



Yfirlit yfir húsgerðir

EFNISYFIRLIT:

1.0 SKIPULAGSSKILMÁLAR

- 1.1. Sérákvæði.
- 1.2. Almenn ákvæði.

2.0. GATNADEILD

- 2.1. Almenn ákvæði.

3.0. VATNSVEITA

- 3.1. Almenn ákvæði.

4.0. HITAVEITA

- 4.1. Almenn ákvæði.

5.0. RAFMAGNSVEITA

- 5.1. Almenn ákvæði.
- 5.2. Sérákvæði.

6.0. SÍMSTÖÐIN Í REYKJAVÍK.

- 6.1. Almenn ákvæði.

ÍBÚDABYGGÐ NORDAN GRAFARVOGS - NORDURHLUTI 3.-6. ÁFANGI.

1.0 Skipulagsskilmálar.

1.1. Sérákvæði.

1.1.1. Svæðið.

Skilmálar þessir ná til svæðis, sem er norðan Fjallkonuvegar og nær yfir lóðirnar Fannafold 115-219, Frostafold 1-187 og Jöklafold 1-43 og fjölbýlishúsa á miðsvæði áfanga 6. Á svæðinu er gert ráð fyrir lóðum undir 62 raðhús, 11 fjórbýlishús (verkamannabústaðir), 83 einbýlishús og 15 lóðum undir fjölbýlishús (þar af 4 lóðir til verkamannabústaða).

Byggingarlandið er allt í eigu Reykjavíkurborgar.

1.1.2. Hönnun, uppdrættir.

Á byggingarnefndarteikningu skal sýna, auk þess sem getið er í gr. 3.2. í byggingarreglugerð, skipulag lóðar skv. V. kafla byggingarreglugerðar.

Höfundum uppdráttar er heimilt að leggja til byggingarnefndar fyrirspurn í mkv. 1:200 eða 1:100, sem sýnir meginatriði byggingar í grunnmynd, útliti og sneiðingum ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð.

Á byggingarnefndarteikningum skal sýna, auk þess sem um er getið að framan, skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóðarmörkum og inni á lóð og annað það, sem máli skiptir um útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni. Ennfremur skal gera grein fyrir efnisvali og samræma litaval allra mannvirkja á sömu lóð og fylgja fyrirmælum byggingarnefndar þar um.

Sami aðili skal gera byggingarnefndarteikningar að öllum mannvirkjum á sömu lóð.

Þar sem aukaíbúðir eru heimilaðar og fyrirhugaðar í einbýlishúsum, skal ennfremur gera grein fyrir hugsanlegum sér-lóðarhluta aukaíbúðar, geymslum og viðbótarbílastæði.

1.1.3. Mæliblöð, hæðarblöð.

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílgeymslu, byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir, ef einhverjar eru, o.fl.

Hæðarblöð sýna gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G), leiðbeinandi hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu (H). Ennfremur legu og hæð frárennslislagna o.fl. Byggingarlína er bindandi, þannig að a.m.k. tvö húshorn skulu standa á henni og meginstefna húss vera samsíða henni eða hornrétt á hana. Aðrar hliðar byggingarreits sýna lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðamörkum.

1.1.4. Bílastæði, bílgeymslur.

Gert er ráð fyrir tveim einkabílastæðum á lóð hverrar íbúðar í einbýlis- og raðhúsum á svæðinu. Nægilegt er að gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja aukaíbúð í einbýlishúsum. Gestabílastæði eru áætluð u.þ.b. hálf tveimur fyrir hverja íbúð utan lóðar. Gert er ráð fyrir 1.0 einkabílastæðum á hverja íbúð í blokk, einnig 0.5 stæði á íbúð í bílageymslu.

1.1.5. Frágangur lóða.

Byggingarnefnd getur heimilað að reistir séu skjólveggir á lóðamörkum eða inni á lóð, allt að 1.5 m á hæð og skulu þeir þá sýndir á byggingarnefndarteikningum. Stodveggir og girðingar skulu sýndar á byggingarnefndarteikningum húsanna. Lóðarhafi sér sjálfur um allar framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á, að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur, sem þær eru uppgefnar. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta úrskurði byggingarnefndar um ágreining, sem upp kann að koma.

1.1.6. Kjallarar, svalir.

Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa eðlilegt tilefni til. Ennfremur svalir og mega þær, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að einum metra út fyrir byggingarreit.

1.1.7. Skýringarmyndir.

Bratti er all-mismunandi á lóðunum og er til þess ætlast, að tillit sé tekið til þessa við hönnun. Skýringarmyndir, sem fylgja skilmálum þessum, sýna í meginatriðum afstöðu bygginga til götu og lóðar við mismunandi aðstæður og með fyrirvara um að húsgerð falli eðlilega að landi á hverri einstakri lóð.

Fyrirvari er ennfremur um staðsetningu húsa á uppdráttum í mkv. 1:1000 og 1:2000, byggingarreitur verður nánar ákveðinn á uppdráttum í mkv. 1:500 og á mæliblaði (sjá l. 1.3.).

1.1.8. Einbýlishús E-1.

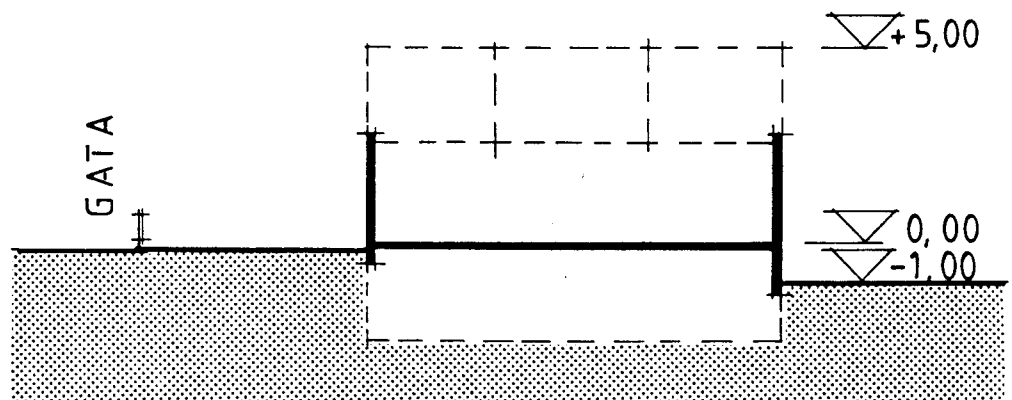
Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á einni hæð ásamt bílgeymslu.

Kjallarar eru heimilaðir, en jarðvegur við húsvegg má að öllu jöfnu ekki vera meira en einum metra neðan við uppgefna hæðartölu aðalhæðar og eru frávik frá því háð samþykki byggingarnefndar. Heimilt er að nýta rými í rishæð til íbúðar, að svo miklu leyti sem það rúmar innan eftirfarandi stærðarmarka.

Mesta leyfileg stærð aðalhæðar er 200 m² brúttó og mesta leyfilegt gólfflatarmál ofan kjallara 270 m² brúttó. Mesta hæð húss yfir uppgefna plötuhæð er sýnd á skýringarmynd.

Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 70 m² auk nauðsynlegs geymslurýmis. Þá skal hlíta ákvæðum sérskilmála um bílastæði og sér-lóðarhluta.

Aukaíbúðir skulu annað tveggja óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.



