



FJARÐABYGGÐ

Bakkagerði 1

Deiliskipulag íbúðarsvæðis
austan Oddnýjarhæðar og norðan
Austurvegar á Reyðarfirði

Skipulags- og byggingarskilmálar

Skilmálar þessir fylgja breytingu á deiliskipulagi
Dags: 12.12.2012
Og koma í stað eldri skilmála fyrir svæðið,
Sem jafnframt eru úr gildi felldir.

Framkvæmdasvið Fjarðabyggðar
12.12. 2012
Skipulagsfulltrúi

Bakkagerði 1

Íbúðarsvæði austan oddnýjarhæðar og norðan austurvegar á Reyðarfirði.

1. Gildissvið

Skilpulag þetta nær til allra lóða á svæðinu, eins og þeim er lýst á skipulagsupprætti. Það tekur þó ekki til þegar byggðra lóða nema til komi nýtt byggingarleyfi á viðkomandi lóð.

2. Eignarhald

Svæðið er í eigu Fjarðabyggðar, nema 5 lóðir sem auðkenndar eru á upprætti og eru í einkaeign.

3. Nýting

Nýtingarhlutfall lóða skal vera eins og fram kemur á skipulagsupprætti og skal meðaltal hæsta og lægsts nýtingarhlutfalls viðkomandi lóðar haft til viðmiðunar við gjaldtöku.

4. Notkun

Hverfið er nánast eingöngu ætlað fyrir íbúðabyggð og byggingar henni tengdri, svo sem bílskúra, garðhýsi, spennistöðvar og þess háttar. Tvær lóðir fyrir verslun og þjónustu eru þó á svæðinu þ.e. Austurvegur 29 og 39. Ekki má byggja hús til annara þarfa innan svæðisins.

Um er að ræða lóðir fyrir:

Einbýlishús,	79 íb.
Fjölbýlishús	74 íb.
Parhús	8 íb.
Raðhús	40 íb.
Samtals:	201 íb

Öll starfsemi er valdið getur sjón-, lyktar- eða hljóðmengun, eða sem kallar á umferð um hverfið umfram það sem ella væri er óheimil.

Öll óþarfa umferð og staða stórra bifreiða og vinnuvéla er óheimil á svæðinu.

5. Húsagerðir.

Fjöldi hæða skal vera eins og fram kemur á uppdrætti.

Ekki er heimilt að hafa kjallara undir húsum, nema þar sem það er sérstaklega tekið fran á uppdrætti.

Gera skal ráð fyrir bílskúr á öllum lóðum, nema við fjölbýlishús og skal hámarksstærð þeirra vera 40 m². Þakhalli á frístandandi bílskúrum skal vera í samræmi við þakhalla íbúðarhúss.

Ysta byrði veggja skal vera úr timbri, steinsteypu eða öðrum þeim efnum sem byggingarnefnd samþykkir. Gera skal grein fyrir efnisvali og áferð utanhússflata á byggingarteikningum.

Litavali skal hagað í samræmi við góða venju þar um.

6. Byggingarreitir.

Á lóðaruppdrætti sem lóðarhafi fær við úthlutun skal sýna byggingarreiti hverrar lóðar.

Íbúðarhús og bílskúra skal staðsetja innan byggingarreits, og er þá miðað við ysta borð útveggjar.

7. Skipulag lóða.

Stærð, staðsetning og lögun lóða skal vera eins og hún er sýnd á skipulagsuppdrætti.

Á skipulagsuppdrætti eru sýnd mörk sérafnotahluta lóða fyrir raðhúsin. Lega þessara marka sérafnotahluta lóða milli íbúða eru ekki bindandi, þau geta færst eftir stærð hverrar íbúðar

Á raðhúsalóðum við Melbotn, Melbrekku og Breiðamel skal fæstar byggja 30 íbúðir og flestar 42.

Byggingarnefnd getur farið fram á, að lóðarhafi skili uppdrætti er sýni í höfuðatriðum skipulag lóðar.

Á lóðum íbúðarhúsa skal jafnan gera ráð fyrir einu bifreiðastæði vegna hverrar íbúðar og einu gestastæði að auki.

