

BREIÐDALSVÍK.

**STAPAR
DEILISKIPULAG
IÐNAÐARSVÆÐIS**

**ALMENNIR SKIPULAGS OG
BYGGINGARSKILMÁLAR**

Skipulagsstofa Austurlands
Lyngási 12 700 Egilsstöðum

MAÍ 1993

STAPAR IDNADÁRHVERFI Á BREIÐDALSVÍK.
ALMENNIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR.

1. Gildissvið

Skilmálar gilda um iðnaðarsvæðið Stapa, eins og það er merkt á uppdrætti og ná þeir til allra gatna og lóða á svæðinu.

2. Nýting

Hverfið er eingöngu ætlað fyrir atvinnuhúsnæði, þ.e. iðnað, fiskvinnslu, birgðastöðvar og aðra skylda starfsemi, svo og birgðahald og verslun með þungavöru.

Ekki má byggja hús til annara þarfa innan svæðisins, og ekki er heimilt að breyta notkun fasteigna, nema til komi sérstakt leyfi byggingarnefndar og hreppsnefndar.

Nýtingarhlutfall til viðmiðunar skal vera 0.20 fyrir lóðir með einnar hæðar húsum og a.m.k. 0.30 fyrir tveggja hæða hús.

Mörk óúthlutaðra lóða skulu vera sveltjanleg, þannig að úthluta megi hæfilega stórum lóðum miðað við þarfir hvers og eins. Verði því við komið, má skilja eftir innan hverfisins reiti sem gætu þjónað stækkunarþörfum einstakra lóðarhafa síðar. Slíkir reitir skulu þó geta orðið að sjálfstæðum lóðum síðar, ef þörf krefur.

3. Húsagerðir.

Að öllu jöfnu skal gera ráð fyrir einnar til tveggja hæða byggingum á svæðinu.

Vegghæð einnar hæðar húsa skal vera minni en 4 m, og tveggja hæða húsa minni en 6 m, mælt frá endanlegu gólfi og í skurðpunkt ysta byrðis veggja og þaks.

Þakhalli húsa í hverfinu skal vera frá 1:4 upp í 1:2.

Sé ætlunin að byggja hús á svæðinu sem víkja frá ofangreindum mörkum, skal það koma fram í lóðarumsókn, og skal þá byggingarnefnd vísa málinu til hreppsnefndar og Skipulagshöfundar til umsagnar.

Ysta byrði veggja skal vera úr viðurkenndum og varanlegum efnum. Gera skal grein fyrir efnisvali og áferð utanhússflata á byggingarteikningum.

Litavali skal hagað í samræmi við góða venju þar um.

4. Byggingarreitir.

A lóðarblaði sem lóðarhafi fær við úthlutun er sýndur byggingarreitur hverrar lóðar.

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

5. Skipulag lóða.

Lóðarhafi skal skylt að skila uppdrætti er sýni í höfuðatriðum skipulag lóðar.

A lóðaruppdrætti skal gera grein fyrir nýtingu lóðarinnar, eins og hún er fyrirhuguð. Þar skal koma fram stærð og staðsetning bílastæða, gámastæða, útilagers og annara þeirra hluta sem máli skipta um útlit og umhirðu lóðarinnar.

Jafnan skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja 25 fermetra gólfflatar viðkomandi byggingar, en meta skal þó í hverju tilviki þörf á bílastæðum eftir eðli starfseminnar á hverri lóð. Að auki skal gera ráð fyrir gestastæðum á hverri lóð.

Sé gert ráð fyrir meiri eða minni notkun gáma við starfsemlina á lóðinni eða í byggingu á henni, skulu gámar vera staðsettir á fyrir fram ákveðnum gámastæðum. Staðsetning eða uppröðun gáma annars staðar á lóðinni er óheimil nema með sérstöku leyfi, og þá einungis til skamms tíma.

Sé gert ráð fyrir því að nýta hluta lóðar fyrir útilager eða langtímastæði fyrir vinnuvélar, vörubíla o.þ.h. skal gera ráð fyrir lokuðu porti um það svæði, sem hefta innsýn og aðgang almennings. Gerð og frágangur porta skal vera í samræmi við efnis og litaval húss.

6. Lóðarveiting

Lóðum er úthlutað í því ástandi sem þær eru á úthlutunardegi.

Lóðarhafa skal við úthlutun afhenda skilmála þessa ásamt lóðarblaði. Skal hann kynna sér þá og og undirrita áður en byggingarleyfi verður veitt

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

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

7. 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 Byggingarnefnd hefur viðurkennt. Sé höfundur aðaluppdráttar ekki arkitekt með full réttindi, skal jafnan leitað umsagnar skipulagshöfundar áður en teikningar eru samþykktar.

Áður en framkvæmdir eru hafnar skulu liggja fyrir ábyrgðarárítanir byggingarmeistara, svo sem byggingar-reglugerð segir til um.

8. Gröftur og framkvæmdir.

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 byggingar-fulltrúa 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.

9. 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 ganga frá jarðvegsyfirborði með varan-legum hætti (malar- eða malbikuð plön, portbyggingar, þökulagning, hellulögn o.p.h.) innan tveggja ára frá því að hús er tekið að fullu í notkun.

10. Viðurlög.

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

11. Frekari ákvæði.

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

Samþykkt í Hreppsnefnd Breiðdalshrepps
þann _____

Undirritaður lóðarhafi hef kynnt mér skilmála þessa og skuldbundið mig að hlíta þeim eins og öðrum reglugerðum er snerta byggingarframkvæmdir mínar.

Breiðdalsvík þann.....