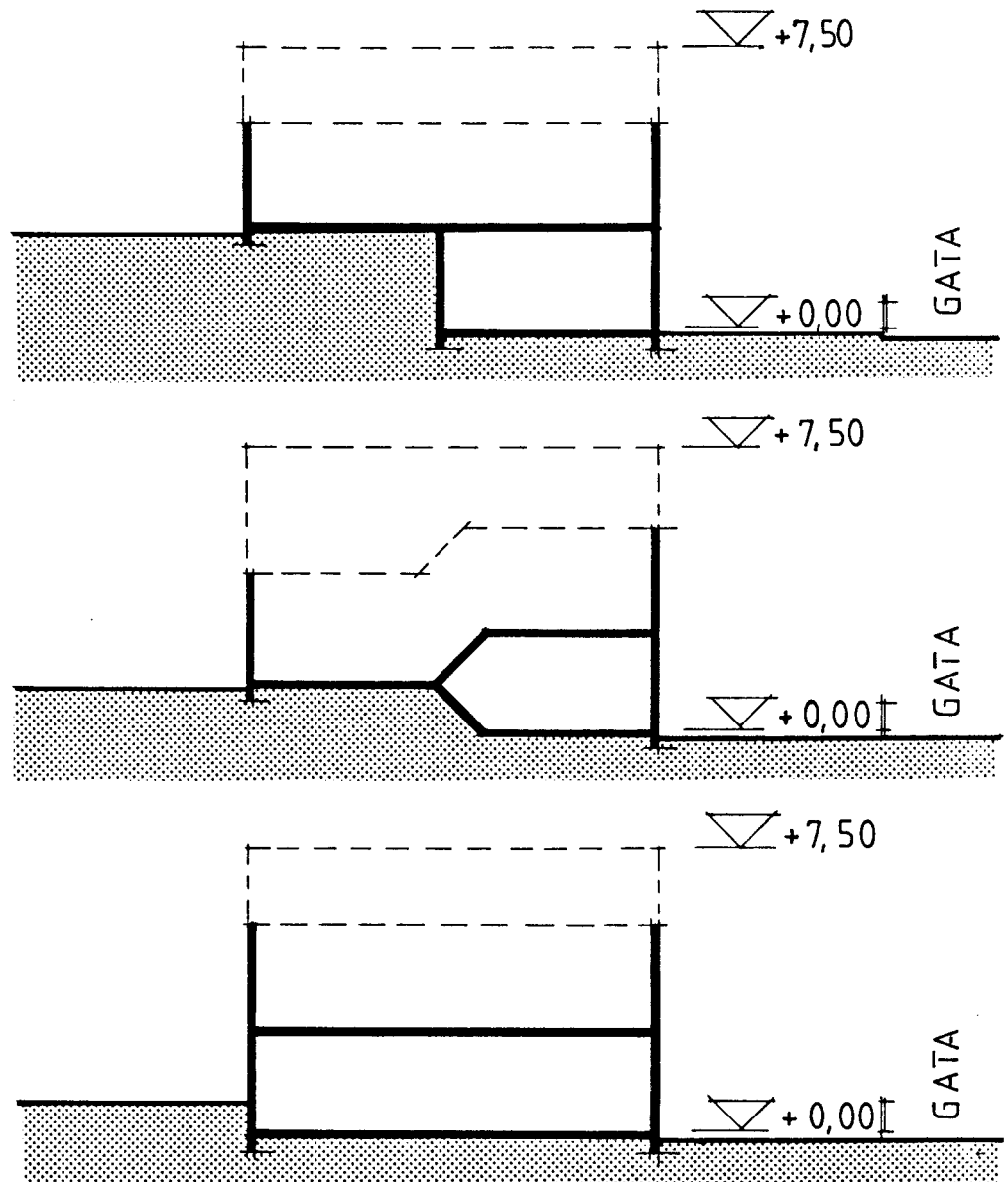
1.1.9. Einbýlishús E-2.

Innan byggingarreita er heimilt að reisa einbýlishús á 1 1/2 - 2 hæðum ásamt bílgeymslu.

Mesta leyfileg stærð aðalhæðar er 200 m² brúttó og leyfilegt gólfflatarmál hússins er 300 m² brúttó.

Mesta hæð húss yfir uppgefna plötuþæð er sýnd á skýringarmyndum. Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 70 m² auk nauðsynlegs geymslurýmis. Þá skal hlíta ákvæðum sérskilmála um bílastæði og sér-lóðarluta.

Aukaíbúðir skulu annað tveggja óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.



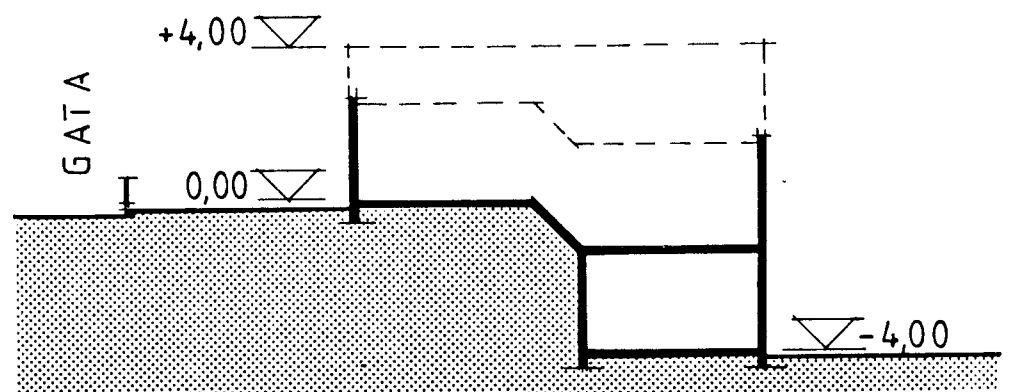
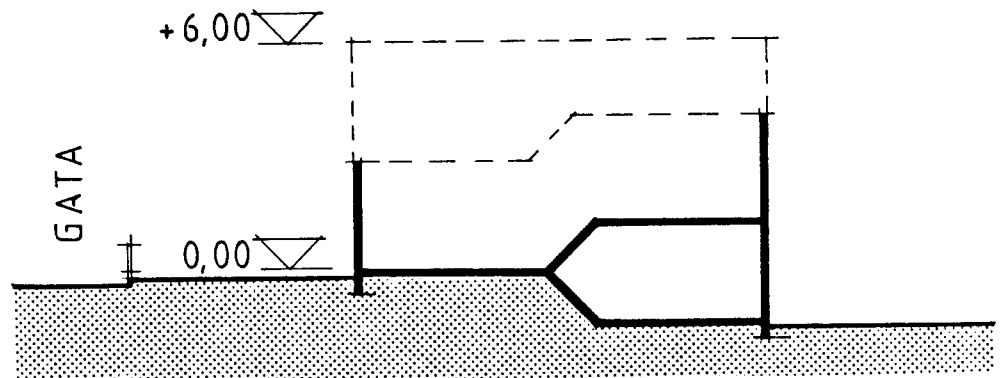
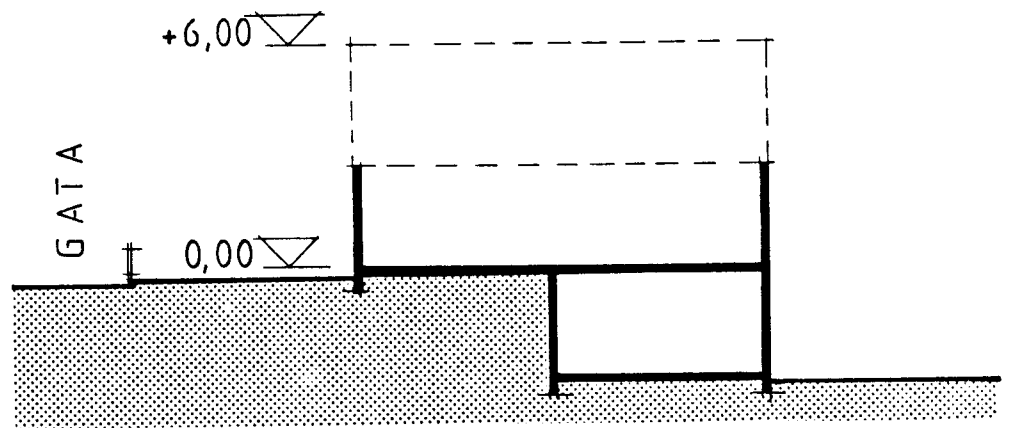
1.1.10. Einbýlishús E-3.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 1/2 hæð ásamt bílgeymslu.

Mesta leyfileg stærð aðalhæðar er 200 m² brúttó og leyfilegt gólfflatarmál hússins er 300 m² brúttó.

