# 

**PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA**

**obce Dubové**

**na obdobie 2016-2025**

**September 2016**

# Obsah

**ÚVOD**

**Geografická charakteristika**

# I. ANALYTICKÁ ČASŤ

1. **Analýza súčasnej úrovne bývania**

1. Zhodnotenie stavu bytového fondu

2. Zhodnotenie využívania bytového fondu

1. **Demografický vývoj a prognóza**

1. **Ekonomické podmienky rozvoja bývania**

1. **Bilancovanie potrieb rozvoja bývania**

1. **Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery**

# II. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA

1. **Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 2016-2025**

1. **Program rozvoja bývania na obdobie 2016-2025**

# Úvod

Program rozvoja bývania obce Dubové je strednodobý strategický dokument, ktorý prezentuje bytovú politiku obce na obdobie rokov 2016 - 2025. Jeho cieľom je :

* zhodnotiť súčasný stav bývania a stanoviť opatrenia v závislosti od potrieb v oblasti bývania,
* vytvoriť podmienky pre zabezpečenia bývania všetkým obyvateľom v byte, ktorý zodpovedá ich nárokom na kvalitu bývania a príjmovej situácii,
* vytvoriť priestor pre spoluprácu verejného a súkromného sektora v oblasti rozvoja bytového fondu,
* rešpektovať princípy trvalo udržateľného rozvoja
* nadväzuje na Územný plán obce Dubové a jeho zmeny a doplnky
* nadväzuje na Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Dobové na roky 2014-2020.

Program rozvoja bývania obce Dubové vytvára predpoklad pre plánovitý rozvoj bývania v obci. Má lokálny charakter, je určený pre rozvoj územia obce Dubové.

Tento strednodobý dokument bol spracovaný na základe:

a) Zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,§ 4, ods. 3, písm. j - Obec pri výkone samosprávy najmä obstaráva a schvaľuje územnoplánovaciu dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci,

b) Metodického pokynu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 4/2006 z 19.5.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja, čl. 4 Spracovanie programu rozvoja bývania,

c) Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 7.12.2006 č. V – 1/2006 v znení neskorších predpisov o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

Program rozvoja bývania Obce Dubové je v súlade s územným plánom obce a berie do úvahy aktuálny stav a predpokladaný vývoj demografie v obci, štruktúru bytového fondu, požiadavky obyvateľov obce ako aj širšieho regiónu ako aj možnosti dané geografiou katastrálneho územia.

Program zohľadňuje reálne možnosti samosprávy v oblasti lokálnej bytovej politiky.

História dokumentu[[1]](#footnote-1)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Verzia | Zmeny | Schválenie obecným zastupiteľstvom | |
| Dátum | Uznesenie č. |
| Verzia 1.0 | Prvé znenie |  |  |

