

# Základné regulatívy zástavby a výstavby v areáli rekreačných viliek

## Článok I

### Identifikačné údaje stavby, funkčné a priestorové regulatívy

- A. Stavebník je povinný zabezpečiť realizáciu stavby výlučne v súlade a s podmienkami uvedenými v príslušnom stavebnom povolení a v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou.
- B. Prípadné odchýlky, prístavby, nadstavby, rozšírenie stavby, stavebné úpravy (vrátane stavieb a úprav podliehajúcich ohláseniu) v priebehu realizácie stavby i po jej ukončení a daní do užívania nie je možné realizovať.
- C. Stavebník je povinný, v prípade požiadavky na akúkoľvek zmenu predložiť spoločnosti GRS písomnú žiadosť na danú realizáciu, výkresovú dokumentáciu požadovaných zmien v porovnaní so stávajúcim stavom, resp. stavom v projektovej dokumentácii plus následným doplnením všetkých dokumentov, o ktoré zástupca spoločnosti GRS požiada. Až na základe písomného súhlasu spoločnosti GRS je možné požadované zmeny realizovať.
- D. Stavebník je povinný zabezpečiť vedenie stavebného denníka aj pre potreby zápisov Stavebného úradu a zástupcu správcu Areálu (t.j. Spoločnosti GRS).
- E. Stavebník je povinný zabezpečiť aby akýkoľvek zásah (či už počas výstavby alebo po ukončení výstavby) do prívodu pitnej vody, vodomernej šachty alebo iných častí Vodovodu z akýchkoľvek dôvodov bol vykonaný len s predchádzajúcim preukázateľným súhlasom prevádzkovateľa Vodovodu a za podmienok stanovených takým prevádzkovateľom.
- F. Stavebník je povinný zabezpečiť aby akýkoľvek zásah (či už počas výstavby alebo po ukončení výstavby) do odvodu odpadových vôd, kanalizačnej šachty alebo iných častí Kanalizácie z akýchkoľvek dôvodov bol vykonaný len s predchádzajúcim preukázateľným súhlasom prevádzkovateľa Kanalizácie a za podmienok stanovených takým prevádzkovateľom.
- G. Stavebník je povinný najneskôr do ukončenia svojej stavby zabezpečiť osadenie vodomeru pre meranie odberu pitnej vody pre ním budovanú stavbu a kompletnej technológie tlakovej kanalizácie pre odvod splaškových vôd s ním budovanej stavby prevádzkovateľom Vodovodu a Kanalizácie.
- H. Stavebník nesmie
  - H1. s výnimkou realizácie **schváleného** móla Správcovskou spoločnosťou, zasahovať stavebnou ani inou činnosťou do vodného diela (umelej vodnej nádrže, na brehu ktorej sa Areál nachádza,) a ani do násypu tohto vodného diela (jazera) budovaním akýchkoľvek nadzemných a podzemných stavieb
  - H2. realizovať vo všeobecnosti ostatnej časti pozemku akúkoľvek výstavbu podzemných stavieb (pivnice a pod.) a studní
  - H3. realizovať výstavbu nezapustených a zapustených bazénov na pozemku
  - H4. s výnimkou realizácie spevnených plôch určených pre parkovanie áut pred vilkou v zmysle **Prílohy č. 1** realizovať výstavbu spevnených plôch na ostatných častiach pozemku

