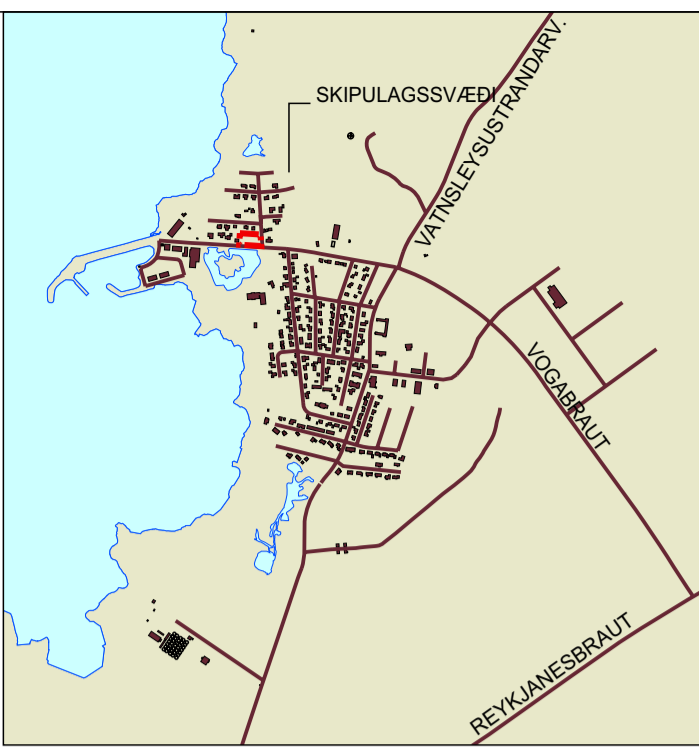
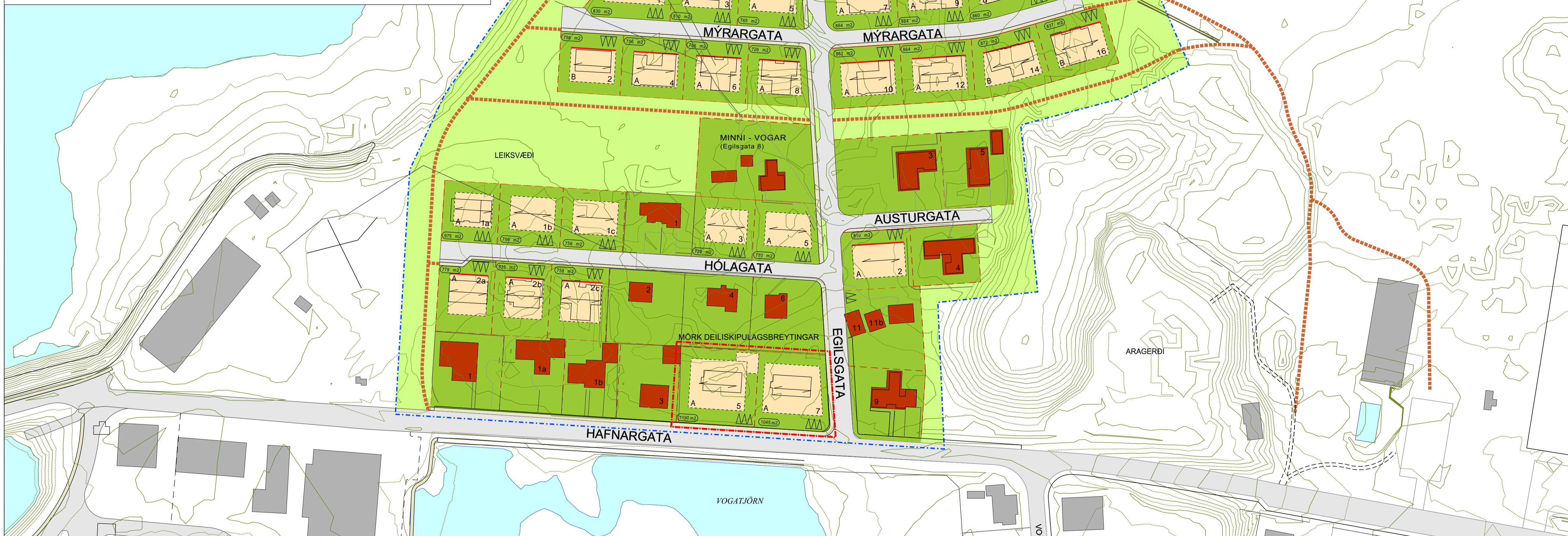
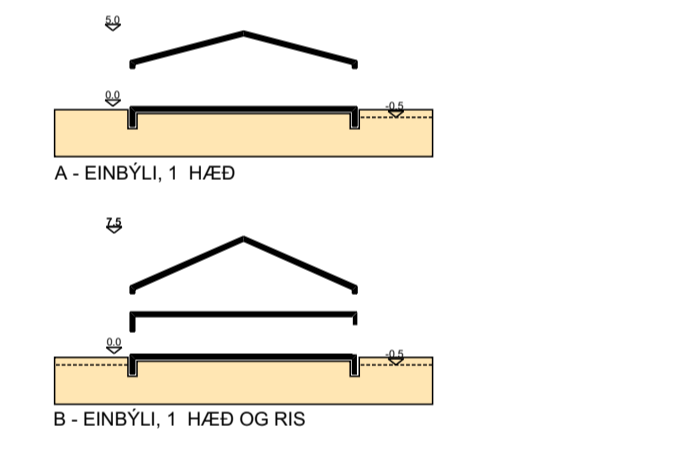