**Základné údaje o obci**

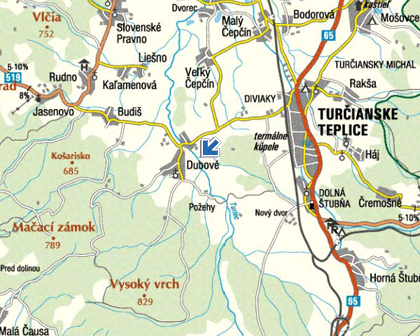
|  |  |
| --- | --- |
| Obec Dubové |  |
| Samosprávny kraj | Žilinský |
| Okres | Turčianske Teplice |
| Miestne časti obce | **Dubové – hlavná časť**  Územie reprezentuje pôvodné najstaršie, najviac zastavané územie na ľavom brehu rieky Turiec so zástavbou po oboch stranách jej prítoku Besná voda.  **Dubové – nová časť (Záturčie)**  Územie reprezentuje nová výstavba, hlavne obytná z druhej polovice 20. storočia, na pravom brehu rieky Turiec. V tejto miestnej časti sa nachádza aj HBV.  **Areál PD**  Územie v prevažnej miere reprezentuje výstavba v areáli PD Dubové so zameraním na živočíšnu a rastlinnú výrobu. Okrem tejto rozhodujúcej plochy sa v tejto miestnej časti nachádza aj menšie územie s IBV.  **Požehy**  Územie reprezentuje funkčne zmiešaná zóna s rybníkmi a rybným hospodárstvom, drevovýrobou a malou obytnou časťou .  **Haľaksince a Kukovské (rekreačné územia)**  V rámci lesa v pohorí Žiar sú umiestnené dve malé zóny s rekreačnými chatami.  **Zverín (rekreačné územie)**  Malá zóna v rámci nezalesnenej plochy |
| Vodné toky | Turiec, Besná voda |
| Starosta | Ing. Ľubomír Lettrich  Telefón: +42142 4921053  E-mail: [oudubove@gaya.sk](mailto:oudubove@gaya.sk); dubove@dubove.sk |
| Obecný úrad | Dubové 50, 038 23 Dubové  Telefón: +42142 4921053  E-mail: [oudubove@gaya.sk](mailto:oudubove@gaya.sk); dubove@dubove.sk  [www.dubove.sk](http://www.dubove.sk) |
| IČO: | 00316636 |
| DIČ: | 2020594708 |
| Prvá písomná zmienka | v roku 1 262 |
| Nadmorská výška stredu obce | 484 m.n.m. |
| Katastrálna výmera (ha) | 2 829 ha – 28,29 km2 |
| Počet obyvateľov obce k 31.12.2015 | 721 |
| Geografické súradnice | GPS: 48°51′24″S 18°47′40″V |
| Vzdialenosť do okresného a krajského mesta | Turčianske Teplice 5 km Žilina – 65 km |

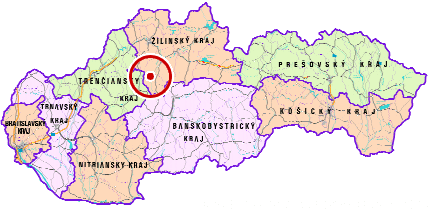
**Poloha obce**

Obec sa nachádza v južnej časti [Turčianskej kotliny](http://sk.wikipedia.org/wiki/Tur%C4%8Dianska_kotlina) pod severovýchodnými svahmi pohoria [Žiar](http://sk.wikipedia.org/wiki/%C5%BDiar_(pohorie)), na ľavom brehu rieky [Turiec](http://sk.wikipedia.org/wiki/Turiec_(pr%C3%ADtok_V%C3%A1hu)). Od okresného mesta [Turčianske Teplice](http://sk.wikipedia.org/wiki/Tur%C4%8Dianske_Teplice) je vzdialená 5 km západne. Približne polovica územia je odlesnená, druhá časť je charakteristická hustými lesmi.

Dopravná poloha obce je výhodná s cestným prepojením na bližšie i vzdialenejšie okolie. Železničné spojenie je najbližšie v Turčianskych Tepliciach. Susedné obce sú: Budiš, Kaľamenová, Veľký Čepčín, Turčianske Teplice, Sklené, a obce okresu Prievidza: Chrenovec, Lipník Malá Čausa. Z hľadiska cestnej dopravy obec leží pri ceste III/06545 prepájajúcej cesty I/65 (Turčianske Teplice – Martin) a II/519 (Martin – Prievidza).

Z administratívneho hľadiska je obec začlenená do okresu Turčianske Teplice a Žilinského samosprávneho kraja. Obec je otvorenou ekonomickou a sociálnou jednotkou s väzbami na svoje okolie, predovšetkým na blízke okresné mesto.





**História obce**

Prvá písomná zmienka je datovaná do roku 1262, keď sa spomína pod názvom Doboa, ktorý pochádza od okolitých dubových lesov. Prechádzala tadiaľto aj vedľajšia cesta z Ponitria, preto sa isté obdobie vyberalo v obci polovičné mýto. Obec sa počítala vždy ako portálska, kde žili len poddaní a želiari, pretože svoje podiely tu mali viaceré zemianske rody, ale ani jeden z ich príslušníkov sa v Dubovom natrvalo neusadil. V roku 1715 mala 33 domácnosti, v roku 1828 bolo 96 domov a žilo 498 obyvateľov. Podmienky na život boli veľmi ťažké, dedina bola dlhé roky odrezaná od sveta. Svedčia o tom aj niektoré zachované porekadlá, ako napr. „z Dubového nič dobrého, ani chleba ovseného“. Obci sa nevyhli ani prírodné katastrofy – požiare a povodne. Najhoršia povodeň bola v roku 1984. V roku 1923 vypukol v obci požiar, pri ktorom zhorelo 86 domov.