- I. Stavebník je oprávnený na svojom pozemku nachádzajúcom sa v Areáli vybudovať niektorú z týchto stavieb:
- I1. Vilka BIRDIE – zastavaná plocha s terasou je 81,5 m<sup>2</sup>,
  - I2. Vilka FALCON - zastavaná plocha s terasou je 98,84 m<sup>2</sup>,
  - I3. Vilka EAGLE – zastavaná plocha s terasou je 118,5 m<sup>2</sup>,
  - I4. Vilka ALBATROSS – zastavaná plocha s terasou je 132,5 m<sup>2</sup>,
  - I5. Vilka BIRDIE+ - zastavaná plocha s terasou je 99,5 m<sup>2</sup>
  - I6. Vilka EAGLE+ - zastavaná plocha s terasou je 122,5 m<sup>2</sup>
  - I7. Vilka ALBATROSS+ - zastavaná plocha s terasou je 135,5 m<sup>2</sup>
- príčom každá z týchto viliek musí byť nepodpivničená (t.j. nesmie mať žiadne podzemné podlažie) musí mať dve nadzemné podlažia; iné budovy nie je Stavebník oprávnený na svojom pozemku nachádzajúcom sa v Areáli vybudovať bez súhlasu Spoločnosti GRS a Spoločnosti GRS Property.
- J. Navrhovateľ / stavebník je povinný na svojom pozemku nachádzajúcom sa v Areáli dodržať tieto podmienky pre umiestnenie stavby:
- J1. Vytýčenie pozemku a stavby musí byť zabezpečené zodpovedným geodetom s príslušným oprávnením.
  - J2. Maximálny koeficient zastavanej plochy pozemku je = 0,20, pričom do zastavanej plochy sa nezarátavajú vonkajšie spevnené plochy.
  - J3. Maximálny koeficient podlažnej plochy nadzemných podlaží = 0,40.
  - J4. Minimálny koeficient zelene = 0,40.
  - J5. Stavebná čiara sa nachádza vo vzdialenosti 6 m od okraja Cesty a stanovuje vzdialenosť fasády vilky (jej skladu, resp. garáže) v zmysle príslušnej Projektovej dokumentácie od okraja Cesty.
  - J6. Os osadenia vilky na pozemku musí byť totožná s osou pozemku určenou priesečníkmi ťažísk pozemku. Ťažiská pozemku sú body, ktoré sú tvorené priesečníkom rohov pozemku vztiahnutých k stredu hraníc pozemku. Vzorové osadenie viliek a spevnených plôch na pozemku tvorí **Prílohu č. 2**, tohto Regulatívu, vždy podľa vybraného typu vilky uvedenej v kúpnej zmluve.
  - J7. Vzdialenosti vilky od hranice každého susedného pozemku musí byť minimálne 3,5 m.
  - J8. Celková plocha spevnených plôch musí rešpektovať rozsah spevnených plôch stanovených v príslušnej Projektovej dokumentácii.
- K. Oplotenie pozemku je možné maximálne do výšky 1,5 m a jeho trasa musí byť v súlade so spracovaným vzorovým umiestnením vilky na pozemku (viď **Prílohu č. 1** vždy podľa vybraného typu vilky uvedenej v kúpnej zmluve). Zároveň musí byť riešené tak, aby bol zabezpečený voľný prístup k skrinke s elektromerom umiestnenej na fasáde objektu. Oplotenie musí byť prehľadné, presvetlené. Je zakázané používať na prehľadnom oplotení zelenú resp. akejkoľvek farby tieniacu sieť.
- L. Pri realizácii exteriérových úprav viliek BIRDIE, EAGLE a ALBATROSS je stavebník povinný dodržať tieto parametre:
- L1. Veľkosti a rozmiestnenie stavebných otvorov pre dvere a okná podľa príslušnej Projektovej dokumentácie.
  - L2. Krytina striech, farebný odtieň a typ krytiny – karbon zenit, výrobca Mediteran, hladký povrch.
  - L3. Plastové rámy okenných, dverných otvorov a presklených stien, garážová brána – dekor zlatý dub.

