezpečený prístup z miestnych komunikácií- vytypované 4 pozemky

## II. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA

## A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 5 rokov

- 1. Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov v novom stavebnom obvode Dolinkárka. V plánovacom období sa uvažuje s výstavbou 19 rodinných domov na parcelách: CKN-1140/6 1140/10, 1140/11, 1140/14, 1140/18, 1140/19, 1140/27, 1140/47, 1140/41, 1140/38, 1140/39, 1140/34, 1140/30, 1140/31, 1140/37,1140/25, 1140/24, 1140/23, 1140/42,**

1.1 kvantifikácia plánovanej výstavby na 5 najbližších rokov v lokalite Dolinkárka

ROKY	2022	2023	2024	2025	2026
Počet plánovaných rodinných domov	3	10	3	3	
Počet plánovaných nájomných bytov	-	-	-	-	-

1.2 Navrhovaná lokalita na výstavbu nového bytového fondu je pre obec veľmi výhodná, pretože časť pozemkov je vo vlastníctve obce a ostatné pozemky sú súčasťou PPP projektu, kde je obec spoluúčastník. Vznikne tak ucelená lokalita s výmerou až do 26 000 m<sup>2</sup>. Veľmi výhodná je aj poloha navrhovanej lokality a jej rovinatosť.

1.3 Návrh zabezpečenia technickej infraštruktúry, ktorá je už z časti hotová / elektrina / je vydané stavebné povolenie / miestna komunikácia, voda / aj s kvantifikáciou potrebných finančných nákladov. Zdroje financovania budú zabezpečené z rozpočtu obce, úveru, Environmentálneho fondu ale hlavne zo súkromných zdrojov v rámci PPP projektu.

.....

- 2. Individuálna výstavba rodinných domov na súkromných pozemkoch nachádzajúce sa v extraviláne obce, ktoré úzko nadväzujú na intravilán obce, je k nim zabezpečený prístup z miestnych komunikácií- vytypovaných 24 pozemkov: CKN – 2388, 3488, 3599, 2318,3115, 3214,1140/2, 3075, 3076, 3077, 3078,3079, 2558, 2559, 2560, 2561,2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569,2570**

2.1.kvantifikácia plánovanej výstavby na 5 najbližších rokov

ROKY	2022	2023	2024	2025	2026
Počet plánovaných rodinných domov	2	5	10	4	3

Dôležitú úlohu pre prípadnú výstavbu v extraviláne obce bude hrať stanovisko Štátnej ochrany prírody – Štiavnické vrchy. Zdroje financovania na zabezpečenie technickej infraštruktúry / elektrina, voda, plyn, kanalizácia resp. žumpa / budú zabezpečené zo súkromných zdrojov stavebníkov. Obec predpokladá sa podieľať skvalitňovaní miestnych komunikácií vedúcich k vytypovaným pozemkom.

.....

**3. Individuálna výstavba rodinných domov na pozemkoch obce nachádzajúce sa v extraviláne obce, ktoré úzko nadväzujú na intravilán obce, je k nim zabezpečený prístup z miestnych komunikácií – vytypovaný 1 pozemok :EKN -3 / CKN-1049/5 /**

3.1.kvantifikácia plánovanej výstavby na 5 najbližších rokov v

ROKY	2022	2023	2024	2025	2026
Počet plánovaných rodinných domov			1		

Dôležitú úlohu pre prípadnú výstavbu v extraviláne obce bude hrať stanovisko Štátnej ochrany prírody – Štiavnické vrchy. Zdroje financovania na zabezpečenie technickej infraštruktúry / elektrina, voda, plyn, kanalizácia resp. žumpa / budú zabezpečené zo súkromných zdrojov stavebníkov. Obec predpokladá sa podieľať skvalitňovaní miestnej komunikácii vedúcej k vytypovanému pozemku.

**4. Individuálna výstavba rodinných domov na súkromných pozemkoch nachádzajúce sa v intraviláne obce, ktoré úzko nadväzujú na intravilán obce, je k nim zabezpečený prístup z miestnych komunikácií- vytypované 4 pozemky: CKN – 335/3, 765/5, 736, 265/1,**

4.1.kvantifikácia plánovanej výstavby na 5 najbližších rokov v

ROKY	2022	2023	2024	2025	2026
Počet plánovaných rodinných domov	1	2		1	

Zdroje financovania na zabezpečenie technickej infraštruktúry / elektrina, voda, plyn, kanalizácia resp. žumpa / budú zabezpečené zo súkromných zdrojov stavebníkov. Obec predpokladá sa podieľať skvalitňovaní miestnych komunikácií vedúcich k vytypovaným pozemkom

Župkov dňa : 27.09.2021

Príloha : snímky parciel z katastrálnej mapy

Vyvesené dňa : 29.09.2021

Zvesené dňa : 13.10.2021

Schválené uznesením č. 56 /2021, dňa : 13.10.2021

Ing. Ján Tomáš  
starosta obce