Urbanistická štúdia

Projekt DOM.ov

Lesná 415/10
086 33 Zborov
info@projektdomov.sk

Obec

Nižný Žipov

Nižný Žipov – návrh zástavby rodinných domov

Projekt DOM.ov
... viac ako bývanie

10/2026

Vypracovali

Ing.arch. B. Šimkovičová
doc. Ing.arch. K .Smatanová, MA, PhD.
Ing. arch. A. Sciranková

Projekt DOM.ov

... viac ako bývanie

Zadanie

Lokalita: parcela reg.C.: 3626
Výmera: 20 781 m²

Popis územia: Územie sa nachádza mimo zastavaného územia obce. Samotná plocha je v súčasnosti nevyužívaná, pokrytá trávnatým a krovinatým porastom v mierne svahovitom teréne. Územím prechádza vedenie vysokého elektrického napätia a zhutnená štrková cesta, ktorá má byť do budúcna uvažovaná ako prístupová komunikácia.

Zadanie: Cieľom štúdie je navrhnúť nové usporiadanie pozemkov v riešenom území tak, aby bolo možné realizovať samostatne stojace rodinné domy z katalógu Projekt DOM.ov a prístupovú komunikáciu. Na základe štúdie je predpokladaná zmena územného plánu obce.

Požiadavka:
Vytvoriť samostatne stojacu zástavbu s logickou parceláciou a dopravným napojením.



vyznačenie riešenej parcely

1:5000

Širšie vzťahy

Vyhodnotenie riešeného územia

Územie je v súčasnosti nezastavané, prevažne zatrávnené, s krovinatým porastom a mierne svahovitým terénom. V okolí sa nachádza obytná zástavba rodinných domov, ako aj objekty väčšieho objemu - oproti riešenému územiu sa nachádza menšia bytovka.

Dopravné napojenie

Územím prechádza existujúca zhutnená štrková cesta, ktorá predstavuje potenciál pre vytvorenie budúcej prístupovej komunikácie. Jej trasovanie a technické parametre bude potrebné preveriť a prispôsobiť navrhovanej parcelácii.

Technická infraštruktúra a limity

Významným limitom územia sú existujúce nadzemné vedenia vysokého napätia (VN), ktoré prechádzajú naprieč parcelou a rozvetvujú sa do viacerých smerov. V záujmovom území sa nachádzajú aj rozvody NN a trafostanica.

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení predstavujú zásadné obmedzenie pri umiestňovaní novej zástavby a organizácii pozemkov.



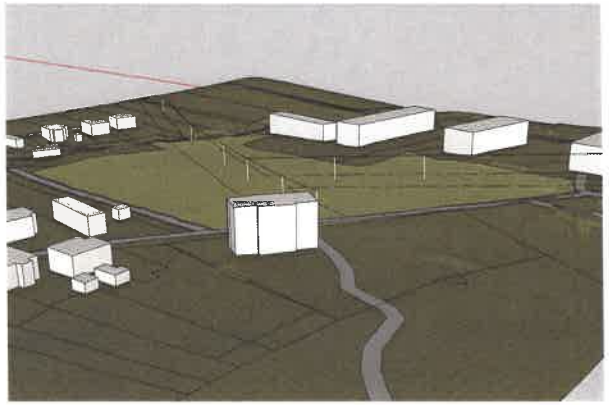
vyznačenie riešenej parcely

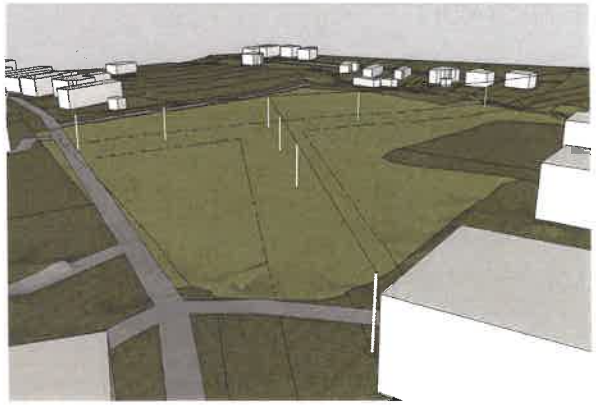
Vyhodnotenie terénnych podmienok

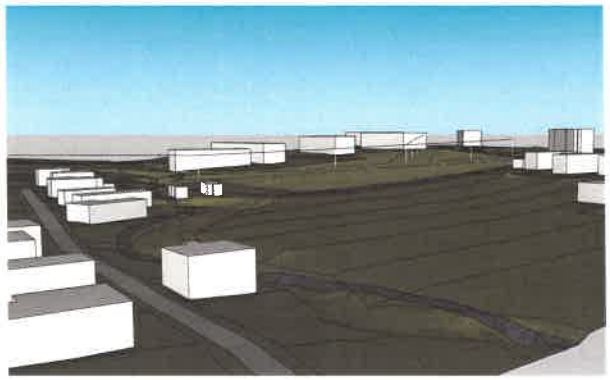
Riešené územie sa nachádza v mierne svahovitom, lokálne zvlnenom teréne. Terénne prevýšenia a nerovnosti môžu ovplyvniť spôsob osadenia navrhovaných rodinných domov, výškové riešenie prístupových komunikácií a rozsah potrebných terénnych úprav. Výraznejšie terénne nerovnosti sú identifikovateľné najmä vo východnej časti územia, v nadväznosti na existujúci vodný tok.