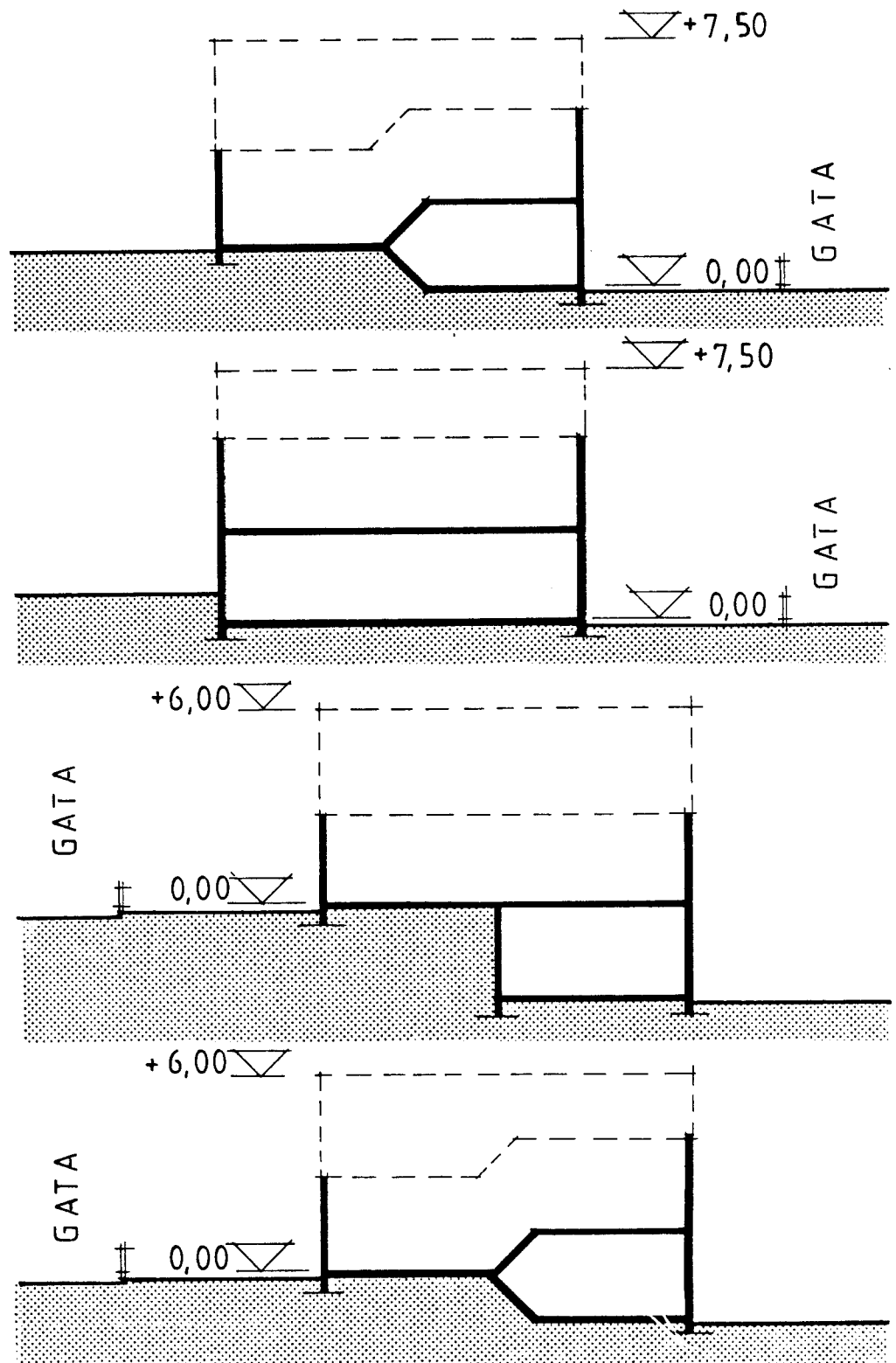
Mesta hæð húss yfir uppgefna plötuþæð er sýnd á skýringarmyndum. Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 70 m² auk nauðsynlegs geymslurýmis. Þá skal hlíta ákvæðum sérskilmála um bílastæði og sér-lóðarhluta.

Aukaíbúðir skulu annað tveggja óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.



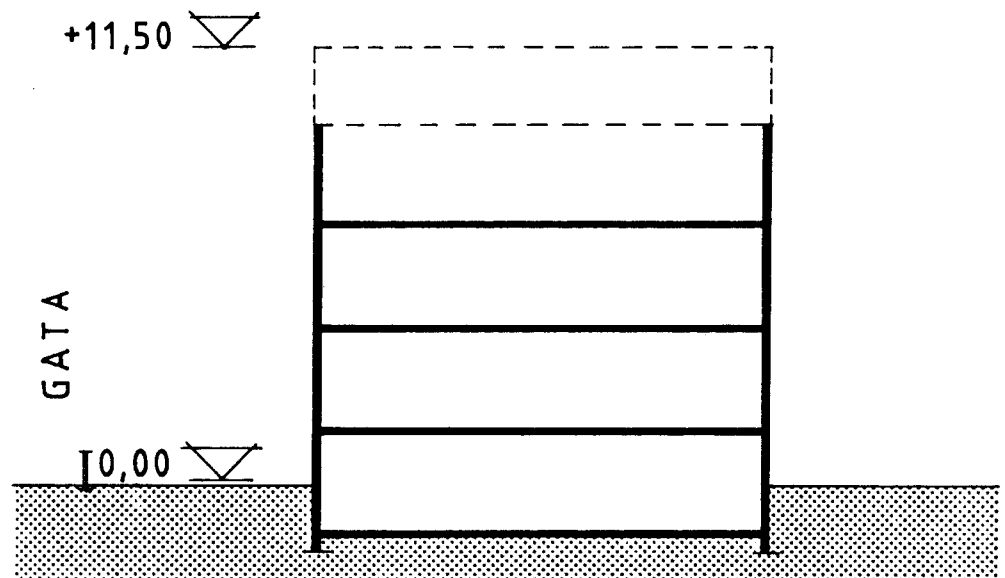
1.1.11. Raðhús.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa raðhús á 1 1/2 - 2 hæðum. Bílgeymslur skulu vera innbyggðar. Mesta leyfilegt gólfflatarmál hversrar raðhúsaíbúðar er 200 m² brúttó. Mesta hæð húss yfir uppgefna plötuhæð er sýnd á skýringarmyndum. Aukaíbúðir eru ekki heimilaðar í raðhúsum.



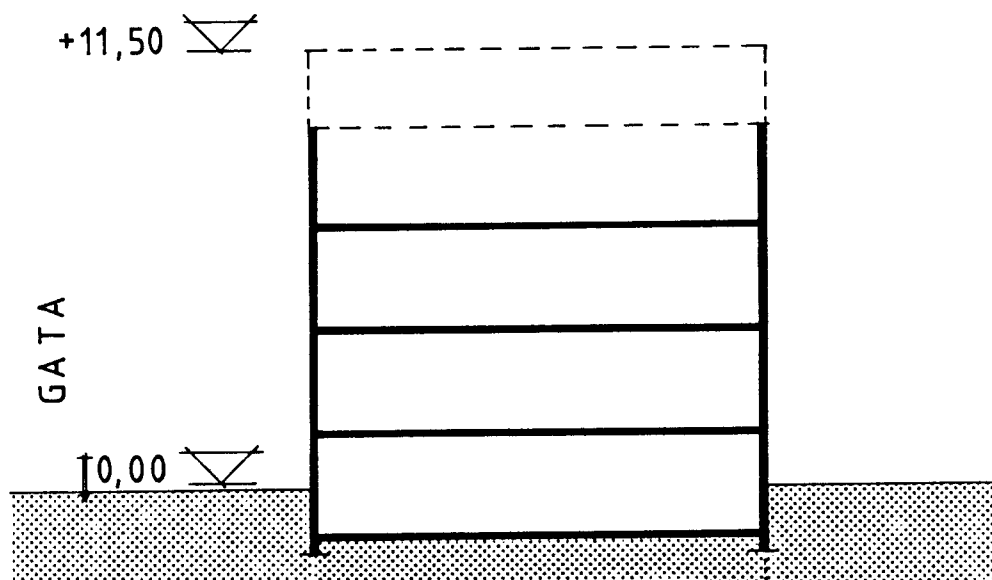
1.1.12. Fjölbýlishús F-1.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 3 - 3 1/2 hæðum. Fjölbýlishúsið hefur 3 uppganga með 2 íbúðum á hæð í hverjum uppgangi. Bílageymslur skulu vera eins og sýnt er á uppdrætti í mkv. 1:1000 (og mkv. 1:500 á mæliblaði). 0.5 stæði eru á íbúð í bílageymslum. Mesta hæð húss yfir uppgefna plötuhæð er sýnd á skýringarmynd.



1.1.13. Fjölbýlishús F-2.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 3 - 3 1/2 hæðum. Fjölbýlishúsið hefur 2 uppganga með 2 íbúðum á hæð í hverjum uppgangi. Bílageymslur skulu vera eins og sýnt er á uppdrætti í mkv. 1:1000 (og mkv. 1:500 á mæliblaði). 0.5 stæði eru á íbúð í bílageymslum. Mesta hæð húss yfir uppgefna plötuhæð er sýnd á skýringarmynd.

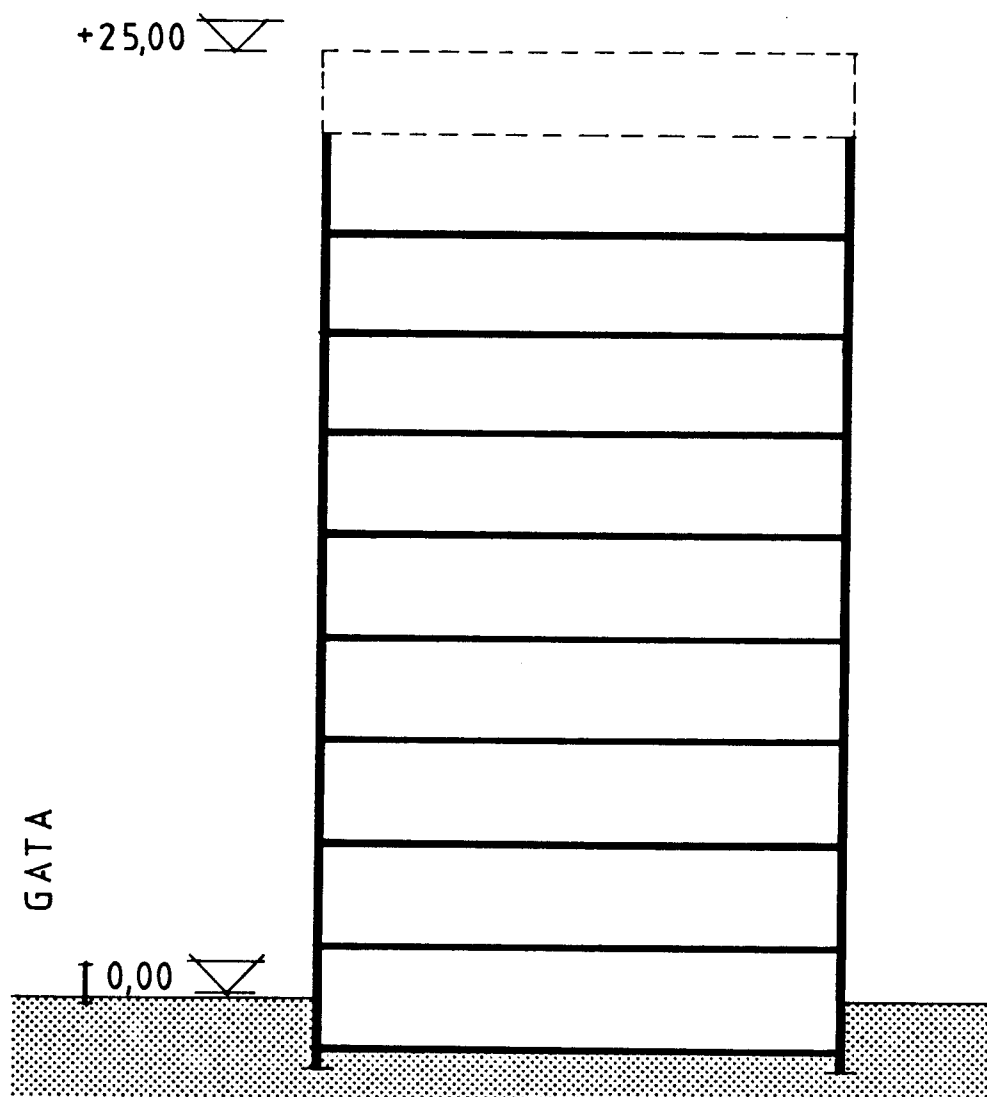


1.1.14. Fjölbýlishús F-3.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 8 - 8 1/2 hæðum. Fjölbýlishúsið hefur 1 uppgang með lyftu, stiga og svalagangi, sem tengir saman 4 íbúðir á hverri hæð.

Bílageymslur skulu vera eins og sýnt er á uppdrætti í mkv. 1:1000 (og mkv. 1:500 á mæliblaði). 0.5 stæði eru á íbúð í bílageymslum.

Mesta hæð húss yfir uppgefna plötuhæð er sýnd á skýringarmynd.

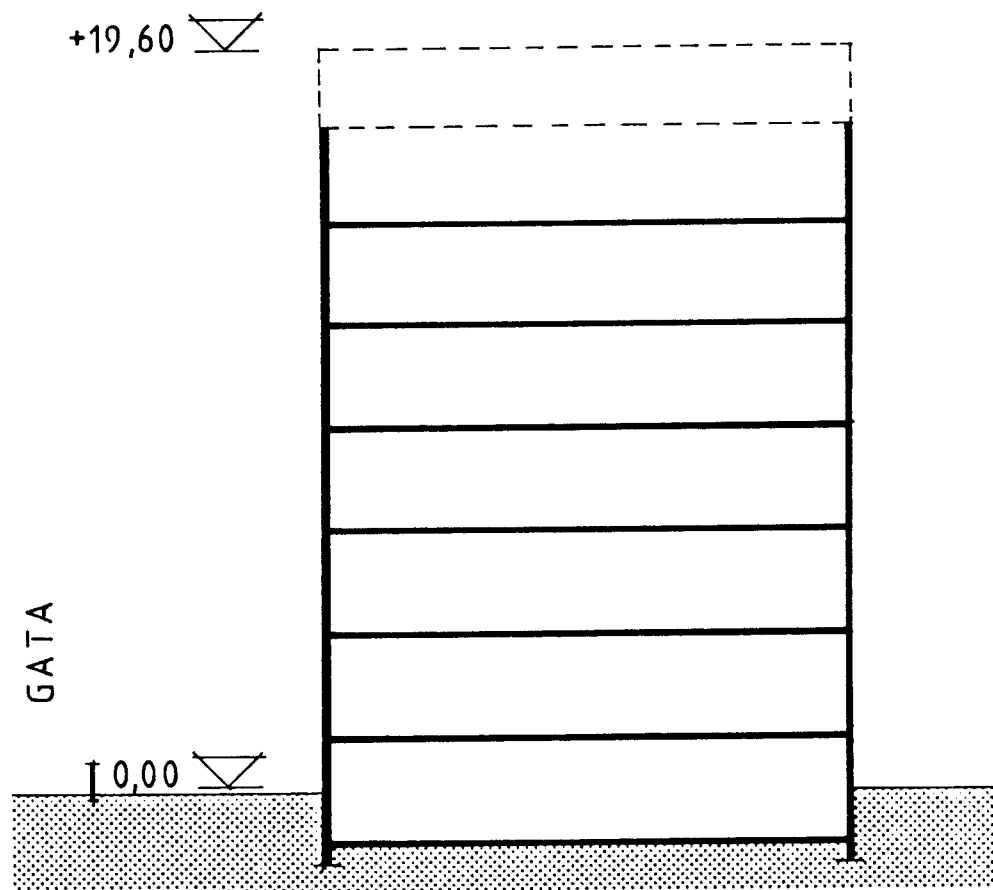


1.1.15. Fjölbýlishús F-4.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 6 - 6 1/2 hæðum. Fjölbýlishúsið hefur 1 uppgang með lyftu, stiga og svalagangi, sem tengir saman 4 íbúðir á hverri hæð.

Bílageymslur skulu vera eins og sýnt er á uppdrætti í mkv. 1:1000 (og mkv. 1:500 á mæliblaði). 0.5 stæði eru á íbúð í bílageymslum.

Mesta hæð húss yfir uppgefna plötuhæð er sýnd á skýringarmynd.

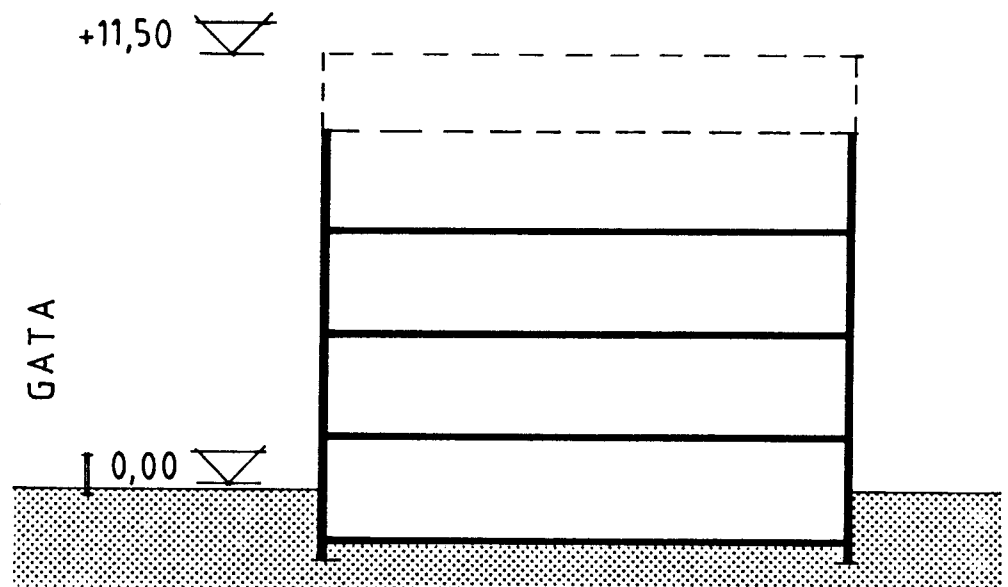


1.1.16. Fjölbýlishús F-5.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa fjölbýlishús á 3 - 3 1/2 hæðum. Fjölbýlishúsið hefur 1 uppgang með stiga og svalagangi, sem bindur saman 4 íbúðir á hverri hæð.

Bílageymslur skulu vera eins og sýnt er á uppdrætti í mkv. 1:1000 (og mkv. 1:500 á mæliblaði). 0.5 stæði eru á íbúð í bílageymslum.

Mesta hæð húss yfir uppgefna plötuhæð er sýnd á skýringarmynd.



1.2. Almenn ákvæði.

1.2.1. Úthlutunarhafar.

Eins og fram kemur í 1.1.1. ná skilmálar þessir yfir svæði norðan Fjallkonuvegar og er gert ráð fyrir 62 lóðum undir raðhús, 11 fjórbýlishús (verkamannabústöðum), 83 einbýlishús og 15 lóðum undir fjölbýlishús (þar af 4 lóðir til verkamannabústaða). Hver sá, sem úthlutað fær, er hér eftir nefndur Úthlutunarhafi.

Úthlutunarhafar á einni raðhúsalóð hafa sameiginlegum skyldum að gegna og bera sameiginlega ábyrgð gagnvart Reykjavíkurborg á lóðinni sem heild og sameiginlegum framkvæmdum á lóðinni. Auk þess ber hver úthlutunarhafi ábyrgð á frágangi síns einkanotalóðarluta. Tilsvarandi á við um úthlutunarhafa á einbýlislóð. Viðurlög við vanefndum (sjá 1.2.5. - 1.2.7.) eiga við hvern einstakan úthlutunarhafa, ef um einkanotalóðarluta er að ræða, en að öðrum kosti alla úthlutunarhafa sem heild.

1.2.2. Stofnun húsfélags á raðhúsalóð.

Stofnað skal húsfélag á hverri raðhúsalóð. Um þessi húsfélög skulu gilda lög um húsfélög í fjölbýlishúsum eftir því sem við á.

Skrifstofustjóri borgarverkfræðings mun veita aðstoð við myndun húsfélaga, ef óskað verður eftir því.

1.2.3. B-dagur (byrjunardagur tímafresta) er annað hvort:

a) Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggi í þessu tilfelli fyrir, að lóð sé orðin byggingarhæf að dómi borgarverkfræðings. Verður þess þá getið í úthlutunartilkygningu.

b) Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun, gildir dagsetning á sérstakri tilkygningu borgarverkfræðings til úthlutunarhafa um að lóð sé þá orðin byggingarhæf.

1.2.4. Tímamörk fyrir byggingarnefndarteikningar.

Teikningar húss og lóðar skulu hafa borist byggingarnefnd til samþykktar eigi síðar en 5 mánuðum eftir B-dag (sjá neðar). Verði tímaákvæðum þessum ekki fylgt til fullnustu fellur úthlutun úr gildi sjálfkrafa (sbr. gr. 1.2.6.). Í því tilfelli verður þegar greitt gatnagerðargjald endurgreitt úthlutunarhafa.

1.2.5. Tímamörk framkvæmda, fokheldisvottorð, lóðarsamningur.

12 mánuðum eftir B-dag skulu sökkulveggir steyptir, að öðrum kosti fellur úthlutunin úr gildi sjálfkrafa (sbr. 1.2.6.). Eigi síðar en 2 árum eftir B-dag (sjá 1.2.3.) skal úthlutunarhafi hafa gert hús fokhelt og gengið frá því að utan, (þ.e. múrað og grunnmálað eða annað tilsvareandi). Ennfremur skal hann hafa lokið við allar laagnir í lóð (einkalóðarhluta ef um raðhús er að ræða), sett hana nokkrum veginn í endanlega hæð undir yfirborðslag (t.d. undir 15 cm gróðurmoð eða undir hellur o.s.frv.) og gengið frá mörkum við aðrar lóðir eða land borgarinnar (sjá einnig skilmála gatna-deildar). Viðurlög sjá gr. 1.2.6. - 1.2.8.

Lóðarsamningur verður ekki gerður fyrir en fyrir liggur fokheldisvottorð frá byggingarfulltrúa, svo og skilmála-vottorð frá borgarverkfræðingi um að frágangur húss og lóðar/lóðarhluta sé í samræmi við þessa grein skilmála. Þegar bílskúrar eru ekki áfastir íbúðum, heldur standa sér, einn eða fleiri sambyggðir, þá skal hverjum úthlutunarhafa skylt að ljúka við botnplötu síns skúrs ásamt nauðsynlegum lögnum áður en skilmála-vottorð er útgefið og lóðarsamningur gerður. Gatnagerðargjald bílskúrsins skal þó vera að fullu greitt, svo og önnur tilskilin gjöld.

Bílskúrar tilheyrandi raðhúsum skulu hafa sama húsnúmer og hús það, er þeir tilheyra og tilgreint er á mæliblaði, og vera óaðskiljanlegur hluti þess húss.

Setja skal inn í lóðarsamning ákvæði um að aldrei megi selja bílskúr eða aðra aukabyggingu frá því íbúðarhúsi, sem byggingin á að tilheyra samkvæmt samþykktu skipulagi.

