

DEILISKIPULAG VESTURHLUTA URRÍÐAHOLTS



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 16.08.2007 með síðari breytingum

Gildandi skipulagsskilmálar 4.7.29

F5 FJÖLBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 6 bílastæði skulu vera á lóð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði (auk þriggja stæða í bilgeymslu, sjá byggingarskilmála).

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgæmsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinnangangur/innangangur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Bilgeymsla: 1 bílastæði á íbúð skal vera í bilgeymslu eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skilmálateikningu og mæliblaði. Draga skal innkeyrsludyr að bilgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Frávik skulu þó ekki vera lengri en 6 m hvert um sig. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjarlægð húss frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjöldi íbúða: 3 íbúðir.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á þeirri hlið sem snýr að götu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Hús skal vera 3-4 hæðir. Ef 4. hæð er nýtt til íbúðar skal nýta hana sem hluta íbúðar á 3. hæð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Lyftur: Kvöð er um lyftu.

Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggsvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera 10-15° eins og sýnt er á skilmálateikningu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

4.7.38

F14 fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 2 bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1 um yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Forgarðar(sérnotareitir) íbúða skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu. Sjá nánar um efnisval og frágang í almennum lóðarskilmálum í kafla 4.6.1.

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Hús af húsagerð F14 stendur á sameiginlegri lóð allra íbúða hússins (sjá lóðarmörk á skipulagsupprætti og mæliblöðum). Gera skal eignaskiptasamning sbr. lög um fjöleignarhús. Þar skal skilgreina séreignarhluta og sérnotahluta hvernar íbúðar í húsi og á lóð. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sérnotareitir: Á lóð skal vera sérnotareitur fyrir hverja íbúð.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgæmsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinnangangur: Aðalinnangangar skulu vera á götuhlið húss eða gafli. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Bilgeymsla: 1 bílastæði á íbúð skal vera í bilgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bilgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjarlægð húss frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjöldi íbúða: 3-4 íbúðir.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Hús skal vera 3 hæðir, sjá skilmálateikningu og hæðarblað, en miðað er við að íbúðir geti verið á tveimur hæðum, þannig að íbúðir séu ýmist á 1. og 2 hæð eða 2. og 3. hæð. Gólf bilgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggsvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi, 15-45° með frjálstri mænisstefnu, sjá dæmi um möguleg þakform á skilmálateikningu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

KELDUGATA 2- 20



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum húsagerðar í gildandi deiliskipulagsgreinargerð

4.7.29

F5 FJÖLBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 3 bílastæði skulu vera á lóð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði (auk 11 stæða í bílskily, sjá byggingarskilmála).

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgæmsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinnangangur/innangangur: Aðalinnangangur er frá götuhlið hússins. Stigahús skal líka hafa aðgengi frá Hólsvegi. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Bilgeymsla: Bílskilyi skal vera opið og fyrir 11 bíla eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skilmálateikningu og mæliblaði. Krafa er um að þak bílskylis verði grænt lóðar- og leiksvæði. Gerð er krafa um að veggur bílskylis að lóðarmörkum Keldugötu verði opin og eða með gluggum eins og mögulegt er.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Frávik skulu þó ekki vera lengri en 6 m hvert um sig. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjarlægð húss frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjöldi íbúða: 7 íbúðir. A.m.k. ein íbúð skal vera á jarðhæð.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á þeirri hlið sem snýr að götu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Hús skal vera 4 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Lyftur: Kvöð er um lyftu.

Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggsvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þaksvalir: Þakhalli skal vera 0-15° eins og sýnt er á skilmálateikningu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

4.7.13

R3 raðhús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 2 bílastæði skulu vera á lóð hvernar íbúðar, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Akstursleið að bilgeymslu innan lóðar skal vera upphituo. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1 um yfirborðsefni.

Forgarðar húsa ofan götu: Forgarðar skulu að jafnaði vera 0,6 m hærri en aðliggjandi gangstétt. Forgarðar raðhúss skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu. Gólf neðstu hæðar húss skal vera 0,7 m neðan götuhæðar. Sjá nánar um efnisval og frágang í almennum lóðarskilmálum.

Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Raðhúsið stendur á sameiginlegri lóð allra íbúða raðhússins (sjá lóðarmörk á skipulagsupprætti og mæliblöðum). Gera skal eignaskiptasamning sbr. lög um fjöleignarhús. Þar skal skilgreina séreignarhluta og sérnotahluta hvernar íbúðar í húsi og á lóð. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sérnotareitir: Á lóð skal vera sérnotareitur fyrir hverja íbúð og skal sérnotareitur ná að lágmarki 3 m frá húsvegg. Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Sorpgæmsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:

Aðalinnangangur: Aðalinnangangur skulu vera á götuhlið húss, á 1. eða 2. hæð. Krafa er gerð um aðgengi að Keldugötu 8-12 frá Keldugötu og frá Hólsvegi. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Bilgeymsla: 1-2 bílastæði á íbúð skulu vera í innbyggðri bilgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bilgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bilgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 6 m.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjarlægð húss frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Fjöldi íbúða: 4 íbúðir á lóð Keldugötu 8-12 en 5 íbúðir á lóð Bæjargötu 11-19.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m2 á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Hæð húss: Hús skal vera 3 hæðir, sjá skilmálateikningu og hæðarblað. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

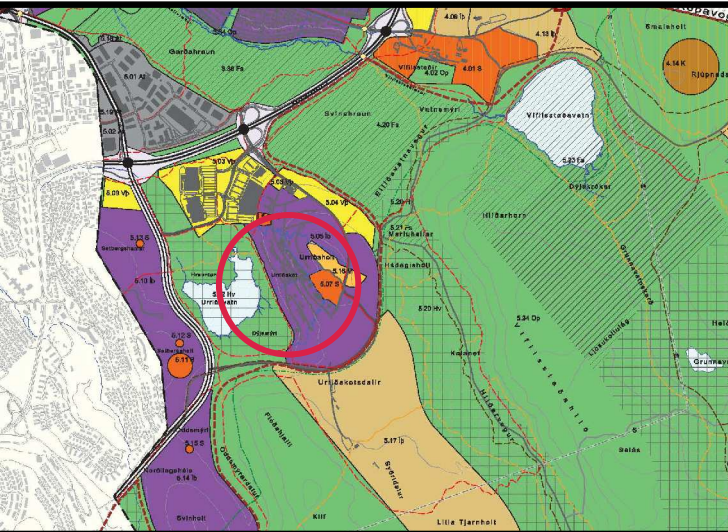
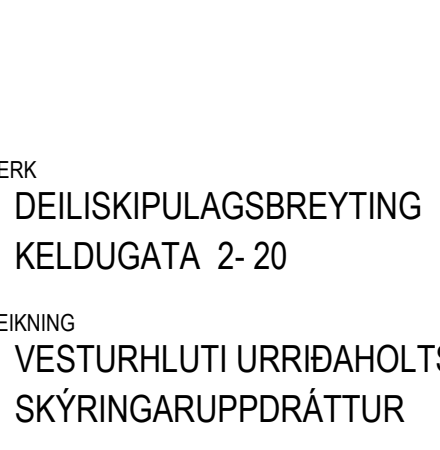
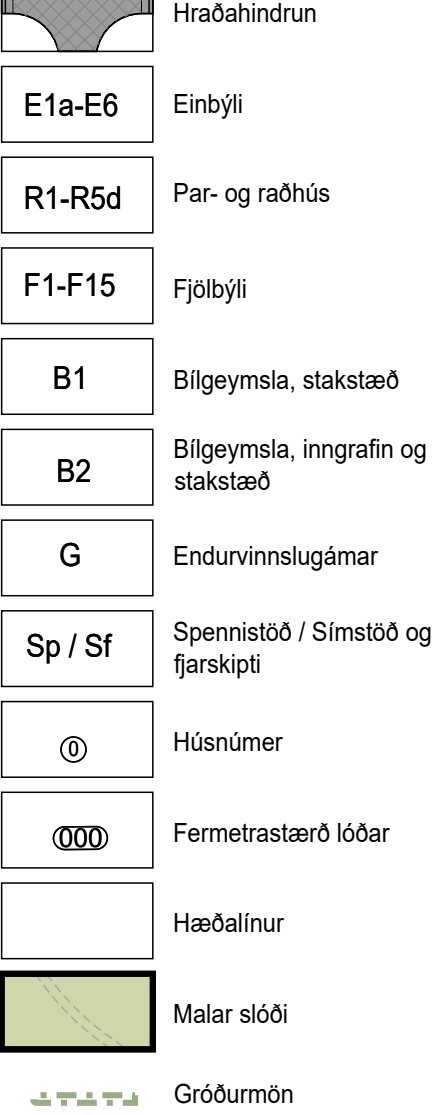
Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Veggsvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Þakform og þaksvalir: Að lágmarki helmingur þakflatar skal vera hallandi, 15-45° með frjálstri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

SKÝRINGAR



Hluti af aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, samþykkt í bæjarstjórn 05.10.2017

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____

20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

VERK	KVARÐI	TEIKNING NR.
DEILISKIPULAGSBREYTING KELDUGATA 2- 20	A1+) 1:1000 / A3+)1:2.000	
TEIKNING	DAGS	17.12.2018
SKÝRINGARUPPRÁTTUR	TEIKNAD AF	FÓF/EE/EG
		(90)1.02

