

ESKIFJÖRÐUR

BARÐ I

**DEILISKIPULAG ÍBÚÐARSVÆÐIS
ALMENNIR SKIPULAGS- OG
BYGGINGARSKILMÁLAR**

Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi
nr. 7200 D02 A1 ásamt mæliblaði

ARKITEKTASTOFA ÓTTARS HF
02 09 94

BARÐ I.

ÍBÚÐARSVÆÐI NORÐAN DALBRAUTAR. ALMENNIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR.

1. Gildissvið

Skilpulag þetta nær til íbúðarsvæðisins norðan Dalbrautat og lóðar fyrir aðveitustöð eins og það er merkt á skipulagsupprætti.

Götur á svæðinu eru Bogahlíð, Fífubarð, Lyngbarð, Dalbarð og Brekkubarð.

Þegar byggðar lóðir við Bogahlíð, Fífubarð Dalbarð og Brekkubarð skulu þó undanþegnar skilmálum þessum nema til komi nýtt byggingarleyfi t.d. vegna viðbyggingar eða breytingar. Með tilkomu nýs byggingarleyfis skulu skilmálar þessir öðlast að fullu gildi á viðkomandi lóð.

2. Eignarhald

Lóð undir aðveitustöð er í eigu Rafmagnsveitna ríkisins. Svæðið er að öðru leyti í eigu Eskifjarðarbæjar.

3. Nýting

Hverfið er eingöngu ætlað fyrir íbúðabyggð og ekki má byggja hús til annara þarfa innan svæðisins, nema á lóð aðveitustöðvar þar sem gert er ráð fyrir byggingum sem henni eru tengdar.

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð einbýlishúsa, parhúsa og raðhúsa. Nýtingarhlutfall íbúðarlóða skal vera svo sem fram kemur á upprætti.

Rekstur, sem kallar á umferð um hverfið umfram það sem ella væri, er háður samþykki Sveitarstjórnar.

Gert er ráð fyrir leiksvæði barna í suðaustur horni svæðisins og skal það vera afgirt.

4. Húsagerðir.

Fjöldi hæða skal vera eins og fram kemur á uppdrætti.

Þakhalli skal vera frá 1:4 upp í 1:2.

Kjallara má hafa undir húsum, þar sem því verður við komið vegna aðstæðna. Ekki er þó heimilt í því skyni að víkja frá uppgefnum hæðarkóta gólfplötu meira en 20 cm. Sveitarfélagið er ekki skuldbundið að sjá um frárennsli frá kjöllum þessum, hvorki skólþ né jarðvatn, nema það sé sérstaklega tekið frammi við veitingu byggingarleyfis.

Gera skal ráð fyrir bílskúr á hverri lóð, og skal hámarksstærð þeirra vera 36 m² á íbúð. Þakhalli á 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.

5. Byggingarreitir.

Á lóðaruppdrætti sem lóðarhafi fær við úthlutun skal sýna byggingarreit hvorrar lóðar.

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

Bílskúra skal staðsetja innan byggingarreits eða innan sérstaklega merkts byggingarreits fyrir bílskúra og skal þess þá sérstaklega gætt að þeir uppfylli öll ákvæði byggingar- og brunamála reglugerðar, vegna nálægðar við lóðarmörk.

6. Skipulag lóða.

Stærð, staðsetning og lögun lóða skal vera eins og hún er sýnd á mæliblaði með skipulagsuppdrætti. Byggingarnefnd getur þó ákveðið legu lóðarmarka milli íbúða í parhúsum og raðhúsum hverju sinni.

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 hvorrar íbúðar og einu gestastæði að auki.

Óheimilt verði að leggja vörubifreiðum, vinnuvélum og þess konar tækjum í hverfinu.

7. Lóðarveiting

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

Lóðarhafi skal eigi síðar en einum mánuði eftir lóðarveitingu greiða staðfestingargjald sem sveitarstjórn ákveður, - ella verður lóðarveitingin sjálfkrafa ógild.

Lóðarhafi skal innan 8 mánaða frá lóðarveitingu leggja fram byggingarnefndarteikningar skv. byggingarreglugerð til samþykktar.

8. Skil teikninga

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 Byggingarnefnd hefur viðurkennt.

Áður en framkvæmdir eru hafnar skulu liggja fyrir ábyrgðaráritanir byggingarmeistara, svo sem byggingarreglugerð segir til um.

9. Gröftur

Ekki er lóðarhafa heimilt að nota annað svæði en hina úthlutuðu 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 hættu 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.

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

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

10. Verkhraði.

Sökklum 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 að fullu í notkun.

11. Viðurlög.

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

12. Frekari ákvæði.

Auk skilmála þessara ber lóðarhafa, hönnuðum og byggingar-meisturum að hlíta ákvæðum skipulags- og byggingarlaga, laga um brunavarnir, svo og reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim.

Samþykkt í Bæjarstjórn Eskifjarðar,

þann. _____