1.2.6. Afturköllun úthlutunar.

Úthlutun fellur úr gildi sjálfkrafa án sérstakrar samþykktar borgarráðs þar um, í eftirfarandi tilfellum:

- a) Sé gatnagerðargjald og önnur tilskilin gjöld ekki greidd innan tilskilins frests.
- b) Hafi teikningar af fyrirhuguðu húsi/einkanotalóðarhluta ekki borist byggingarnefnd til samþykktar innan 5 mánaða frá því lóð er byggingarhæf (B-degi).
- c) Séu sökkulveggir eigi steyptir innan 12 mánaða frá B-degi.
- d) Þegar þess er sérstaklega getið í úthlutunarbréfi (samþykkt borgarráðs), að úthlutun falli sjálfkrafa úr gildi, ef ákveðnum tilgreindum skilyrðum eða skilmálum er ekki fullnægt.

Tilkynna skal úthlutunarhafa bréflega, þegar úthlutun hefur fallið úr gildi skv. einhverju þessara tilfella (a-d). Sé að öðru leyti ekki staðið við skilmála þessa, getur borgarráð hvenær sem er afturkallað úthlutun lóðarinnar allrar eða einstakra hluta hennar. Verður lóðarhafa þá greitt skv. mati borgarverkfræðings það, sem framkvæmt kann að hafa verið á lóðinni eða skv. mati tveggja dómkvaddra matsmanna og greiði lóðarhafi þá matskostnað allan. Ákveði borgaryfirvöld að beita þessari málsgrein skal tilkynna úthlutunarhafa það bréflega með viku fyrirvara. Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er fallin úr gildi eða úthlutun hefur verið afturkölluð.

1.2.7. Framkvæmdir á kostnað úthlutunarhafa.

- a) Nú stendur úthlutunarhafi (húsbyggjandi) ekki við framangreind tímamörk sbr. 1.2.5. eða önnur ákvæði skilmála þessara (sjá einnig 1.2.11.) og ákvæðum í gr. 1.2.6. er ekki beitt, þá getur borgarverkfræðingur látið framkvæma það, sem ógert kann að vera, á kostnað úthlutunarhafa.
- + b) Hafi úthlutunarhafi (húsbyggjandi) eigi innan 12 mánaða frá því að hús var fokhelt lokið innivinnu þannig, að aðliggjandi hús geti orðið fyrir tjóni að dómi borgarverkfræðings, getur borgarverkfræðingur látið einangra vegg þá, er á milli húsanna eru á kostnað fyrrnefnds húsbyggjanda. Verður því einum víxli sbr. 1.2.8. haldið þar til séð verður, að eigi muni til þess koma. Hliðstætt á við um frágang sameiginlegrar lóðar.

1.2.8. Tryggingar.

Til tryggingar því að staðið sé við skilmála þessa, skal hver úthlutunarhafi (húsbyggjandi) samþykkja tvo víxla fyrir hverja íbúð um leið og greiðsla gatnagerðargjalds fer fram, að upphæð kr. 100.000.- og 200.000.-. Víxlar þessir eru ennfremur til tryggingar hvers konar kostnaði, sem kann að falla á úthlutunarhafa, ef úthlutun er afturkölluð.

Víxlunum verður skilað aftur til úthlutunarhafa, (húsbyggjanda), þegar lokið er að uppfylla alla skilmála að dómi borgarverkfræðings. Annar eða báðir víxlarnir falla í gjalddaga á 8. degi eftir dagsetningu tilkynningar frá embætti borgarverkfræðings um, að skilmálar hafi verið brotnir.

1.2.9. Endurúthlutun.

Við endurúthlutun ákveður borgarverkfræðingur með hliðsjón af því, sem lokið er af framkvæmdum á lóðinni/einkanotalóðarhlutum, hve langan frest nýr úthlutunarhafi fær til að ljúka því, sem skilmálar þessir kveða á um, svo og upphæð nýrra tryggingarvixla. Borgaryfirvöld selja nýjum úthlutunarhafa mannvirkin á matsverði, sbr. 1.2.6. hér að framan.

1.2.10. Viðurkenning úthlutunarhafa á skilmálum.

Greiðsla áætlaðs gatnagerðargjalds telst um leið vera viðurkenning úthlutunarhafa á því, að hann hafi kynnt sér ítarlega alla skilmála, sem varða lóðina og ennfremur að hann hafi samþykkt að hlíta þeim.

1.2.11. Skilmálar veitustofnana.

Úthlutunarhafar (húsbyggjendur) þurfa jafnframt að hlíta skilmálum veitustofnana, sem gilda fyrir þetta hverfi (þ.e. gatnadeildar, vatnsveitu, hitaveitu, rafmagnsveitu og ennfremur Símsstöðvarinnar í Reykjavík). Um brot á skilmálum veitustofnana gilda ákvæði þessara skilmála einnig.

1.2.12. Ef einhver grein í skilmálum þessum er auðkennd með +, skal sú grein sett inn í lóðarsamning.

1.2.13. Ágreiningur.

Borgarráð sker úr um ágreining, sem kann að rísa um túlkun einstakra ákvæða skilmála þessara.

2.0 GATNAMÁLASTJÓRINN Í REYKJAVÍK, GATNADEILD.

2.1. Almenn ákvæði.

2.1.1. Gatnagerðargjald o.fl. (sjá skipulagsskilmála, almenn ákv.).

Gjalddagar gatnagerðargjalda eru ákveðnir í úthlutunarbréfi. Með greiðslu áætlaðs gatnagerðargjalds skal greiða 75% af áætluðum "tengdum gjöldum" en endanlegur kostnaður greiðist, þegar byggingarleyfi er greitt.

Tengd gjöld eru:

- a. Áætlað bílastæðagjald. Þetta gjald er vegna kostnaðar gestabílastæða (almennra bílastæða) og alls, sem þeim kann að tilheyra s.s. aðkeyrslur, veggir, tröppur, o.s. frv. Borgin sér um og kostar rekstur og viðhald slíkra mannvirkja.
- b. Áætlaður kostnaður við verk, sem borgin kann að hafa framkvæmt inn á lóðum, s.s. einkabílastæði, gestabílastæði, aðkeyrslur, veggir, tröppur o.s.frv.
- c. Kostnaður vegna holræsaheimæða.

Borgarverkfræðingur ákveður hverju sinni hvenær um slíkar framkvæmdir er að ræða og skiptir kostnaði niður á íbúðir þær, sem viðkomandi skilmálar gilda um og innheimtir skv. framansögðu. Með eftirstöðvum gatnagerðargjalda eða áður en byggingarleyfi er útgefið, sbr. "leiðbeiningar til húsbyggjenda" lið 5b, skal greiða eftirstöðvar þær, sem vera kunna af gjöldum skv. a, b og c. Þá skal enn fremur greiða vatnsheimæðagjöld og lýsingu. Þegar talað er í skilmálum þessum um greiðslu "gatnagerðargjalds", er alltaf áskilið, að greiðsla "tengdra gjalda" og lýsingar sé innt af hendi samtímis, sé um þau gjöld að ræða, svo og greiðsla vatnsheimæðagjalds.

2.1.2. Mælingar.

Þegar gatnamálastjóri hefur veitt lóðarleyfi sbr. "leiðbeiningar til húsbyggjenda" grein 5c, má óska eftir

staðsetningarmælingu fyrir húsi eða lóðarmörkum á mælinga-
deildinni, sem annast framkvæmd mælingarinnar.

Gjald fyrir staðsetningarmælingu er innifalið í gatnagerðar-
gjaldi, en sérstakt gjald verður tekið fyrir endurmælingu,
ef mælingarmerki glatast. Gjald það er greitt um leið og
mælingarinnar er óskað á skrifstofu borgarverkfræðings.

Ef skemmdir verða á auðkenndum mælingarmerkjum ("fastmerkjum")
af völdum lóðarhafa eða starfsmanna hans, áskilur Reykja-
víkurborg sér fullar bætur fyrir tjónið.

2.1.3. Landnot.

Lóðarhöfum er óheimilt að nota annað land en lóð sína undir
uppgröft, byggingarefni og annað, sem að framkvæmdum þeirra
lýtur, (sjá þó 2.1.8.).