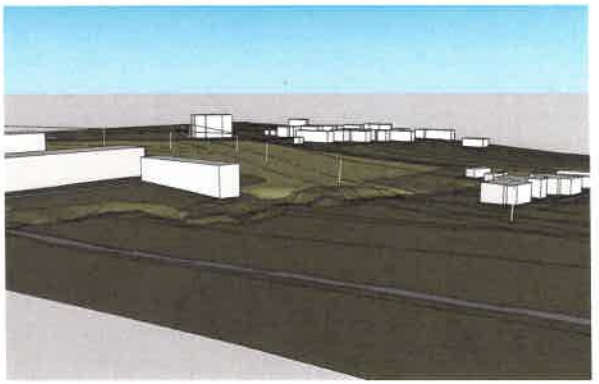
Pre potreby urbanistickej štúdie bol vytvorený orientačný 3D model terénu na základe voľne dostupných výškopisných podkladov. **K dispozícii nebolo geodetické polohopisné a výškopisné zameranie,** preto model nemusí v plnom rozsahu zodpovedať skutočnému priebehu terénu.

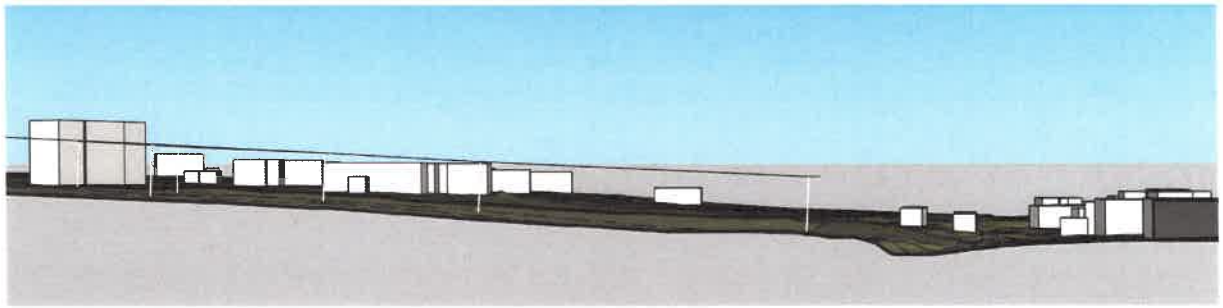
Z uvedeného dôvodu je potrebné považovať navrhované výškové osadenie zástavby a komunikácií za predbežné. Pred ďalším stupňom projektovej prípravy sa odporúča zabezpečiť presné geodetické zameranie územia, na základe ktorého bude možné preveriť výškové pomery, odvodnenie územia a rozsah nevyhnutných terénnych úprav.











Podklady VSD a limity ich presnosti

Podklady použité pri spracovaní štúdie

Pre spracovanie urbanistickej štúdie bolo k dispozícii stanovisko Východoslovenskej distribučnej, a. s., č. 23074/2026 zo dňa 13. 8. 2026, vrátane mapovej prílohy s vyznačením existujúcich elektroenergetických zariadení.

Tieto podklady boli využité na orientačné zakreslenie elektrických vedení a ich ochranných pásiem do urbanistického návrhu.

Limity presnosti podkladov

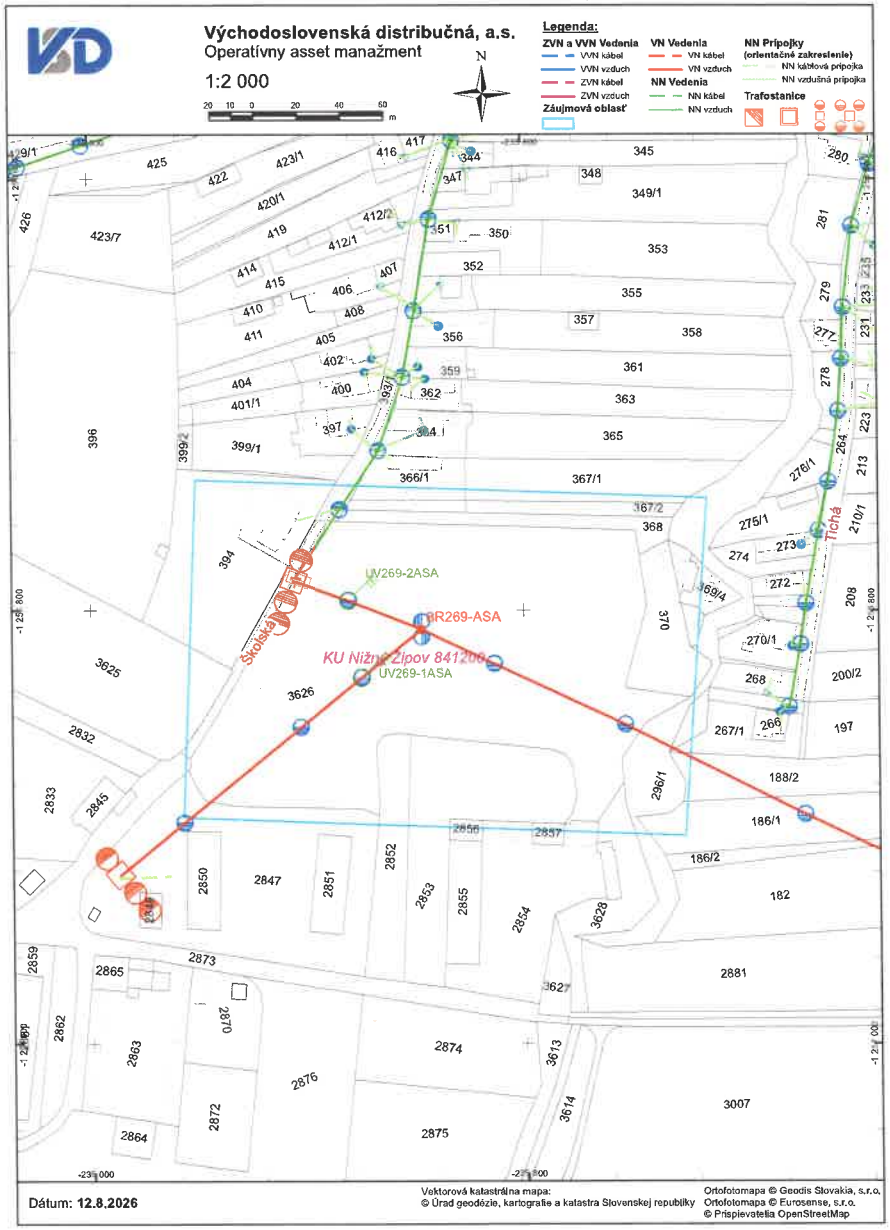
Poskytnutá mapa má evidenčný a orientačný charakter a nenahrádza presné geodetické zameranie polohy elektroenergetických zariadení ani odborné vytýčenie podzemných vedení.

Vzhľadom na výrazný vplyv ochranných pásiem na možnosti využitia územia môžu prípadné polohové odchýlky zásadne ovplyvniť navrhovanú parceláciu, umiestnenie objektov a trasovanie komunikácií.

Podmienky ďalšieho rozpracovania

Pred ďalším rozpracovaním štúdie je nevyhnutné zabezpečiť presné geodetické polohopisné a výškopisné zameranie územia, overenie polohy a technických parametrov elektrických vedení a následné spresnenie ochranných pásiem. Na základe overených podkladov bude potrebné aktualizovať urbanistický návrh.

Príloha: Mapa záujmovej oblasti k stanovisku č. **23074/2026**



Návrh

Predložené varianty predstavujú koncepčné urbanistické preverenie možností využitia územia. Navrhovaná parcelácia, umiestnenie objektov a vedenie komunikácií majú orientačný charakter a pred ďalším rozpracovaním vyžadujú overenie na základe presných geodetických podkladov a stanovísk správcov technickej infraštruktúry.



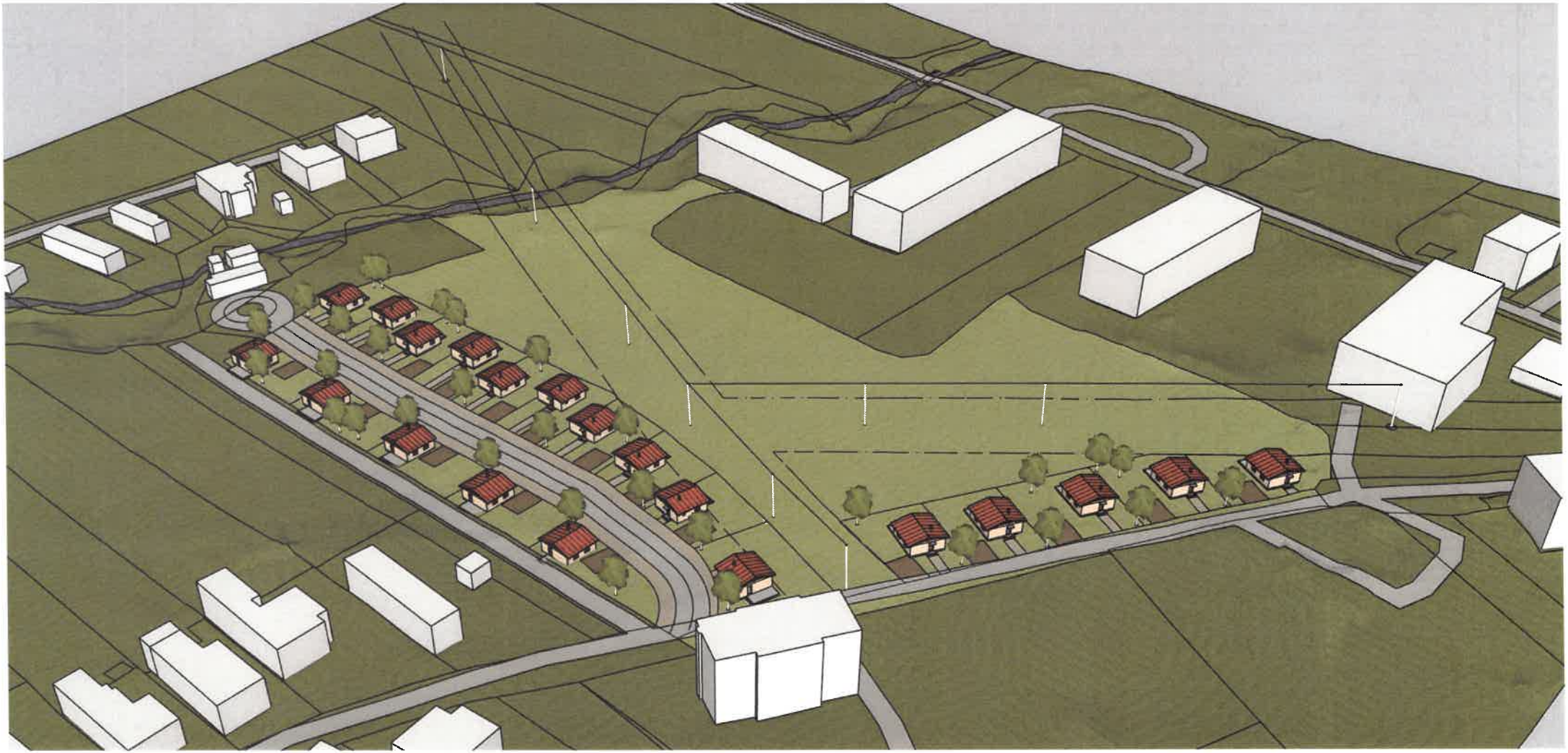
SO-01.01. - objekt typu A na pozemku s výmerou 288 m²
SO-01.02. -objekt typu A na pozemku s výmerou 307 m²
SO-01.03. -objekt typu A na pozemku s výmerou 309 m²
SO-01.04. -objekt typu A na pozemku s výmerou 314 m²
SO-01.05. -objekt typu A na pozemku s výmerou 301 m²
SO-01.06. -objekt typu A na pozemku s výmerou 447 m²
SO-01.07. - objekt typu A na pozemku s výmerou 296 m²
SO-01.08. -objekt typu A na pozemku s výmerou 327 m²
SO-01.09. - objekt typu A na pozemku s výmerou 343 m²
SO-01.10. - objekt typu A na pozemku s výmerou 328 m²
SO-01.11. - objekt typu A na pozemku s výmerou 325 m²
SO-01.12. - objekt typu A na pozemku s výmerou 311 m²
SO-01.13. - objekt typu A na pozemku s výmerou 328 m²
SO-01.14. - objekt typu A na pozemku s výmerou 302 m²
SO-01.15. - objekt typu A na pozemku s výmerou 300 m²
SO-01.16. - objekt typu A na pozemku s výmerou 322 m²
SO-01.17. - objekt typu A na pozemku s výmerou 318 m²
SO-01.18. - objekt typu A na pozemku s výmerou 299 m²
SO-01.19. - objekt typu A na pozemku s výmerou 379 m²
SO-01.20. - objekt typu A na pozemku s výmerou 326 m²