- L4. Hliníkové okná, dvere a sklené zásteny – dekor zlatý dub resp. prášková farba hnedá 8003.
- L5. Žalúzie vonkajšie profil C, farba VSR 780 bronz.
- L6. Vonkajšie parapetné plechy – farba prášková hnedá 8003.
- L7. Klampiarske výrobky, zvody – čierna matná, resp. odtieň med.
- L8. Nátery drevených konštrukcií – odtieň Teak 17 – Belinka.
- L9. Sokel Marmolit Mosaik Top 014 Baumit, alternatívne obkladový kameň tmavohnedý až do čierna – treba vopred predložiť vzorku na odsúhlasenie.
- L10. Fasáda - Silika Top odtieň 0167.
- L11. Fasádny kamenný obklad Vaspo – kameň lámavý béžový.
- M. Uvedenú farebnosť je nutné dodržať; v prípade iných výrobcov materiálov je potrebné predložiť vzorky správcovi Areálu (Spoločnosť GRS) na odsúhlasenie. V prípade nezrovnalosti s projektovou dokumentáciou je záväzný tento vzorkovník.
- N. Pri realizácii exteriérových úprav viliek BIRDIE+, EAGLE+ a ALBATROSS+ a FALCON je stavebník povinný dodržať tieto parametre:
  - N1. Veľkosti a rozmiestnenie stavebných otvorov pre dvere a okná podľa príslušnej Projektovej dokumentácie.
  - N2. Krytina striech, farebný odtieň a typ krytiny – karbon zenit, výrobca Mediterran, hladký povrch.
  - N3. Plastové rámy okenných, dverných otvorov a presklených stien, garážová brána – RAL 7039 kremeňová sivá alebo RAL 7016 alebo odtieň zlatý dub
  - N4. Hliníkové okná, dvere a sklené zásteny – RAL 7039 kremeňová sivá alebo RAL 7016
  - N5. Žalúzie vonkajšie profil Z-90-NOVALC, RAL 7039 kremeňová sivá alebo RAL 7016
  - N6. Vonkajšie parapetné plechy – RAL 7039 kremeňová sivá alebo RAL 7016
  - N7. Klampiarske výrobky, zvody – RAL 7039 kremeňová sivá alebo RAL 7016
  - N8. Odkvapový systém – plastový BRAMAC StabiCOR –M, farba čierna
  - N9. Garážová brána – povrch SANDGRAIN, RAL 7039 kremeňová sivá, resp. DECOGRAIN, RAL 7039 kremeňová sivá alebo RAL 7016
  - N10. Nátery drevených konštrukcií – odtieň 16 Orech, palisander 24, teak 18
  - N11. Sokel obklad z prírodného kameňa – Granit Kashmir White, hr.20mm, platne 450x600mm, brúsený, leštený povrch
  - N12. Fasáda - Silika Top odtieň 0167 podľa vzorkovníka Baumit Life
  - N13. Prevetrávaná fasáda – drevený obklad horizontálne lamely na PD červený smrek hr.20mm odtieň 16 Orech, palisander 24, teak 18
  - N14. Prevetrávaná fasáda – obklad z kompozitných materiálov panely – TRESPA Quartz Grey A05.5.0
- O. Uvedenú farebnosť je nutné dodržať; v prípade iných výrobcov materiálov je potrebné predložiť vzorky správcovi Areálu (Spoločnosť GRS) na odsúhlasenie. V prípade nezrovnalosti s projektovou dokumentáciou je záväzný tento vzorkovník.
- P. Výškové úrovne stavby je nutné dodržať nasledovne:
  - P1. Horná hrana základovej dosky je voči príľahlej Ceste posadená o max. 100 mm vyššie ako (povrch) Cesty.