Sé frá þessu vikið, er lóðarhafa skylt að fjarlægja á eigin
kostnað allt slíkt efni utan marka lóðarinnar þegar í stað
eða innan þess frests, sem gatnamálastjóri setur, ella verður
það gert á kostnað lóðarhafa. Byggingarfulltrúi getur stöðvað
úttekt byggingar þar til lagfært hefur verið það, sem úr-
skeiðis fór. Hverfisstjórar, sími 18000, veita upplýsingar
um hvar losa má uppgröft úr húsgrunnum. Fylgst verður stöðugt
með því af hálfu borgarinnar, að lóðarhafar fylgi þessum
reglum og verða hlutaðeigandi embættismenn látnir vita um
það, sem aflaga fer.

2.1.4. Afhending lóðar.

Lóðarhafi má reikna með að verða að setta sig við ástand
lóðarinnar eins og það er við afhendingu, þ.e. þegar gatna-
málastjóri veitir lóðarleyfi. Hafi uppgrefti frá nágretta-
lóðum verið ýtt inn á lóðina, getur lóðarhafi komið kvörtunum
á framfæri við fulltrúa gatnamálastjóra, ef kvartanir við
viðkomandi lóðarhafa bera ekki árangur. Borgin áskilur sér
rétt til að jafna út uppgrefti vegna framkvæmda yfir út-
hlutaðar en óafhentar lóðir eftir því, sem eðlilegt þykir
hverju sinni.

Séu leiðslur fyrir í úthlutaðri lóð, má lóðarhafi búast við
að þurfa að annast á sinn kostnað nauðsynlegar breytingar,
samkvæmt fyrirætlum viðkomandi borgarstofnunar.

2.1.5. Hæðarmunur á lóðarmörkum.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram borgarlandinu í þeirri
hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg eða bílastæði. Sama gildir, ef flái er notaður og skal hann þá ekki brattari en 1:1 nema með leyfi byggingarfulltrúa. Veggir og fláar skulu vera inni á lóð. Frágangi skal lokið áður en endanlega er gengið frá götu, eða stíg, þó eigi síðar en tímamörk lóðarfrágangs tilgreina skv. skipulagsskilmálum.

Flái eða veggur milli tveggja lóða eða einkalóðarluta skal ná jafnt inná báðar lóðir. Ath. að notkun veggja og fláa á lóðamörkum er jafnan háð samþykki byggingarnefndar. Sjá ennfremsur gr. 1.1.2.b, 1.1.3., 1.2.4. og 1.2.5.

Ef ekki er um veruleg frávik að ræða frá kótasetningu á mörkum milli lóða eða einkalóðarluta frá gefnum kótum á hæðarblaði, skal kostnaður við frágang á mörkum skiptast jafnt milli þeirra lóðarluta, sem að mörkunum liggja.

Að öðrum kosti skal sá, er víkur frá leiðbeinandi kótum greiða aukakostnað þann, sem af því hlízt. Verði ágreiningur um kostnað, eða annað þessu viðkomandi, sker borgarverkfræðingur úr málinu. Getur hann ennfremsur notað tryggingarvíg til greiðslu kostnaðar.

2.1.6. Götuleyfi.

Athygli er vakin á því, að skv. lögreglusamþykkt Reykjavíkur er óheimilt að grafa í götur borgarinnar án leyfis gatnamálastjóra. Gatna- og holræsadeild gatnamálastjóra tekur við óskum um slíkt leyfi. Um lóðirnar sjálfar gildir hins vegar það sama og um húsgrunna, að þar þarf til leyfi byggingarfulltrúa. Þar sem götur í hverfinu eru malbikaðar má ekki aka um þær á beltatækjum né öðrum tækjum, sem valda skemmdum á malbikinu.

2.1.7. Tjónaábyrgð o.fl.

Yfirleitt má gera ráð fyrir, að lóðarhafi sé ábyrgur fyrir því tjóni, sem verða kann á götum, stígum og leiðslum í þeim af völdum byggingarframkvæmda hans. Lóðarhöfum er ráðlagt að ráðfara sig við viðhaldsverkstjóra gatnagerðar borgarinnar viðvíkjandi framkvæmdum í eða við götustæði borgarinnar.

Viðtalstími þeirra er kl. 13-14 á virkum dögum, nema laugardaga, sími 18000.

2.1.8. Eftirlit, holræsatengingar.

Hverfisstjórar, sem eftirlit hafa með framkvæmdum, hafa síma 18000. Þeir veita upplýsingar um það hvar losa má uppgröft úr húsgrunnum og sjá um tengingu á holræsum frá húsum og lóðum við holræsaakerfi borgarinnar, ef þörf krefur. Engir aðrir en starfsmenn gatnamálastjóra mega framkvæma slíkar tengingar. Hæðarblað sýnir staðsetningu vatns og skolpheimæða, sem lagðar hafa verið inn fyrir lóðarmörk. Raðhús á einni lóð eru yfirleitt tengd á einum stað við holræsaakerfi borgarinnar. Stofn- og viðhaldskostnaður þessara lagna skiptast að jöfnu milli úthlutunarhafa. Það verður því eitt af skilyrðum fyrir úttekt framkvæmda, sbr. 1.2.5., að sá aðili hafi greitt sinn hluta af sameiginlegum kostnaði.

2.1.9. Afrennsli tengt húslögn.

Ef þannig stendur á að hagkvæmt sé að taka regnvatn af borgarstíg/borgarlandi inni nálæga húslögn, getur viðkomandi úthlutunarhafi þurft að taka við þessu vatni á nánar tilteknum stað utan lóðamarka og leiða inn í húslögn sína. Tekið verður tillit til aukins kostnaðar lóðarhafans af þessum sökum við ákvörðun heimæðagjalds.

2.1.10. Bílastæði o.fl.

Lóðarhafar (byggjendur) skulu setja bílastæði í rétta hæð skv. hæðarblaði og lóðaruppdrætti ásamt tilheyrandi niðurföllum. Bílastæði og akbrautir á fjölbýlishúsalóðum skulu malbikuð, lögð olíumöl eða steypu. Fylla skal þar undir með vönduðu fyllingarefni, a.m.k. 90 cm þykku, á öðrum lóðum má nota 50 cm malarlag. Gangstíga/stéttar skal leggja varanlegu efni: malbiki, olíumöl, hellum eða steinsteypu. Fylla skal undir með minnst 50 cm vönduðu fyllingarefni. Undir hellum skal auk þess vera 5 cm jöfnunarlag úr sandi. Steypa sé minnst 7 cm (12 cm þar sem ekið er yfir). Frávik frá þessu er háð samþykki gatnamálastjóra.

2.1.11. Gestabílastæði.

Gestabílastæði lætur borgin gera, en það eru stæði til almennra nota í viðkomandi hverfi.

Kostnaður skiptist jafnt á íbúðir hverfisins, og er innheimtur um leið og eftirstöðvar gatnagerðargjalds sbr.

gr. 2.1.1. lið a. Viðhald, sjá sömu grein.

