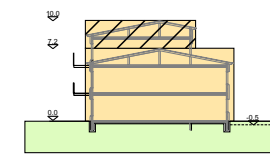


YFIRLITSMYND 1: 25.000

- SKÝRINGAR**
- MÖRK DEILISKIPULAGS
 - BYGGINGARREITIR fyrir 2 hæðir
 - BYGGINGARREITIR fyrir 3 hæðir
 - BYGGINGARREITUR SORPGEYMSLU
 - BINDANDI BYGGINGARLÍNA
 - LÓDARMÖRK
 - MÆNISSTEFNA



FJÖLBYLIÐSÚS Á 2 - 3 HÆÐUM
SNÍÐ 1:500



VATNSLEYSUSTRANDARHREPPUR

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 25 GR. SKÍPULAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN VATNSLEYSUSTRANDARHREPPS ÞANN.

SVEITARSTJÓRNIN Í VATNSLEYSUSTRANDARHREPPI

16.02.2005. Leiðrétt skv. ábendingum Skipulagsstofnunar

VOGAR

HEIÐARGERÐI, DEILISKIPULAG
SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

KVARDI: 1:500	TEIKN NR:
DAGS: 25.02.2002	HANNAÐ: ÞH
FLOKKUR: 2506	VERKNR: 00027
	TEIKNAD: ER



LANDSLAG EF
LANDSLAGSARKITEKTARFILA

ÞINGHOLTSTRÉTI 27, 101 REYKJAVÍK, Sími 535 5300, Fax 535 5301
VEFFANG: WWW.LANDSLAG.IS, NETFANG: LANDSLAG@LANDSLAG.IS

**VOGAR Í VATNSLEYSUSTRANDARHREPPI
ÍBÚÐARLÓÐIR VÍÐ HEIÐARGERÐI
DEILISKIPULAG**

SKÍPULAGS- OG BYGGINGASKÍLMÁLAR

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almennar upplýsingar
Skilmálar þessir gilda fyrir nýjar íbúðarlóðir fyrir fjölbýlishús við Heiðargerði 1, 3 og 5. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagsvæði og nágrenni þess. Deiliskipulagið samræmist gildandi aðalskipulagi.

1.1 Almörkun skipulagsvæðis
Deiliskipulagsvæði nær yfir 3 lóðir við Heiðargerði og afmarkast af Stapa vegi, Hafnargötu, Heiðargerði og Tjarnargötu.

1.2 Umfang
Heiðargerði er fyrir hendi sem húsaþaga. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir hringtorgi á gatnamótum Vögabrautar, Hafnargötu, Stapa vegar og Vatnsleysustrandavegar.

1.3 Umhverfi, leiksvæði og göngustígur
Lóðirnar liggja að göngustíg Stapa vegar og bílastæði fyrir hverja lóð. Þeirra skulu tengdar út í göngustíginn.

1.4 Fjöldi íbúða
Samtals er gert ráð fyrir 3 nýjum lóðum fyrir 2ja til 3ja hæða fjölbýlishús innan deiliskipulagsins. Sjá teikningu.

Aðstæður fjölda íbúða:

Húsaþaga: Nýjar lóðir:

Fjölbýlishús: 2 - 3 hæðir 30 íbúðir.

2. ALMENNIR SKÍLMÁLAR

2.0 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um allar byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Húsaþaga eru frjálst að öðru leyti en því sem málblöð, hæðarlóð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðarlóðir á landi við húsaþaga og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og arnaað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (441/1998).

2.2 Málblöð og hæðarlóð

Málblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarleiða húsa og bílageymsna, fjölda bílastæða á lóð, kvadrétt af einhverjar eru o.s.f. Allir mælingar húsa skulu stunda innan byggingarreiða, eins og hann er sýndur á málblöðum fyrir hverja lóð.

Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á málblöðum. Aðrar hliðar byggingarreiða (auðkenndar með brotinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Hæðarlóð sýna gangstíttarhæðir og gólfhæðir við lóðarmörk (G) sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklóðarmörkum (L) og hæðarlóðir fyrir gólfhæð þess hluta húsa, sem snýr að götu (H). Mesta hæð á þaki, mænishæð (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarlóð sýna ennfremur staðsetningu og hæðir á frárenniss- og vatnsloðnum svo og kvadrétt innstök vellustólana.

2.3 Svæfir, léttar byggingar og kjallarar

Kjallarar eru leyfðar þar sem landhalla og jarðvegðisþví gefa eðlilegt tilfni til og lega lagna leyfir. Lóðareigandi kosti sjálfur fráveitu frá sílikum rýmum liggi þau neðan við trévellulagar sveitarlagans.

2.4 Sorpgæmslur

Sorpgæmslur skulu almennt vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998) í hverju tilviki. Sorpgæmslur skal koma fyrir innan partigerðs byggingarreiða.

2.5 Bílastæði

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við 64 gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Koma skal þó fyrir 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð, óháð stærð, þó auk skali koma fyrir einu staði fyrir fatlaða á hverri lóð.

2.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kalla 3 í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólveggi, girðingar og trjágróður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðarlóðir (G- og L-lóðir) skv. máli og hæðarlóðir. G- og L-lóðir ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (innlega tengdar). Þeir sem þurfa að vika frá þessum hæðum taki á sig stallafláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarlóðum, og bera allan kostnað af því.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvægi eða stöðvegg, skal veggurinn bala þrjústing frá aðliggjandi götu, gangstítt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef fái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari 1:1,5 nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Öll stöðlun á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stallafláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra, nema þar sem óhreytt landslag býður upp á betri lausir.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurð byggingarnefndar í því máli.

3.0 SÉRÁKVÆÐI

3.0 Almenn

Hér er lýst séráttakum skilmálum fyrir hverja húsaþaga í deiliskipulagi þessu.

Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við miðmænti aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Æskilegt er þar sem innangengt er í bílageymslu að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gölf í íbúð. Bílageymsla er ekki leyfð niðurgráfin í kjallara.

Útlitur á skýringarmyndum sýna efsu mörk húsa. Byggingarreiður er bundin þar sem rauð heildregin lína er á hlið byggingarreiða að götu. Minnst 50% framhliðar húsa skal liggja að bundinni byggingarlínu.

Mænistefta er sýnd á skipulagsuppdráttum, en þakform er að öðru leyti frjálst.

3.1 A - Fjölbýlishús 2 - 3 hæðir

Innan byggingarreiða er heimilt að reisa fjölbýlishús á 2 hæðum og 3 hæðum að hesta. Ásís 10 íbúðir í hverju húsi á lóð. Nýtingarhliðfalli verði ekki harrar en 0,6.

Frágangur yfirborð við húsvægg skal ekki vera neðan en 50 sm undir uppgjöfni plötuhað jarðhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarfulltrúa. Bílageymslur eru einungis heimilaðar í kjallara, þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að byggja sólstofu allt að 1,5 m út fyrir byggingarreit og má hún vera allt að 6 m² að stærð og aldrei breiðari en 4 metrar.

Mænishæð verði að hámarki 10 metrar yfir uppgjöfnum aðalþöfkóta á maili- og hæðarlóðum, sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsuppdráttum.