

Regulatívy pre výstavbu

Regulatívy pre výstavbu v lokalite Medové lúky sú v súlade so všeobecnými právnymi normami a zákonmi a Územným plánom mesta Nová Dubnica a sú záväznými pravidlami pre všetkých stavebníkov.

Spôsob zastavania pozemkov:

- Maximálna zastavaná plocha pozemku nesmie presiahnuť 30% z plochy stavebného pozemku, tzn. v zmysle platného územného plánu schváleného mestom Nová Dubnica:
 - Maximálny index zastavanosti plôch 30%
 - Ostatné spevnené plochy 10%
 - Koeficient zelene 60%

Počet nadzemných podlaží:

- v zmysle platného územného plánu a jeho upresnenia v priloženej výkresovej dokumentácii „Podlažnosť stavby na parcele“ (príloha č. 1)

Fasáda:

- je realizovaná kombináciou bielej, odtieňmi sivej omietky a/alebo obkladu (drevo, prírodný alebo umelý kameň, obkladové tehličky a pod. v rozsahu min. 25% čelnej plochy fasády)

Uličná čiara:

- čiara ohraničujúca z uličnej strany pôdorys stavebných objektov na pozemku je určená od hranice chodníka / zeleného pásu v priloženej výkresovej dokumentácii „Umiestnenie stavby na parcele“ (príloha č.2)
- dodržanie uličnej čiary sa netýka stavebných objektov, ktoré sú zakreslené v priloženej výkresovej dokumentácii „Umiestnenie stavby na parcele“ (napr. elektromerný rozvádzač, plynomer, vodomerná šachta, zberná nádrž na vodu a pod.)

Hlavná stavebná čiara:

- minimálnu vzdialenosť stavebných objektov (drobných doplnkových stavieb, objektov permanentného parkovania motorových vozidiel – garáže, prístrešky, rampy, schodiská, terasy, zimné záhrady, terasy, spevnené plochy, bazény a pod.) od hranice susedného pozemku určuje platný Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a je zakreslená v priloženej výkresovej dokumentácii „Umiestnenie stavby na parcele“ (príloha č.2)

- dodržanie hlavnej stavebnej čiary sa netýka stavebných objektov, ktoré sú zakreslené v priloženej výkresovej dokumentácii „Umiestnenie stavby na parcele“ (napr. elektromerný rozvádzač, plynomer, vodomerná šachta, zberná nádrž na vodu a pod.)

Maximálna šírka spevneného vstupu na parcely:

- spolu max 6 m

Spevnené plochy:

- vegetačné zatrávňovacie panely, dlažba z pohľadového betónu, kamenná dlažba

Parkovacie miesta na pozemku (vr. miest v garáži a pod prístreškom) :

- min. 2
- max. 4

Oplotenie:

- **Predzáhradky**

(t.j. priestor medzi obrubníkom ohraničujúcim cestu alebo chodník a uličnou čiarou zástavby rodinných domov)

- nie je povolený žiadny plot s výnimkou zeleného „živého“ oplotenia v max. výške 0,8 m
- povinná výsadba min. 1 ovocného stromu dodaného spol. Realitka 4U, umiestnenie podľa odporúčania hlavného inžiniera projektu Ing. arch. Petra Kohouta (ďalej „HIP“)

- **Bezprostredne susediace so susedným priestorom, od čiary zástavby dovnútra pozemku**

- max. výška zeleného „živého“ plotu 1,6 m
- oceľové poplastované pletivo (max. výška -1,4 m), prepojené v zadnej časti záhrady uzamykatelňou brámkou k susediacemu pozemku

- **Bezprostredne susediace s lesným porastom**

- max. výška zeleného „živého“ plotu 2,0 m
- oceľové poplastované pletivo (max. výška -1,8 m)
- pevný - drevený plot (max. výška -1,8 m) + sokel
- v zadnej časti plotu odporúčaná uzamykatelňá bránka šírky 100 cm.

Oporné múry:

- pre terénne úpravy - gabiony alebo kamenné múriky
- v prípade, že sa jedná o pozemky, ktoré majú spoločnú záhradnú čiaru, musí byť presne zameraná línia spoločnej hranice takto susediacich pozemkov

Umiestnenie elektrickej meracej skrine, plynomernej skrine, vodomerovej a kanalizačnej šachty, nádob na odpad:

- podľa priloženej výkresovej dokumentácie
- v niektorých častiach ulíc môžu byť vybudované spoločné zberné miesta na odpad, v takomto prípade rešpektovať a využívať tieto miesta na zber a separáciu odpadu. Proces je v jednaní s MÚ Nová Dubnica

Výsadba:

- predná záhrada (predzáhradky) - trvalo zelené „živé“ ploty, kríky, dreviny (max. výška 0,8 m), solitérne stromy (max. výška dospelého stromu 4,0 m - môže byť upravovaná strihom)
- zadná záhrada (za uličnou čiarou) - povinnosť vysadiť min. 4 solitérne (môžu byť aj ovocné) stromy max. výška 4 m, kríky, dreviny max. 3 m. Výsadba svojou výškou nemôže obmedzovať výhľad zo susedných domov. V prípade dohody budú ovocné stromy dodané spol. Realitka 4U zdarma.