- P2.** Výška odkvapů strechy v prípade vilky  
BIRDIE: 5 190 mm nad povrhom Cesty.  
BIRDIE+: 5 700 mm nad povrhom Cesty
- P3.** Výška hrebeňa strechy v prípade vilky  
BIRDIE: 6 951 mm nad povrhom Cesty.  
BIRDIE+: 7 355 mm nad povrhom Cesty
- P4.** Výška odkvapů strechy v prípade vilky  
EAGLE: 5 720 mm nad povrhom Cesty.  
EAGLE+: 5 750 mm nad povrhom Cesty
- P5.** Výška hrebeňa strechy v prípade vilky  
EAGLE: 7 780 mm nad povrhom Cesty  
EAGLE+: 7 775 mm nad povrhom Cesty
- P6.** Výška odkvapů strechy v prípade vilky  
ALBATROSS: 5 720 mm nad povrhom Cesty.  
ALBATROSS+: 5 750 mm nad povrhom Cesty
- P7.** Výška hrebeňa strechy v prípade vilky  
ALBATROSS: 8 030 mm nad povrhom Cesty.  
ALBATROSS+: 7 935 mm nad povrhom Cesty
- P8.** Výška odkvapů strechy v prípade vilky  
FALCON: 5 040 mm nad povrhom Cesty
- P9.** Výška hrebeňa strechy v prípade vilky  
FALCON: 7 055 mm nad povrhom Cesty.
- Q.** Prípadné zmeny stavby (vilky), ďalšia prístavba alebo oplotenie podlieha povoleniu zmeny stavby pred jej dokončením, alebo stavebnému povoleniu alebo ohláseniu drobnej stavby. K takejto realizácii je potrebná príslušná dokumentácia a písomný súhlas správcu Areálu (Spoločnosti GRS) a Spoločnosti GRS Property.
- R.** Akékoľvek zmeny alebo výnimky z uvedených podmienok pri výstavbe je možné realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom spoločnosti GRS Property a spravidla budú zahrnuté príslušnej kúpnej zmluve na Stavebné pozemky.
- S.** Akákoľvek stavba umiestnená na pozemku jazera alebo umiestnená nad hladinou jazera môže byť realizovaná len po predchádzajúcom súhlase Správcovskej spoločnosti. .
- T.** Veľkosť stavby umiestnenej nad hladinou jazera nesmie presiahnuť rozmer 2,5m (šírka) x 5m (dĺžka). V prípade, že stavebník má záujem vybudovať mólo, je povinný predložiť Správcovskej spoločnosti Areálu na schválenie takýto zámer realizácie móla.
- U.** Akékoľvek zmeny týkajúce sa predĺženia terasy nad hrádzu Jazera poprípade jeho hladinu, je Stavebník povinný nahlásiť Správcovi areálu na schválenie.

## Článok II

### Regulatívy pri príprave a realizácii stavby

Stavebník je povinný:

- A. Prevziať stavebný pozemok, resp. stavebný objekt za účelom realizácie alebo ukončenia stavby od zástupcu investora za účasti zástupcu spoločnosti GRS, s.r.o. (ďalej len GRS) na základe Protokolu o prevzatí pozemku (stavby), ktorý obdrží stavebník, investor a zástupca GRS.
- B. Na základe dohody so Správcom areálu pred začatím stavby zabezpečiť zariadenie staveniska –najmä Správcom na to určené miesto a sklad na uloženie stavebného materiálu na vlastné náklady. Podmienky zariadenia staveniska budú určené v zápisnici, ktorá bude obsahovať parcelné číslo skládky, resp. zariadenie staveniska, spôsob zabezpečenia a vstupu na zariadenie staveniska (napr. oplotenie, vyznačenie vstupov, plechový sklad na materiál, a pod.)
- C. Odovzdať Správcom areálu písomný zoznam pracovníkov, ktorí budú vykonávať stavebné práce, kontakt na stavebníka alebo ním poverenú osobu, ktorá v prípade potreby telefonicky oznámi, kto môže vstupovať na stavbu.
- D. Zabezpečiť poučenie pracovníkov stavby o pohybe a parkovaní áut v areáli, je zakázaný pohyb po cudzích pozemkoch a terasách už zrealizovaných stavieb
- E. Zabezpečiť oplotenie stavebného pozemku a vybavenie staveniska „suchým“ sociálnym zariadením pre pracovníkov na stavbe
- F. Zabezpečiť zriadenie prípojného miesta odberu elektrickej energie a jej meranie u prevádzkovateľa nn rozvodov v čase začatia výstavby
- G. Zabezpečiť zariadenie staveniska proti krádeži a zneužitiu
- H. Dodržiavať bezpečnosť pri práci a na stavbe zamestnávať len osoby a spoločnosti s príslušným oprávnením na stavebné a montážne práce
- I. Zabezpečiť výkon stavebných prác – v pracovných dňoch od 7.00 hod do 18.00 hod  
Sobota, nedeľa od 8.00 hod do 14.00 hod  
len nehlukné a neprašné práce
- J. Neskladovať materiál ani zvyšky použitých materiálov na cudzích pozemkoch, neznečisťovať cudzie pozemky a okolie stavby a jazero
- K. V prípade použitia nebezpečných látok zabezpečiť ich uskladnenie tak, aby nedošlo ku kontaminácii jazera
- L. V prípade realizácie stavby medzi už zrealizovanými stavbami zabezpečiť aby nedošlo k ich poškodeniu
- M. Nezasahovať stavebnou činnosťou do hlavných rozvodov pitnej vody, tlakovej kanalizácie, rozvodných skríň, optických káblov a do vodnej stavby jazera bez predchádzajúceho súhlasu správcu areálu
- N. Pri akomkoľvek znečistení alebo poškodení prístupovej komunikácie zabezpečiť jej okamžité uvedenie do pôvodného stavu
- O. Zabezpečiť realizáciu náterov nosných stĺpov móla nie nižšie ako 10cm nad maximálnou úrovňou hladiny jazera a s použitím ekologických náterov

- P. Zabezpečiť pravidelný odvoz stavebného odpadu, nevytvárať čierne skládky, nevhadzovať stavebný odpad do kontajnerov na komunálny odpad
- Q. Strpieť na žiadosť správcu areálu vo výnimočných prípadoch zákaz, resp. obmedzenie vstupu do areálu
- R. Dovoz a odvoz materiálu zabezpečiť vozidlami kategórie C, nie kamiónmi s prívesmi a návesmi, nepreťažovať komunikáciu a stavebné mechanizmy ( žeriav a pod.) kotviť na komunikácii tak, aby nedochádzalo k jej poškodeniu.
- S. Pre dovoz a odvoz materiálu v každom prípade používať servisnú prístupovú komunikáciu ktorá ide súbežne s oplotením areálu na jeho severnej strane.

### Článok III

#### Regulatívy po ukončení stavebných prác

Stavebník je povinný:

- A. Oznámiť správcovi ukončenie stavebných prác
- B. Zabezpečiť spoločný odpočet spotrebovanej vody a elektrickej energie v prípade , že budú energie merané podružnými meradlami.
- C. Zabezpečiť odvoz stavebného odpadu

### Článok IV

#### Iné dohodnuté podmienky

- A. Základný regulatív zástavby a výstavby v areáli rekreačných viliek je v súlade so všeobecnými právnymi normami a zákonmi a Územným plánom obce Šajdíkove Humence a je záväzný pre všetkých stavebníkov
- B. Akékoľvek výnimky z uvedeného Základného regulatívu je možné realizovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom spoločnosti GRS, s.r.o. a musia byť uvedené v Kúpnej zmluve pozemku

<p style="text-align: center;">za <b>GRS, s.r.o.</b></p> <p><b>Bc, Karolína Kasperová</b>      <b>Ing. Daniel Báchor</b> konateľ                              konateľ</p>	<p style="text-align: center;">za <b>GRS Property, s.r.o.</b></p> <p><b>Ing. Lubomír Hajduk</b>      <b>Ing. Daniel Báchor</b> konateľ                              konateľ</p>
---	---

#### Prílohy:

1. vzorová koordináčna situácia vilky so spevnenými plochami podľa typu vilky uvedenej v kúpnej zmluve
2. Projekt organizácie výstavby (textová aj grafická časť)