V minulosti bola obec známa chovom dobytka, ťažbou dreva, stolárskym cechom, hrnčiarstvom a olejkárstvom. Medzi rokmi 1916 – 1922 fungovala úzkorozchodná železničná trať Diviaky - Dubové. Železničná trať viedla z drevoskladu na železničnú stanicu Diviaky cez obce Dubové, Budiš do údolia Veľká Jasenica a merala asi 12 km. Od roku 1793 tu fungoval pivovar. V hornej časti obce sa nachádza zvonica z roku 1873.

Obyvatelia obce podporovali SNP a obec bola vyznamenaná Pamätnou medailou SNP.

V súčasnosti je Dubové zamerané na poľnohospodársku výrobu, sídli tu Poľnohospodárske družstvo „Turiec“ Dubové.

Celkový vzhľad obce dotvárajú staré murované domy s vysoko položeným vchodom na bočnej strane, stavebne prispôsobené mierne členitému terénu.

**I. ANALYTICKÁ ČASŤ**

**A. Analýza súčasnej úrovne bývania**

Cieľom tejto časti dokumentu je zanalyzovať stav bytového fondu v obci a jeho využívanie.

**A.1. Zhodnotenie stavu bytového fondu**

Jedným z najdôležitejších východísk pri stanovení potreby rozvoja bytovej politiky obce je poznanie kvantitatívnej a kvalitatívnej štruktúry bytového fondu.

**Kvantitatívne údaje o bytovom fonde**

***Rodinné domy:***

Na území obce Dubové sa nachádza spolu 290 rodinných domov, z toho 40 rodinných domov je využívaných výlučne na rekreačne účely – chalupárčenie. Trvale obývaných je 250 domov. Vo všetkých domoch je spolu k dispozícii 264 bytov. (podľa štatistiky SODB 2011 a ObÚ Dubové)

Všetky rodinné domy sú v súkromnom vlastníctve. Obec nevlastní žiadny rodinný dom.

***Bytové domy*** Na území obce Dubové sa nachádzajú spolu 2 bytové domy.

- 2 bytové domy sa nachádzajú v obci, majú spolu 9 bytov a obýva ich spolu 21 obyvateľov s trvalým pobytom. Sú využívané na bývanie.

Všetky bytové domy a byty sú v súkromnom, resp. družstevnom vlastníctve. Obec nevlastní žiadny bytový dom ani byt.

Domy podľa druhu vlastníctva

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Rodinné domy** | **Bytové domy** | **Ostatné budovy** | **Domový**  **fond spolu** |
| Domy spolu | 290 | 2 | 0 | 290 |
| Trvale obývané domy | 250 | 2 | 0 | 250 |
| % | 99,00 | 1,00 | 0,00 |  |
| V tom vlastníctvo |  |  |  |  |
| Obecné | 0 |  |  |  |
| Družstevné | 0 | 0 | 0 | 0 |
| fyzických osôb | 168 | 10 | 0 | 178 |
| iných subjektov | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Kvalitatívna stránka bytového fondu

Priemerný vek rodinných domov 42 rokov, bytových domov 21 rokov.

Technické vybavenie trvale obývaných bytov Z celkového 290 rodinných domov je:

* 250 napojených na plyn zo siete pre vykurovanie / čo je 86,21 %/,
* 290 napojených na verejný vodovod / čo je 100%/

Hygienickými zariadeniami je vybavených 100% trvale obývaných bytov.

Z tehál a kameňa má obvodové múry 100% rodinných domov a 100% bytových domov.

**Kanalizácia**

V súčasnosti obec nedisponuje vybudovanou kanalizáciou. Pripravuje realizácia líniovej stavby odkanalizovania obce a okolitých obcí v spolupráci so spoločnosťou Turvod a.s.,. V obci je vybudovaná jedna čistička odpadových vôd pre miestnu základnú školu s materskou školou, obecný úradu a kultúrny dom.