Nie je dovolené:

- Využívanie pozemkov pre hospodárske, priemyselné a skladové použite
- Na ploty, fasády rodinných domov, v predzáhradkách a verejnom priestranstve umiestňovať reklamné predmety a reklamné tabule akýchkoľvek spoločností
- V predzáhradkách a na čelnej fasáde domu umiestňovať konštrukcie a stojany na sušenie bielizne.
- Na pozemku nemôžu byť umiestnené žiadne mobilné a dočasné domy (okrem času výstavby hrubej stavby hlavného objektu)
- Umiestňovať športoviská, ihriská, bazény, detské ihriská pred domom (v smere pohľadu od verejného priestranstva - od cesty)
- Klímy, čerpadlá, nezávislé jednotky, musia byť umiestnené na vizuálne nerušiteľných miestach. Nie na čelnej strane fasády. Zariadenia musia spĺňať kritériá hlučnosti, pričom nesmú znepríjemňovať pobyt susedov na ich pozemku. Ich umiestnenie odsúhlasí s HIP
- Robiť hluč motorovými vozidlami (upravené motory / výfuky), znečisťovaním a pod.
- Narúšať súkromie susedov a verejného priestranstva ochrannými kamerami. Monitorovať výlučne svoj pozemok
- Uskladňovať staré veci na pozemku a budovanie šôp/prístreškov s výnimkou záhradného domčeka pre záhradné náradie, uskladnenie bicyklov, lyží a iného športového vybavenia. Budovanie záhradného domčeka a jeho umiestnenie odsúhlasí s HIP

Je dovolené:

- ✓ Postaviť drobnú stavbu, ktorá nie je pevne spojená so zemou a plní doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe (napr. drevený domček, prístrešok, altánok a pod.)
Postavenie a umiestnenie tejto stavby odsúhlasí s HIP
- ✓ Postaviť bazén v súlade s podmienkami príslušného stavebného úradu, resp. stavebného zákona

Je povinné :

Vzhľadom na vybudovanie charakteru solídneho „susedského“ sídliska, bude vytvorené združenie bývajúcich a vlastníkov pozemkov v lokalite Medové Lúky, ktorého stanovy a zmluva o pristúpení je súčasťou kúpnej zmluvy.

Stanovy Združenia bývajúcich budú vymedzovať mimo iné napríklad:

- Povinnosť separovať odpad podľa pravidiel sídliska
- Nie sú dovolené akékoľvek hlučné stavebné práce, používanie kosačiek na trávu a akýchkoľvek iných záhradných mechanizmov so spaľovacím motorom alebo hlučným elektromotorom počas nedele a sviatkov, v piatok po 17:00 hod, v soboty pred 9:00 hod a po 14:00 hod
- Nie je dovolené spaľovať akýkoľvek odpad na otvorenom ohni na pozemkoch, či už na voľnom ohni alebo v krboch, kachliach, piekach a pod.
- Povinnosť vykonávať pravidelnú údržbu zelene na svojom pozemku. Čistiť parcelu od buriny a pravidelne kosiť
- Výstavba a používanie akýchkoľvek televíznych alebo iných antén musí byť písomne schválená oprávneným zástupcom Združenia a HIP

Povinnosti stavebníka pred zahájením stavebných prác:

- Zabezpečiť písomné schválenie projektovej dokumentácie RD a ďalších stavieb so špecifikáciami, ktoré ukazujú navrhovaný rozvoj pre daný pozemok (ďalej len „schvaľovací proces“) oprávneným zástupcom Združenia, ktorý má odporúčací charakter a HIP, ktorý má záväzný charakter. Nimi schválená projektová dokumentácia je podkladom pre žiadosť stavebníka o vydanie stavebného povolenia
- Zabezpečiť aby akákoľvek stavba, ktorá bola schválená v schvaľovacom procese postupovala v súlade s projektovou dokumentáciou a špecifikáciami schválenými oprávneným zástupcom Združenia a HIP. Prípadné drobné zmeny môže oprávnený zástupca Združenia a HIP, podľa svojho uváženia, písomne vopred schváliť. Prípadné neodsúhlasené zmeny môže HIP zastaviť
- Zabezpečiť vybudovanie podzemnej nádrže s objemom min. 3,5 m³ pre dažďovú vodu zo striech a spevnených plôch