Variant 1 uvažuje s umiestnením 20 samostatne stojacich rodinných domov pozdĺž existujúcich komunikácií a s vytvorením novej obslužnej ulice v trase súčasnej zhutnenej štrkovej cesty. Návrh rešpektuje ochranné pásma elektrických vedení, ktoré výrazne ovplyvňujú rozsah a usporiadanie navrhovanej zástavby.

7m

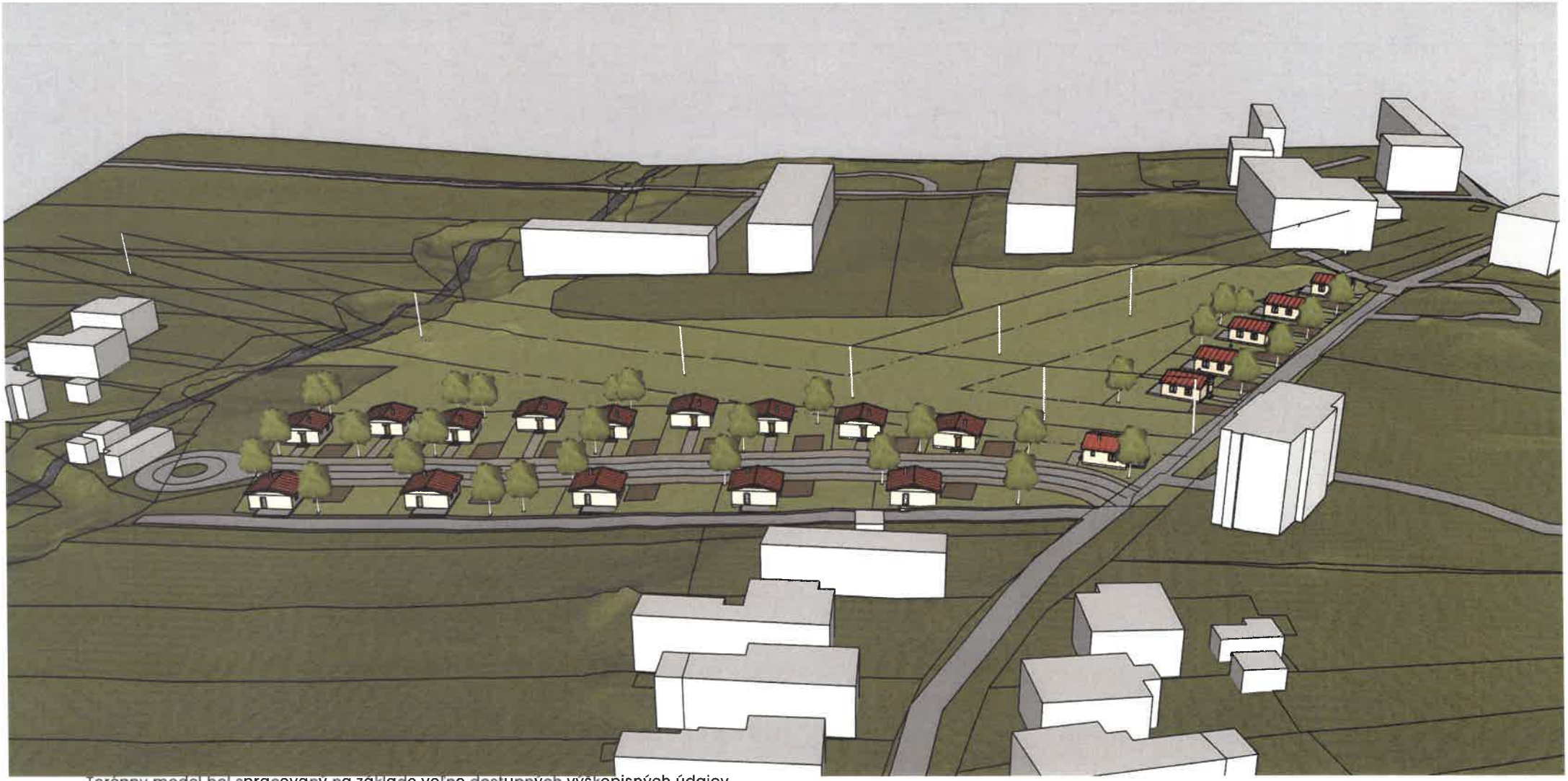
Komplexný výkres

Variant 1