***Vodovod***

Obec Dubové má kompletné pokrytie verejným vodovodom. Prevádzkovateľom vodovodu je Turvod, a.s., so sídlom v Martine.

### **2. Zhodnotenie využívania bytového fondu**

Z celkového 290 rodinných domov je 250 trvale obývaných, t.j. 86,21 %. Z celkového počtu 2 bytových domov sú 2 trvale obývané, t.j. 100%..

Z uvedeného vyplýva, že väčšina obyvateľov Obce Dubové býva v rodinných domoch.

Trvalo neobývaných rodinných domov je 40 ( ide o rodinné domy využívané na rekreáciu a poskytovanie ubytovania, chalupárčenie).

## B. Demografický vývoj a prognóza

Vývoj a štruktúra obyvateľstva

### Vývoj počtu obyvateľov v rokoch 2005-2013

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Rok/ukazovateľ** | **2010** | **2011** | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** |
| Počet obyvateľov | 703 | 714 | 718 | 707 | 721 | 721 |
| Narodili sa | 4 | 10 | 4 | 4 | 7 | 6 |
| Prisťahovali sa | 12 | 15 | 19 | 10 | 21 | 12 |
| Odsťahovali sa | 9 | 8 | 11 | 13 | 9 | 14 |
| Zomreli | 7 | 6 | 8 | 12 | 5 | 4 |
| Prírastok/úbytok | 0 | +11 | 4 | -11 | +14 | 0 |

Počet obyvateľov v Dubové od roku 2010 do roku 2015 medziročne stagnoval. Dochádzalo k miernym prírastkom a miernym úbytkom / priemerný počet zomrelých za rok 7, priemerný počet narodených za rok 6/.

Od roku 2014 dochádza k zmene, mladí ľudia si zakladajú vlastné rodiny a obec zaznamenáva zvýšený počet novo narodených detí – v roku 2014 spolu 7 deti a v roku 2015 až 6 detí /najviac za posledných 5 rokov to bolo v roku 2011, kedy sa narodilo 10 detí/.

S týmto faktorom obec zaznamenáva zvýšený tlak na rozvoj bývania – či už na individuálnu výstavbu rodinných domov alebo možnosť vlastného bývania v obecných nájomných bytoch.

Podľa aktuálnej evidencie k 31.12.2015 má obec Dubové 721 trvalo bývajúcich obyvateľov. V štruktúre je pomer mužov a žien nasledovný:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | počet | pomer |
| muži | 355 | 49,23 |
| ženy | 366 | 50,76 |
| celkom | 721 | 100,00 |

Veková štruktúra obyvateľov k 31.12.2015 (podľa metodiky EÚ)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | počet | pomer |
| predproduktívny vek (0-15) | 93 | 12,90 |
| produktívny vek ženy (16-62) | 229 | 31,76 |
| produktívny vek muži (16-62) | 249 | 34,54 |
| produktívny vek spolu (16-62) | 478 | 66,30 |
| poproduktívny vek spolu | 150 | 20,80 |
| celkom | 721 | 100,00 |

## Index starnutia = 161,29 %

*Počet obyvateľov v poproduktívnom veku/počet obyvateľov v predproduktívnom veku x 100*

*Predproduktívny vek 0-14 rokov*

*Produktívny vek 15-64 rokov Poproduktívny vek ženy 65 + rokov*

### Demografická prognóza

Demografický vývoj v priebehu nasledovných 10 rokov predpokladá zásadnú zmenu v počte obyvateľov obce Dubové - realizáciou individuálnej bytovej výstavby a výstavby nájomných bytových domov očakávame výrazný prírastok obyvateľov. V budúcom období bude dôležité posilňovať migráciu smerom do obce a stabilizovať súčasné obyvateľstvo, hlavne mladé rodiny.

Rozvojom podmienok bývania by mohlo postupne dôjsť k zlepšeniu demografického profilu obce a zabezpečeniu stabilnej základne pre rast počtu obyvateľov prirodzenou cestou.