- Odporúča sa vo vlastnom záujme dať vypracovať *inžinierskogeologický prieskum „IGP“*, aby zodpovedný projektant rodinného domu určil správne zakladanie stavby, prípadne mu je informatívne k dispozícii dokument *Inžinierskogeologický prieskum*, vypracovaný spoločnosťou Progeo spol. s r.o., Žilina, ktorý zapožičia Realitka 4U
- Zabezpečiť aby akýkoľvek zásah do prívodu pitnej vody a vodomernej šachty z akýchkoľvek dôvodov bol vykonaný so súhlasom prevádzkovateľa - Považská vodárenská spoločnosť, a.s. (ďalej „PVS“)
- Zabezpečiť osadenie vodomeru pre meranie odberu pitnej vody objednávkou od prevádzkovateľa
- Zabezpečiť, aby akýkoľvek zásah do odvodu odpadových vôd a kanalizačnej šachty z akýchkoľvek dôvodov bol vykonaný so súhlasom prevádzkovateľa PVS
- Zabezpečiť zriadenie prípojného miesta odberu elektrickej energie a jej meranie (realizáciu staveniskovej prípojky elektrickej energie riešiť s distribútorom elektrickej energie - Stredoslovenská energetika, a.s.)
- Zabezpečiť oznamovaciu tabuľu o povolení stavby
- Zabezpečiť dočasné oplotenie stavebného pozemku
- Zabezpečiť dovoz materiálu na stavbu nákladným autom max. do hmotnosti 3,5 t (po realizácii hrubej stavby)
- Zabezpečiť dlažbu chodníkov a obrubníky proti poškodeniu stavebnou mechanizáciou (napr. oceľovými platňami, OSB doskami, geotextíliou a pod.)
- Zabezpečiť na stavenisku „suché“ sociálne zariadenie pre pracovníkov na stavbe
- Zabezpečiť realizáciu stavby výlučne v súlade a s podmienkami uvedenými v stavebnom povolení a v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou
- Realizácia akejkoľvek ďalšej prístavby alebo oplotenia, podlieha povoleniu zmeny stavby pred jej dokončením alebo ohláseniu drobnej stavby. K takejto realizácii je potrebná príslušná dokumentácia a písomný súhlas oprávneného zástupcu Združenia a HIP
- Zabezpečiť na základe písomnej dohody s oprávneným zástupcom Združenia zariadenie staveniska - plechový sklad na uloženie stavebného materiálu na vlastné náklady
- Zabezpečiť vytyčenie stavby na pozemku zodpovedným geodetom s príslušným oprávnením
- Dodržiavať bezpečnosť pri práci a na stavbe zamestnávať len osoby a firmy s príslušným oprávnením na stavebné a montážne práce
- Zabezpečiť stavebný denník pre potreby zápisov zástupcu združenia

Povinnosti stavebníka počas realizácie stavebných prác:

- Zabezpečiť výkon stavebných prác:
 - v pracovných dňoch od 7.00 hod do 18.00 hod
 - sobota od 9.00 hod do 14.00 hod (len nehučné a neprašné práce)
 - nedeľa a sviatky - zákaz akýchkoľvek stavebných a hlučných prác v exteriéri
- Udržiavať poriadok a čistotu na stavenisku
- Zabezpečiť pravidelný odvoz stavebného odpadu, nevytvárať čierne skládky, nevhadzovať stavebný odpad do kontajnerov na komunálny odpad
- Neskladovať materiál ani zvyšky použitých materiálov na cudzích pozemkoch
- Neznečisťovať cudzie pozemky a okolie stavby
- V prípade realizácie stavby medzi už zrealizovanými stavbami zabezpečiť, aby nedošlo k ich poškodeniu
- Nezasahovať stavebnou činnosťou do hlavných rozvodov pitnej vody, kanalizácie, rozvodných skríň, rozvodov optických káblov, verejného osvetlenia bez predchádzajúceho súhlasu ich správcov / prevádzkovateľov
- Pri akomkoľvek znečistení alebo poškodení prístupovej komunikácie a chodníkov zabezpečiť ich okamžité uvedenie do pôvodného stavu

Súbeh s vlastníctvom pozemku: akékoľvek postúpenie, predaj alebo prevod akéhokoľvek pozemku alebo ich časti sa má za to, že všetko má byť vykonané v súlade s týmito regulatívmi a podmienkami uvedenými v Zmluve o združení.