Óheimilt er að geyma báta, óskráð ökutæki, byggingarefni, eða annað rusl á lóðum í hverfinu. Byggingarfulltrúi getur látið fjarlægja slíkt með eins mánaðar fyrirvara og án frekari tilkynninga.

8. Kvaðir.

Kvaðir um fría útsýn eru á lóðarhornum við gangstíga 5m í hvora átt mælt frá lóðarhorni. Á þessum svæðum má ekki koma fyrir gróðri, grindverkum eða neinu öðru sem hærra er en 1/5 hluti fjarlægðar þess frá lóðarmörkum. Áðrar kvaðir á lóðum sem auðkenndar eru á uppdrætti eru vegna fráveitu

9. Lóðarveiting

Lóðarhafa skal við veitingu lóðarinnar afhenda skilmála þessa, ásamt lóðarblaði er sýni stærð, og legu lóðarinnar, byggingarreit, nýtingarhlutfall og fjölda hæða. Einnig skal á lóðarblaði sýna hæðarkóta plötu, lóðarhorna og tengingar fráveitu. Lóðum er úthlutað í því ástandi sem þær eru á úthlutunardegi.

Lóðarhafi skal eigi síðar en einum mánuði eftir lóðarveitingu greiða hluta gatnagerðagjalds sbr. gjaldskrá um gatnagerðargjöld, ella verður lóðarveitingin sjálfkrafa ógild.

Lóðarhafi skal innan 8 mánaða frá lóðarveitingu leggja fram Aðaluppdrætti og sækja um byggingarleyfi skv. byggingarreglugerð til samþykktar.

10. Skil teikninga og meistaraábyrgðir.

Lóðarhafi skal skila byggingarnefnd öllum tilskildum teikningum, þar með töldum sérteikningum, styrkleika- og lagnateikningum, áður en framkvæmdir hefjast. Teikningar skulu gerðar af hönnuðum sem til þess hafa réttindi að lögum og lagt hafa fram ábyrgðartryggingu, svo sem byggingarreglugerð segir til um.

Áður en framkvæmdir eru hafnar skulu liggja fyrir ábyrgðaráritanir byggingarstjóra og meistara, sem til þess hafa réttindi að lögum og lagt hafa fram ábyrgðartryggingu svo sem byggingarreglugerð segir til um.

11. Gröftur og framkvæmdir.

Ekki er lóðarhafa heimilt að nota annað svæði en hina úthlutaðu lóð meðan á byggingarframkvæmdum stendur. Uppgröft sem ekki þarf til jöfnunar lóðar skal flytja burt á þann stað sem byggingarfulltrúi vísar á.

Lóðarhafi skal gæta þess, að ekki stafi hætta af framkvæmdum á meðan þær standa yfir, né heldur af byggingarefni, vegna foks, rykmengunar eða annara óþæginda, umfram það sem óhjákvæmilegt má kalla.

Teikningar og önnur gögn um verkið skal hafa tiltækar og til sýnis á byggingarstað, þegar byggingarfulltrúi fer fram á það.

Byggingarstjóri er ábyrgur fyrir því, að byggingarfulltrúa sé gert aðvart, þegar hverjum verkáfangi er lokið, vegna úttekta og eftirlits.

Óheimilt er að taka byggingu í notkun, eða hluta hennar, án samþykkis byggingarfulltrúa.

12. Verkhraði.

Sökkulum og jarðvegsfyllingum í þá skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingarleyfis.

Bygging skal vera fokheld innan þriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti haldið áfram með eðlilegum hraða.

Lóð skal jafna og loka jarðvegsyfirborði með varanlegum hætti (sáning, þökulagning, hellulögn o.þ.h.) innan tveggja ára frá því að hús er tekið í notkun.

13. Viðurlög.

Um brot á skilmálum þessum skal farið með að sama hætti og með brot gegn gildandi byggingarreglugerð, sbr.

14. Frekari ákvæði.

Auk skilmála þessara ber lóðarhafa, hönnuðum, byggingarstjóra og byggingar-meisturum að hlíta ákvæðum skipulagslaga, byggingarlaga, skipulagsreglugerðar og byggingarreglugerðar sem og þeirra laga er þar er vísað til og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim.

Samþykkt í Bæjarstjórn Fjarðabyggðar,

þann. _____