**C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania**

### Index ekonomického zaťaženia

Obyvateľstvo predproduktívneho veku + obyvateľstvo poproduktívneho veku/obyvateľstvo v produktívnom veku x 100

Zmeny vo vekovom zložení obyvateľstva sa odrážajú aj vo výške indexu ekonomického zaťaženia, ktorý vyjadruje, akou mierou je v populácii zaťažená produktívna zložka obyvateľstva neproduktívnou zložkou.

**Index ekonomického zaťaženia dosahuje v obci Dubové hodnotu 39,54**  t.j. na 100 obyvateľov v produktívnom veku pripadá 39,54 neproduktívnych osôb.

Zmeny vo vekovom zložení obyvateľstva a jeho starnutie sa prejavujú v rámci celej Slovenskej republiky – index ekonomického zaťaženia k 31.12.2015 mal hodnotu 38,01 a podobný je vývoj i v Žilinskom samosprávnom kraji – index ekonomického zaťaženia dosahoval k 31.12.2015 hodnotu 38,38.

### Nezamestnanosť obyvateľstva

Dopady hospodárskej krízy na reálnu ekonomiku vedú k spomaleniu ekonomického rastu, napriek tomu v obci Dubové nedochádza k výraznému zvyšovaniu nezamestnanosti. Jedným z hlavných dôvodov sú možnosti zamestnania sa priamo okresnom meste Turčianske Teplice vzdialenom len 5 km.

V roku 2015 bolo v obci priemerne 343 ekonomicky aktívnych obyvateľov.

Vykázaná miera evidovanej nezamestnanosti za okres Turčianske Teplice predstavuje 7,38 % (júl 2016).

Z hľadiska tvorby pracovných príležitostí sú v obci Dubové a okolí dôležité firmy v oblasti kúpeľníctva, potravinárstva, pôdohospodárstva, lesníctva, cestovného ruchu, gastronómie, ubytovacích a stravovacích služieb Najväčším zamestnávateľom v tejto oblasti sú Slovenské liečebné kúpele, a.s., Turčianske Teplice a Pramene a žriedla Budiš.

V obci majú sídla a prevádzky živnostníci a menšie firmy.

Vývoj pracovných príležitostí a tým aj príjmov obyvateľstva závisí od dosahu ekonomickej krízy na jednotlivé podniky v okrese i v samotnej obci. Zároveň je dôležitým faktorom celková návštevnosť obce a sezónnosť /letná aj zimná turistická sezóna/

### Zhodnotenie možností a finančnej účasti obyvateľstva pri obstarávaní bývania

Dôstojné bývanie je základnou životnou potrebou, ale zároveň nákladnou záležitosťou, ktorá často presahuje možnosti obyvateľov. Ekonomicky silnejšia časť obyvateľstva má možnosť individuálnej bytovej výstavby rodinných domov. Obec Dubové má snahu vytvárať podmienky najmä pre bývanie príjmovo a sociálne slabších vrstiev obyvateľstva a zvyšovať dostupnosť hlavne nájomného bývania.

#### D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania

Neuspokojený dopyt obyvateľov po bytoch vyplýva zo zmien v štruktúre domácností, z nových nárokov na bývanie mladých, príjmovo samostatných jedincov ako aj z rastu poproduktívnej kategórie obyvateľov, kde sa dá aj z ekonomických dôvodov očakávať dopyt po menších bytoch než sú tie, v ktorých žili ako rodiny s deťmi.

Základom odhadu neuspokojeného dopytu je spolužitie cenzových domácností, štruktúra cenzových domácností podľa počtu členov a žiadosti na pridelenie bytu.

Úroveň bývania nie je priamo podmienená len novou výstavbou, ale významne ju ovplyvňuje aj existujúci bytový fond. Bytový fond je v súkromnom vlastníctve a rodinné domy a byty postupne prechádzajú individuálnou rekonštrukciou vlastníkmi. Revitalizácia existujúceho bytového fondu smeruje k skvalitneniu bývania, predovšetkým k znižovaniu nákladov na energie, ktoré v súčasnosti tvoria hlavnú časť nákladov na bývanie.