GILDANDI DEILISKIPULAG 1:2000 SAMÞYKKT 09.04.2002 OG ÓBLAST GILDI 09.09.2002



YFIRLITSMYND 1: 25000

- SKÝRINGAR**
- MÖRK DEILISKIPULAGS
 - A EINBYLISHÚS, 1 HÆÐ
 - B EINBYLISHÚS, 1 HÆÐ EÐA 1 HÆÐ OG RIS
 - BYGGINGARREITUR
 - BYGGINGARREITUR, BINDANDI LÍNA
 - LÓÐIR
 - LÓÐARMÖRK
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - MÆNISSTEFNA
 - STÉTT
 - STÍGAR
 - VEGIR
 - LÓÐARSTÆRD
 - BÍLASTÆÐAKVÓÐ
- SJÁ JAFNFRAMT MEDFYLGJANDI GREINARGERÐ



2 BREYTING
 Breytingin er eftirfarandi.
 a. Lóðarmörk milli lóða 5 og 7 við Hafnargötu eru færð til um 2 m til austurs og verður lóð nr 5 því 1190m² í stað 1122m² og lóð 7 verður 1080m² í stað 1148m²
 b. Inn á lóð 5 er settur 65m² byggingarreitur fyrir bílskur.
 c. Góugustig milli lóða nr. 3 og 5 við Marargötu og norðan við Marargötu er teknir út



DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 26 GR. SKIPLAGS- OG BYGGINGARLAGA NR. 73/1997 VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN SVEITARFÉLAGSSINS PÁNN.

BÆJARSTJÓRINN Í SVEITARFÉLAGINU VOGAR

Br. 11.08.2009 skv. breytingartillögu umhverfis- og skipulagsnefndar

VOGAR DEILISKIPULAG - 2 breyting
 Hafnar-, Hóla-, Austur-, Myrar- og Marargata SKIPLAGSUPPRÁTTUR

| | | | |
|------------|--------------|-----------|-------|
| KVARDI-A1: | 1000 | TEIKN NR: | |
| DAGS: | 19.05.09 | HANNAÐ: | DH |
| FLOKKUR: | 2506 | TEKNAÐ: | ER |
| SKRÁ: | 00004-pl.dwg | VERKNR: | 00004 |



VOGAR Í VATNSLEYSUSTRANDARHREPPI
 ÍBÚÐARLÓÐIR VIÐ HAFNARGÖTU, HÓLAGÖTU, AUSTURGÖTU, MYRARGÖTU OG MARARGÖTU DEILISKIPULAG

SKIPLAGS- OG BYGGINGASKILMÁLAR

1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.0 Almennar upplýsingar

Skilmálar þessir glíða fyrir nýjar íbúðarlóðir fyrir einbýlishús við Hafnargötu, Hólagötu, Austurgötu, Myrargötu og Marargötu. Hér er lýst almennum upplýsingum um deiliskipulagssvæðið og nágrenni þess. Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag.

1.1 Almörkun skipulagssvæðis.

Deiliskipulagssvæðið nær yfir 2 lóðir við Hafnargötu vestan Egilsstötu, 8 lóðir við Hólagötu, 1 lóð við Austurgötu, 14 lóðir við Myrargötu og 7 lóðir við Marargötu.