Terénny model bol spracovaný na základe voľne dostupných výškopisných údajov. Zobrazené výškové pomery majú orientačný charakter a nenahrádzajú geodetické zameranie územia.

Pohľad z vtáčej perspektívy



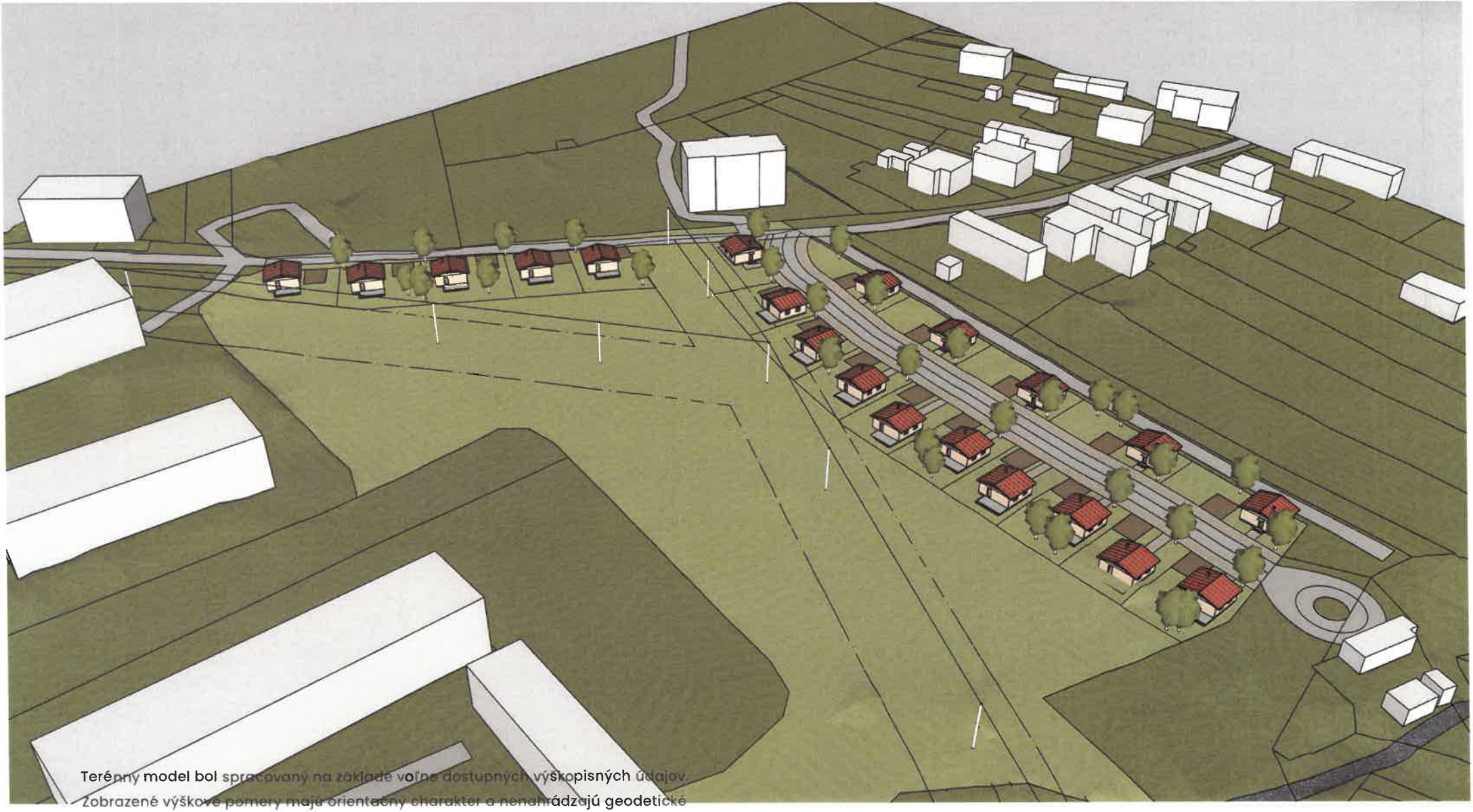
Terénny model bol spracovaný na základe voľne dostupných výškopisných údajov. Zobrazené výškové pomery majú orientačný charakter a nenahrádzajú geodetické zameranie územia.

Pohľad z vtáčej perspektívy



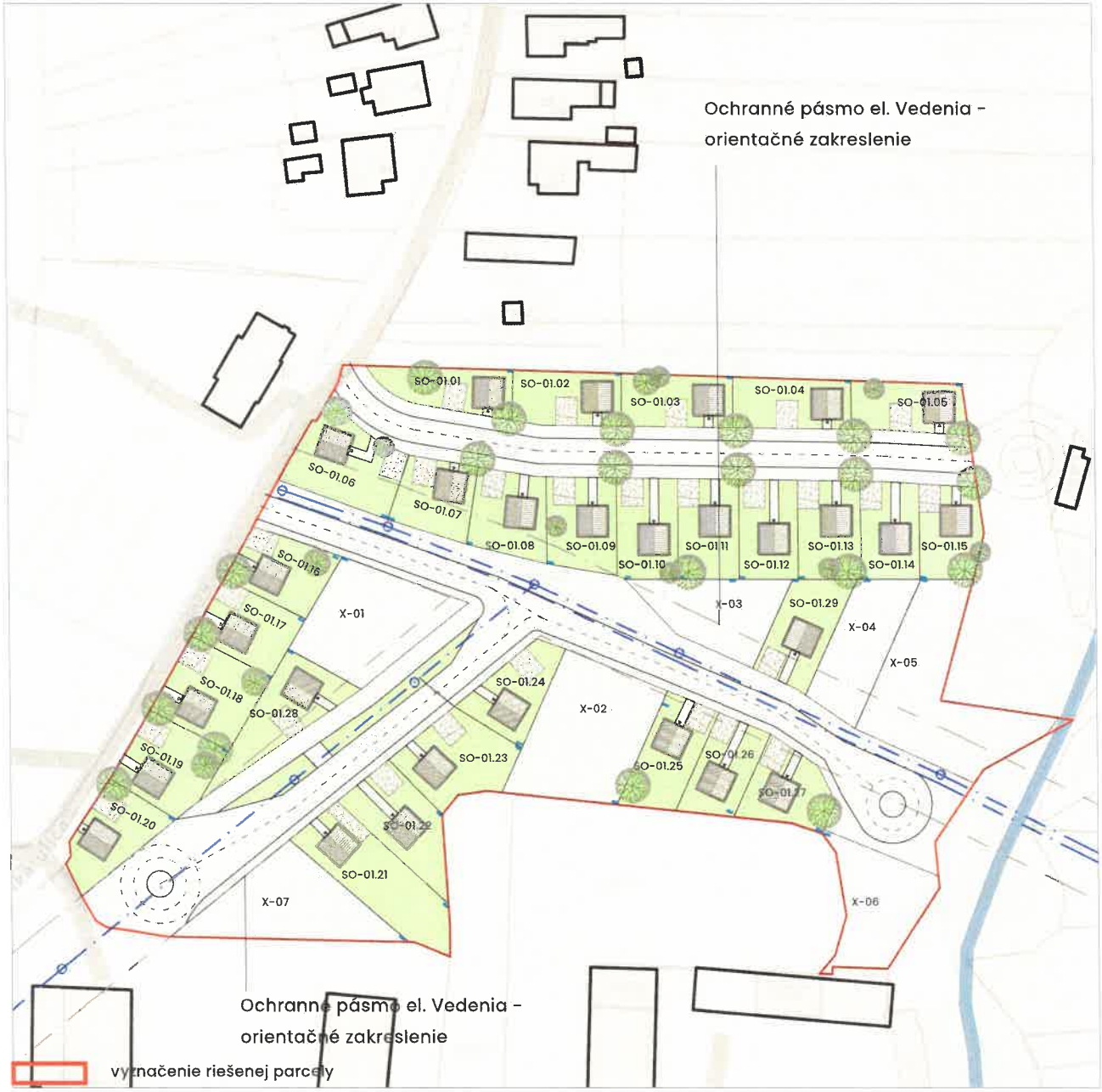
zameranie územia.

Pohľad z vtáčej perspektívy



Terénny model bol spracovaný na základe voľne dostupných výškopisných údajov. Zobrazené výškové pomery majú orientačný charakter a nenahrádzajú geodetické zameranie územia.

Pohľad z vtáčej perspektívy



SO-01.21. - objekt typu A na pozemku s výmerou 526 m²
SO-01.22. -objekt typu A na pozemku s výmerou 383 m²
SO-01.23. -objekt typu A na pozemku s výmerou 413 m²
SO-01.24. -objekt typu A na pozemku s výmerou 297 m²
SO-01.25. -objekt typu A na pozemku s výmerou 344 m²
SO-01.26. -objekt typu A na pozemku s výmerou 293 m²
SO-01.27. - objekt typu A na pozemku s výmerou 309 m²
SO-01.28. - objekt typu A na pozemku s výmerou 386 m²
SO-01.29 - objekt typu A na pozemku s výmerou 346 m²

Doplnkové pozemky pre individuálnu výstavbu:
X-01 - pozemok s rozlohou 653,8 m²
X-02 - pozemok s rozlohou 818,8 m²
X-03 - pozemok s rozlohou 460,4 m²
X-04 - pozemok s rozlohou 447,4 m²
X-05 - pozemok s rozlohou 917,4 m²
X-06 - pozemok s rozlohou 492,8 m²
X-07 - pozemok s rozlohou 627 m²

Variant 2 uvažuje s intenzívnejším využitím riešeného územia a doplnením zástavby na celkový počet 29 samostatne stojacich rodinných domov podľa katalógu Projektu Domov, pri zohľadnení existujúcich elektrických vedení a ich ochranných pásiem.