### Vyčíslenie potreby bytov v 5, resp. 10-ročnom výhľade

Obec Dubové bude evidovať a aktualizovať žiadosti o pridelenie bytu pred podaním žiadostí na štátny fond rozvoja bývania, resp. pred začatím výstavby.

Potreba bytov podľa evidovaných žiadostí o byt bude v nasledovnej štruktúre:

|  |  |
| --- | --- |
| **Nájomné byty** | **počet** |
| 1 -izbové |  |
| 2 - izbové |  |
| 3 -izbové |  |
| SPOLU |  |

Predpokladáme, že väčšinu žiadostí o pridelenie bytu si podajú mladé rodiny, ktoré by uprednostnili bývanie v nájomných bytoch pred výstavbou rodinného domu.

Žiadosti si záujemcovia o byty budú môcť podávať priebežne a je predpoklad, že ich počet sa bude zvyšovať. Potreba bývania bude prevyšovať možnosti novej bytovej výstavby, čo nepriaznivo vplýva na prirodzenú reprodukciu populácie a obmedzuje mobilitu obyvateľstva.

Rozvoj bytovej výstavby je výrazne ovplyvňovaný výkonnosťou ekonomiky, disponibilnými zdrojmi vo verejnom a súkromnom sektore, dostupnosťou a cenami bytov.

**Očakávaný rozvoj bytového fondu v 5 ročnom a 10 ročnom výhľade:**

Rozvoj bytového fondu by sa mal zabezpečiť:

* výstavbou viacpodlažných bytových domov s nájomnými bytmi pre mladé rodiny na ich osamostatnenie ale i pre starších obyvateľov,
* výstavbou viacpodlažného polyfunkčného bytového domu s komerčnými bytmi,
* výstavbou nových rodinných domov
* obnovou starších neobývaných rodinných domov formou ich prestavby - výstavbou nových rodinných domov
* rekonštrukciou budov vo vlastníctve obce.

.

### **E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery**

#### **Faktory rozvoja obce Dubové**

Obec Dubové plní v sídelnej štruktúre funkciu obce regionálneho významu,

Obec Dubové je obcou s výrazným napojením na kúpeľné mesto Turčianske Teplice, s ktorým má katastrálnu hranicu a dobrú dopravnú dostupnosť,

Sídelné, ekonomické, dopravné a rekreačné väzby predurčujú Dubové za obec s výrazným sústredením obyvateľstva, ekonomických aktivít v tejto časti okresu Turčianske Teplice, keď je satelitným centrom pre kúpeľné mesto.

Obec o má možnosti pre rozvoj turizmu so zameraním na celoročný pobyt pri neďalekej geotermálnej vode a pobytový poznávací turizmus.

Obec Dubové má reálne územnotechnické rozvojové predpoklady v troch hlavných smeroch:

1. dobudovanie a rekonštrukcia zastavaného územia obce – pôvodná časť obce Dubové
2. dobudovanie zastavaného územia obce – nová časť obce Dubové
3. realizovanie rozvoja obce, najmä funkčnej obytnej zóny a rekreačnej zóny v novej časti Požehy

Z hľadiska súčasného funkčného a priestorového využitia zástavby, prírodných podmienok a potenciálnych možností pre ďalší rozvoj územný plán rozčleňuje obec na nasledovné zóny (miestne časti) :

* Zóna A – miestna časť Dubové – hlavná časť

Územie reprezentuje pôvodné najstaršie, najviac zastavané územie na ľavom brehu rieky Turiec so zástavbou po oboch stranách jej prítoku Besná voda.

* Zóna B – miestna časť Dubové – nová časť (Záturčie)

Územie reprezentuje nová výstavba, hlavne obytná z druhej polovice 20. storočia, na pravom brehu rieky Turiec. V tejto miestnej časti sa nachádza aj HBV.

* Zóna C – areál PD

Územie v prevažnej miere reprezentuje výstavba v areáli PD Dubové so zameraním na živočíšnu a rastlinnú výrobu. Okrem tejto rozhodujúcej plochy sa v tejto miestnej časti nachádza aj menšie územie s IBV.

* Zóna D – miestna časť Požehy

Územie reprezentuje funkčne zmiešaná zóna s rybníkmi a rybným hospodárstvom, drevovýrobou a malou obytnou časťou .