1.2 Umferð

Aðkoma að nýjum lóðum við Hafnargötu verður frá Hafnargötu. Hólagata er tengt til vesturs. Austurgata er óbreytt. Egilsata er framfengi til norðurs með hláðrotullöngum til austurs og vesturs. Aðkoma að Grænborg sem verð hefur um síða sem liggur til norðvesturs við Minni-Voga leggst af í núverandi mynd. Í staðinn verður aðkoma um nýjan akteran slig í beinu hálendi af Egilsstötu sem tengist inn á núverandi síða að Grænborg.

1.3 Umhverfi, leiksvæði og göngustígar

Svæðið nýtur góðs af náttug við áhugavert strandsvæði. Gamall hiðinn garður afmarkar svæðið til norðvesturs og er tekið tillit til hans við gerð skipulagsins og hann varðveittur. Gerð er ráð fyrir göngustíga meðfram strandlengjunni og í samfelldri útivistarsvæði norðan Hólagötu og Austurgötu milli strandar og íbúðarstöðvarinnar. Jafnframt er göngustígur utan við hlöðna garðinn. Leiksvæði verður á opnu svæði norðan við Hólagötu.

1.4 Fjöldi íbúða.

Samtals er gert ráð fyrir 32 nýjum lóðum fyrir einbýlishús innan deiliskipulagsins og skiptast þær á eftirfarandi hátt.

Húsagerð: Nýjar íbúðir:

| | |
|------------------------------|-----------|
| A. Einbýlishús, 1 hæð | 22 |
| B. Einbýlishús, 1 hæð og ris | 10 |
| Samtals: | 32 |

Tveimur lóðum við Hólagötu sunnan við Minni-Voga verður ekki úthlutað meðan núverandi íbúar Minni-Voga búa þar

2. ALMENNIR SKILMÁLAR:

2.0 Almenn

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

2.1 Hönnun og uppdrættir.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöß, hæðarblöß, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrir reglugerðir segja til um.

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

Höfundar uppdráttu skulu kynna byggingarfulltrúa og byggingarnefnd Vatnsleysisstrandarhrepps hugmyndir sínar í tvíumur áföngum.

1. Fyrst þar þeim að leggja inn teikningar til fyrirspurnar í mkv. 1:200 eða 1:100, aður en teikningar eru lagðar fram til endanlegrar afgreiðslu. Fyrirspurnarteikningar sýni í meginatriðum víðkomandi byggingu í grunnmynd, útlit og snedigum áskati helstu hæðarlóðum á hús og lóð. Þar skal jafnframt gerð grein fyrir einhverjum.

2. Verð svar við fyrirspurn jafnveit er hönnuð heimilt að leggja fyrir endanlegar aðalteikningar, sbr. 18 grein í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Íbúðir einbýlishúsa skulu ávallt vera óskiptar eignir ásamt tilheyrandi bílgæmslu.

2.2 Mæliblöß og hæðarblöß.

Mæliblöß sýna stærri lóða, lóðarmörk, byggingarreiti hús og bílagæmsluna, fjölda bílastæða á lóð, kvæðir ef einhverjar eru o.t.l. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreitis, eins og hann er sýndur á mæliblößi fyrir hverja lóð. Byggingarlína er bundin þar sem lína er heildregin á mæliblößum. Aðrar hlíðar byggingarreitis (auðkenndar með brotlinni línu) sýna lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæðarblöß sýna gangstettarhæðir og gólfhæðir við lóðarmörk (G), sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum, lóðarhæðir á baklómarmörkum (L) og hæðarlóðir fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem sýnr að götu (H). Meða hæð á baki, mænishæð (HM) er einnig gefin í þessum skilmálum. Hæðarblöß sýna ennframt staðsetningu og hæðir á frærensli- og vatnslongum svo og kvæðir um útmök vetustofnana.

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

Ef háðarmunur er tekinn með húsvægg eða stöðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangskett, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattar. Í 1.0 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stóllur á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stallafláa frá lóðarmörkum skal vera á m.k. jöfn hæð beirra, nema þar sem öðrreyfi landslag býður upp á betri lausir.

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

2.3 Svalir, léttar byggingar og kjallarar.

Kjallarar eru leyfðar þar sem landhali og jarðvegsdýpi gefa aðlægt tilefni til og lega lagna leyfir. Lóðareignandi kosti sjálfur frættu frá sílum rýnum liggja þau neðan við frávæluþagnir sveitarfélagsins.

Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að 1.6 metra úti fyrir byggingarreit.