Návrh zároveň vytvára priestor pre pozemky s rôznymi výmerami, vrátane väčších parciel mimo typového štandardu Projektu DOM.ov. Cieľom je podporiť rozmanitejšiu štruktúru zástavby a sociálny mix budúcich obyvateľov lokality.

7m Komplexný výkres

Variant 2

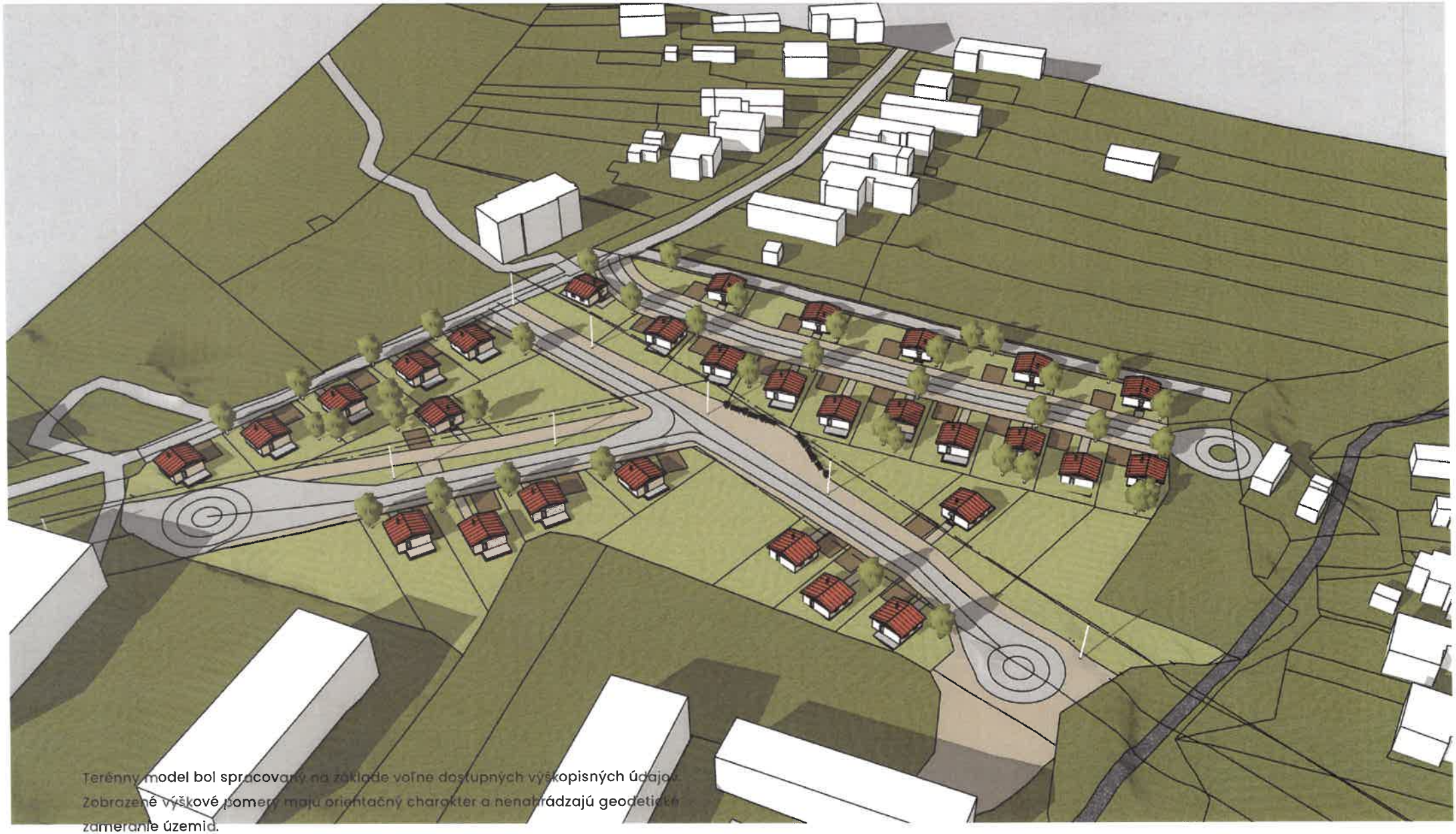


Pohľad z vtáčej perspektívy



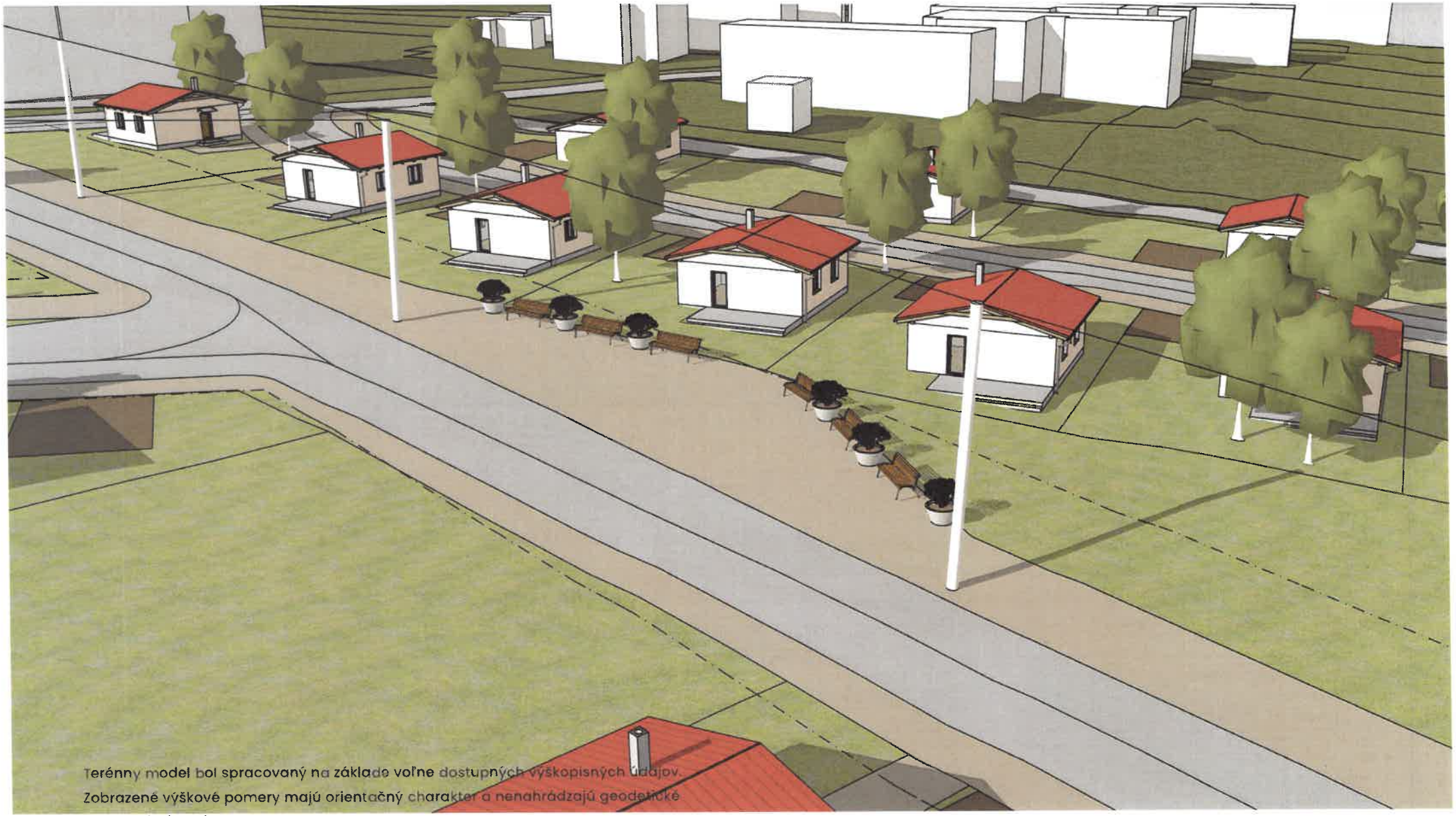
Terénny model bol spracovaný na základe voľne dostupných výškopisných údajov. Zobrazené výškové pomery majú orientačný charakter a nenahrádzajú geodetické zameranie územia.

Pohľad z vtáčej perspektívy



Terénny model bol spracovaný na základe voľne dostupných výškopisných údajov. Zobrazené výškové pomery majú orientačný charakter a nenahrádzajú geodetické zameranie územia.

Pohľad z vtáčej perspektívy



Terénny model bol spracovaný na základe voľne dostupných výškopisných údajov. Zobrazené výškové pomery majú orientačný charakter a nenahrádzajú geodetické zameranie územia.

Pohľad z vtáčej perspektívy

Limity presnosti podkladov a odporúčania pre ďalší postup

Pre spracovanie štúdie nebolo k dispozícii geodetické polohopisné a výškopisné zameranie územia. Návrh preto vychádza z voľne dostupných mapových a výškopisných podkladov, ktorých presnosť je obmedzená.

Vzhľadom na výrazné priestorové obmedzenia vyplývajúce z existujúcich elektrických vedení a ich ochranných pásiem, ako aj neoverenú presnú polohu a priebeh zhutnenej štrkovej cesty, **môžu pri konfrontácii návrhu so skutočným stavom vzniknúť významné odchýlky**, ktoré ovplyvnia navrhovanú parceláciu, umiestnenie objektov aj dopravné riešenie.

Pred akýmkoľvek ďalším rozpracovaním štúdie a pokračovaním projektovej prípravy je nevyhnutné zabezpečiť presné geodetické zameranie územia, vrátane polohy existujúcich komunikácií, elektroenergetických zariadení a ďalších relevantných prvkov technickej infraštruktúry. Následne bude potrebné návrh aktualizovať podľa overeného skutkového stavu.



Projekt DOM.ov, n.o.
Lesná 415/10
086 33 Zborov
info@projektdomov.sk