* Zóna E – miestna časť Haľaksince a Kukovské (rekreačné územia)

V rámci lesa v pohorí Žiar sú umiestnené dve malé zóny s rekreačnými chatami.

* Zóna F- miestna časť Zverín (rekreačné územie)

Malá zóna v rámci nezalesnenej plochy

* Zóna G- miestna časť Pod Vŕškom (menšie územie na IBV)

Pozemky vhodné na výstavbu rodinných domov ako aj nájomných bytových domov sú v súkromnom vlastníctve. Obec pozemkami vhodnými na výstavbu v súčasnosti nedisponuje.

**Údaje o pôde a rozlohe obce Dubové k 31.12.2015**

|  |  |
| --- | --- |
| **celková výmera obce:** | **28,29 km2** - **2829 ha** |
| **poľnohospodárská pôda spolu:** | **9,95 km2 995 ha - 35%** |
| Z toho |  |
| orná pôda: | **5,21 km2 - 521 ha** - 52,34% |
| chmelnice: | 0 m2 |
| vinice: | 0 m2 |
| záhrady: | **0,16 km2 - 16 ha** - 1,64% |
| ovocné sady: | 0 m2 |
| trvalé trávnaté porasty: | **4,58 km2 - 458 ha** - 46,02% |
| **Pôda nepoľnohospodárská spolu:** | **18,35 km2 - 1835 ha - 65%** |
| Z toho: |  |
| lesné pozemky: | **17,19 km2 - 1719 ha** - 93,70% |
| vodné plochy: | **0,31 km2 - 31 ha** - 1,70% |
| zastavané dvory a nádvoria: | **0,62 km2 - 62 ha** - 3,38% |
| ostatné plochy: | **0,23 km2 - 23 ha** - 1,23% |

**II. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA**

### **A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov**

Program rozvoja bývania v obci Dubové vychádza z dvoch základných faktov:

- v trhovom hospodárstve občan nesie primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania,

* úlohou obce je najmä vytvárať podmienky pre rozvoj bývania.

Výsledkom spoločného pôsobenia občana, obce, štátu a súkromného sektora v oblasti rozvoja bývania by mal byť vyvážený bytový trh a dostatok bytov zodpovedajúcich požiadavkám a možnostiam obyvateľov.

Strategickým cieľom obce Dubové v oblasti rozvoja bývania na obdobie 10 rokov je vytvoriť v obci podmienky pre zabezpečenie lepšej dostupnosti a kvality bývania pre rôzne skupiny obyvateľstva, podporujúce trvalo udržateľný rozvoj obce.

Samospráva obce Dubové má na nasledujúcich 10 rokov nasledovné priority:

* zabezpečiť podmienky na výstavbu takého počtu bytov, vrátane bezbariérových, ktorý by umožnil pokryť potreby nielen obyvateľov s trvalým pobytom v Dubovom ale aj žiadateľov o byt z okresu Turčianske Teplice.  **Celkovo obec plánuje výstavbu minimálne jedného nájomného bytového domu**.
* zabezpečiť podmienky pre prestavbu, resp. rekonštrukciu v súčasnosti nevyužitých budov, ktoré sú vo vlastníctve obce ako aj tie, ktoré nie sú vlastníctvom obce, na byty prípadne penzióny, rokovať s majiteľmi týchto budov a súkromnými investormi - uspokojením dopytu po bytoch stabilizovať domáce obyvateľstvo, obmedziť proces migrácie a priaznivo ovplyvniť demografický vývoj obyvateľstva,
* vytvoriť podmienky pre sociálne bývanie v obci v nevyhnutnom rozsahu,
* prilákať súkromných investorov bytovej výstavby do obce a spolupracovať s nimi pri obstarávaní bytov,
* zabezpečiť kvalitnú správu a hospodárenie s obecným bytovým fondom,
* vytvoriť podmienky pre revitalizáciu obytných zón a zvýšiť tak kvalitu života obyvateľov obce,
* vyvíjať aktivity pre skvalitnenie životných podmienok občanov v poproduktívnom veku a so zdravotným postihnutím a ich plnú integráciu do života spoločnosti (bezbariérové sprístupnenia úradov a inštitúcií, bezbariérové pešie trasy pre vozičkárov a nevidiacich a pod.)
* zvyšovať povedomie obyvateľstva o zodpovednosti za stav bytového fondu a jeho okolia,

#### II. Program rozvoja bývania na 5 rokov

Keďže časť obyvateľstva nedisponuje dostatočnými finančnými prostriedkami na kúpu bytu ani príjmom potrebným na splácanie úveru, sú tieto domácnosti odkázané na pomoc verejného sektora.

**Návrh riešenia bytového fondu a obyvateľov v zmysle územného plánu obce Dubové**

Návrh lokalít s rozvojom bytového fondu vyplynul z prirodzeného krajinno-priestorového a urbanistického členenia územia obce. Následne uvedené počty navrhovaných bytov vo forme prevažne IBV a doplnkovo HBV podľa jednotlivých rozvojových lokalít. Návrh vychádza a je v súlade z územným plánom obce.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lokalita | IBV | | HBV | |
| návrh | výhľad | Návrh | výhľad |
| A Čepčiansky vŕšok | 13 | 17 | 0 | 0 |
| B Záturčie | 5 | 0 | 10 | 4 |
| C Pod sadom | 3 | 16 | 0 | 0 |
| D Za ihriskom | 20 | 12 | 0 | 0 |
| E Do Lubnej | 6 | 6 | 0 | 0 |
| F Pod Tehelňou | 11 | 7 | 0 | 0 |
| G Pod Vŕškom | 7 | 12 | 0 | 0 |
| C e l k o m | 65 | 70 | 10 | 4 |

Návrh IBV + HBV : byty spolu 75

Výhľad IBV + HBV : byty spolu 75

Možnosti postupu pri realizácii riešenia bytového fondu:

1/ Nájomný bytový dom

a/ Obec začiatkom roka príslušného kalendárneho roka požiada o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov na účely sociálneho bývania formou kúpy, na základe zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení

b/ Obec súčasne požiada o poskytnutie podpory na kúpu uvedených nájomných bytov formou úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č.150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

2/ Obec v zmysle zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní požiada o poskytnutie dotácie na obstaranie-kúpu technickej vybavenosti podmieňujúcej kúpu a užívanie nájomných nájomných bytov, na ktorých obstaranie bude poskytnutá dotácia.

3./ V priebehu budúcich 5 rokov sa budú realizovať akcie:

a./ výstavba nájomného bytového domu, ktoré obec Dubové následne odkúpi do svojho vlastníctva (uvažuje sa s nájomnými i komerčnými bytmi v závislosti od záujmu žiadateľov),

**V novej bytovej zóne v rámci užívania bytového domu, resp. bytových domov obec plánuje zabezpečenie výstavby detského ihriska a stavieb občianskej vybavenosti podľa pripravovaného územného plánu.**

Riadenie projektu rozvoja bývania

1. Schválenie Programu rozvoja bývania Obecným zastupiteľstvom v mesiaci október 2016
2. Začlenenie aktivít Programu rozvoja bývania do rozpočtu obce Dubové na jednotlivé roky
3. Realizácia aktivít Programu rozvoja bývania počas jednotlivých rokov
4. Monitorovanie a vyhodnocovanie plnenia aktivít programu rozvoja bývania v danom roku
5. Aktualizácia Programu rozvoja bývania v roku 2020

Program rozvoja bývania je otvorený dokument, ktorý môže byť priebežne podľa potrieb a návrhov aktualizovaný a dopĺňaný.

**Príloha : mapový podklad s vyznačením lokalít zón v zmysle územného plánu obce.**

Návrh „Program rozvoja bývania obce Dubové“ bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Dubové dňa ...................... uznesením č. .........................

1. Prvé znenie dokumentu je označené číslom 1.0. V prípade zásadných zmien sa ďalšie aktualizované verzie označujú 2.0, 3.0 atď. V prípade malých zmien sa aktualizované verzie označujú číslami napr. 1.1, 2.1, 2.2 [↑](#footnote-ref-1)