2.4 Sorppæmslu.

Sorppæmslu skulu almennar vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar (441/1998) í hverju tilvik.

2.5 Bílastæði og bílagæmslur.

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

Á lóðum einbýlishúsa skal koma fyrir þremur bílastæðum við hvert hús. Þar skal jafnframt gera ráð fyrir bílgæmslu fyrir einn til tvö bíla.

Bílastæði skulu ekki vera styttri en 6 metrar framman við bílgæmslur, en 5 metrar að öðrum kosti.

2.6 Frágangur lóða.

Frágangur lóða skal almennar vera í samræmi við kafla 3 í byggingarreglugerð (441/1998).

Á aðalteikningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, skjólvaggi, gíndringar og tilgöður.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þar séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðarlóðir (G- og L-lóðir) skv. mæli og hæðarblöß. G- og L-lóðir róa hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línlæga tengdar). Þeir sem þurfa að vikja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðveg eða gólf út fyrir lóðarmörk.

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

Ef háðarmunur er tekinn með húsvægg eða stöðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangskett, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattar. Í 1.0 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Öll stóllur á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stallafláa frá lóðarmörkum skal vera á m.k. jöfn hæð beirra, nema þar sem öðrreyfi landslag býður upp á betri lausir.

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

3.0 SERÁKVÆÐI

3.0 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu. Skýringarmyndir sem fylgja skilmálum sýna í meginatriðum aðlöðu byggingu til götu og lóðar við mismunandi aðstæður, með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri lóð.

Éskilegt er þar sem innangengt er í bílagæmslu að hún sé að minnsta kosti 10 cm lægri en gólf í lóð. Bílagæmsla er ekki leyfð niðurgöfin í kjallara. Almenn er ekki gert ráð fyrir kjellurum, en þeir eru þó heimilaðir þar sem lega lagna og lands leyfir.

Útlitur á skýringarmyndum sýna efstu mörk húss. Byggingarreitur er bundin þar sem rauf heildregin lína er á hlið byggingarreitis að götu. Minnst 50% framhlíðar húss skal liggja að bundinni byggingarlínu. Mænishæð er sýnd á skipulagsuppdráttum, en þakform er að öðru leyfi trjátt.

3.1 A - Einbýlishús, 1 hæð.

Innan byggingarreitis er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílagæmslu. Nýtingarhlutfétt takmarkast við stuðulinn 0.3, þannig verði l.d. einbýlishús á 750 m² lóð því ekki stærra en 225 bröttó m² (þ.m.t. bílagæmsla). Frágangur yfirborð við húsvægg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Heimilt er að nýta rými í rishæð rúmist það innan tilskilinna stærðar- og hæðarmarka.

Mænishæð verði að hámarki 5.0 metrar yfir uppgefnum gólfkóta á mæli- og hæðarblößi, sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsuppdráttum.

3.2 B - Einbýlishús, 1 hæð og ris.

Innan byggingarreitis er heimilt að reisa einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri bílagæmslu. Nýtingarhlutfétt takmarkast við stuðulinn 0.3, þannig verði l.d. einbýlishús á 750 m² lóð því ekki stærra en 225 bröttó m² (þ.m.t. bílagæmsla). Frágangur yfirborð við húsvægg skal ekki vera neðar en 50 sm undir uppgefni plötuhæð og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar.

Mænishæð verði að hámarki 7.5 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblößi, sjá jafnframt skýringarmynd á deiliskipulagsuppdráttum.

Deiliskipulagsuppdráttur þessi er breyting á og kemur í stað upphaflegs deiliskipulagsuppdráttar sem samþykktur var 09.01.2001 og óðlaðist glídi 24.04.2001. Deiliskipulagsbreyting sem samþykkt var 09.04.2002 og óðlast glídi 09.09.2002 fellur einnig úr glídi.

UPPHAFLEGT DEILISKIPULAG OG ÁRDNRAR BREYTINGAR

UPPHAFLEGT DEILISKIPULAG Upphaflegt deiliskipulag er samþykkt 09.01.2001 og óðlast glídi 24.04.2001

ÁRDNRAR BREYTINGAR

1. Breyting var samþykkt 09.04. 2002 og óðlast glídi 09.09.2002.

Breytingar voru eftirfarandi.

1. Breytingin

a. Lóðarmörk við Minni-Voga (Egilsstötu 8) færast um 8 metra til norðurs og stækkar lóðin sem því nemur

b. Lóðir merktar húsgerð B verði val fyrir húsgerð A eða B