3.0 VATNSVEITA REYKJAVÍKUR.

3.1. Almenn ákvæði.

- 3.1.1. Í nýjum hverfum hafa vatnsheimæðar oftast verið lagðar inn fyrir lóðarmörk frá nærliggjandi dreifið í eign Vatnsveitunnar. Skammt innan við lóðarmörk er renniloki á enda heimæðarinnar. Allar heimæðar eru úr plastpípum og því má eigi treysta á þær sem rafleiðara, þegar um jarðtengingu á rafkerfi húsanna er að ræða og tekur Vatnsveitan eigi á sig neinar skuldbindingar í því sambandi.
- 3.1.2. Heimæð hvers húss, frá götuæð innan að húsi (þar með talinn tengibúnaður við vatnsveitupípuna) er eign húseigandans og ber hann allan kostnað af lögnum hennar og skal hann jafnframt annast viðhald heimæðarinnar og bera allan kostnað þar af.
- 3.1.3. Kostnaður við lögnum heimæðarinnar inn fyrir lóðarmörk er að jafnaði innheimtur hjá innheimtudeild borgarverkfræðings um leið og eftirstöðvar gatnagerðargjalds.
- 3.1.4. Lega heimæðastúts miðað við lóðarmörk er sýnd á hæðarblaði útgefnu af skrifstofu gatnamálastjóra, Skúlatúni 2.
- 3.1.5. Tengja skal heimæð hvers húss við stút þann, sem því er ætlaður. Þegar heimæðin er tengd við ofanefndan stút skal húsbyggjandi koma fyrir spindli upp úr jörð ásamt spindil Loki á loka þann við lóðarmörk, sem um er rætt í 3.1.1. Heimilt er þó að koma öðrum loka fyrir á heimæðinni og setja spindilinn þar ef hagkvæmara þykir. Ef heimæðarstútur er ætlaður fleiru en einu húsi á sömu lóð, þá skal setja renniloka með spindli á heimæð hvers húss fyrir sig.
- 3.1.6. Venja er að aðeins sé leyfð ein heimæð inn á hverja lóð, þó geta aðstæður verið þannig að rétt sé að breyta frá þeirri reglu, en þá því aðeins ef tryggt er að viðkomandi vatnskerfum sé haldið aðgreindum. Jafnframt er reynt að framfylgja þeirri reglu, að ekki séu fleiri en ein lóð um hvern

tengistút á lögn í eign Vatnsveitunnar, en sé brugðið út frá þeirri reglu ber viðkomandi lóðarhöfum að annast sameiginlega lögn og viðhalda á þeim hluta heimæðarinnar, sem sameiginlegur er og ber að þinglýsa þeirri sameignarkvöð. Í einstaka tilvikum reynist nauðsynlegt að leggja heimæð um lóð annars aðila og ber þá að fá þinglýst lagnarkvöð á viðkomandi lóð, áður en verk er hafið.

- 3.1.7. Sérstakar heimæðar í bílskúra og önnur útihús verða að öllum jafnaði eigi leyfðar og skal leggja vatnslagnir í þannig hús innan úr aðal húsinu þar sem mæli er ætlaður staður. Tenging lagnarinnar skal vera innan við mælistaðinn og þannig frá gengið, að vatnstæming hennar sé möguleg ef á þarf að halda. Þar sem margir bílskúrar eru sambyggðir án tengingar við aðalhúsið, verður veitt undanþága frá þessu skilyrði, ef óskað er, og skal þá leggja eitt inntak með mæli fyrir alla bílskúrana. Slík inntök skulu vera í upphituðu húsrými og skal mælisstaðurinn ætíð vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar. Niðurfall skal vera í gólfi, nærri mælisstað. Bílskúraeigendur skulu tilnefna einn aðila, sem hafa skal eftirlit með vatnslögn þessari og annast greiðslur fyrir melda vatnsnotkun, verði ákveðið að svo skuli gert, og ber hann ábyrgð á hvoru tveggja gagnvart Vatnsveitunni, sbr. einnig reglur Hitaveitu Reykjavíkur. Setja skal sams konar lokaútbúnað á heimæð bílskúrana og getið er í gr. 3.1.5. hér á undan.

- 3.1.8. Uppdrætti af vatnslögnum skal leggja inn til byggingarfulltrúa Reykjavíkur til samþykktar með a.m.k. viku fyrirvara. Auk uppdráttar og annarra upplýsinga um lagnir innan húss skal sýna málsetta legu heimæðar frá inntaksstað að tengistað við veitukerfi Vatnsveitunnar. Á uppdráttum skal komið fyrir yfirlitsmynd af staðsetningu bygginga á viðkomandi lóð og afstöðu lóðarinnar við nærliggjandi lóðir og götur í mælikvarða 1:500 nema um mjög stórar lóðir sé að ræða, sem krefjast annars mælikvarða.

- 3.1.9. Óheimilt er að tengja heimæðar við vatnslagnir húss fyrr en það er fókheld og upphitað. Á byggingartíma hússins er allt sírennsli stranglega bannað.
- 3.1.10. Vatnsæðar utanhúss skal leggja í frostfrítt dýpi, venja hefur verið að krefjast minnst 120 cm jarðvegsdýpis ofan á vatnslagnir.
- 3.1.11. Húsameistari og byggingarverkfræðingur húsbyggjenda skulu sjá um, að vatnsinntaki verði haganlega komið fyrir í húsinu og að nægjanlegt rúm verði fyrir loka og mælistengingu. Þeir skulu í sameiningu ákveða hvar vatnslagnarinntak hússins verður og skulu þeir við þá ákvörðun kynna sér legu heimæðarinnar inn fyrir lóðamörk, sbr. hæðarblað, og hafa hliðsjón þar af við val inntaksstaðar. Þannig skal gengið frá inntakslögn, að auðvelt verði að endurnýja hana, ef þörf krefur.
- 3.1.12. Höfuðloki innan við húsvegg og mælisstaður skal ætíð vera aðgengilegur fyrir starfsmenn Vatnsveitunnar. Óheimilt er að hafa inntak í geymslum nema því aðeins, að þar sé gerður sérstakur inntaksklefi minnst 1,25 x 0,8 m að grunnfleti og með minnst 180 cm lofthæð, sbr. einnig skilmála Hitaveitu Reykjavíkur. Lýsing skal vera í slíkum inntaksklefa, og niðurfali í gólfi. Þar sem inntök vatns- og hitaveitu er samhliða, þá skal eigi vera skemmrá á milli kaldavatns- og hitaveitupípna en 30 cm.
- 3.1.13. Inntaksstaður eða klefi, ef ráðgerður er skal sýndur á teikningum þeim, er lagðar eru fyrir byggingarnefnd.

1.1.10. Einbýlishús E-3.

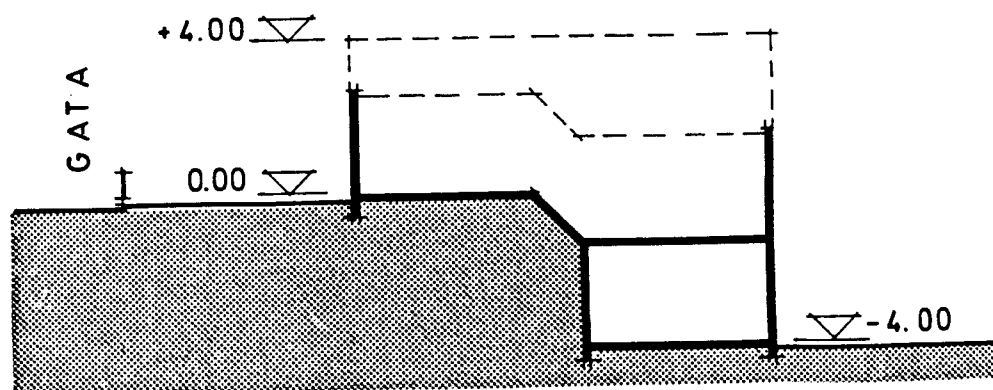
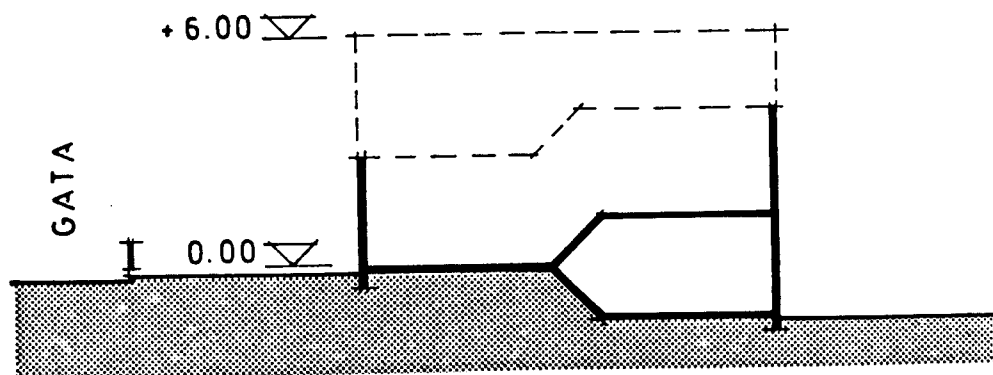
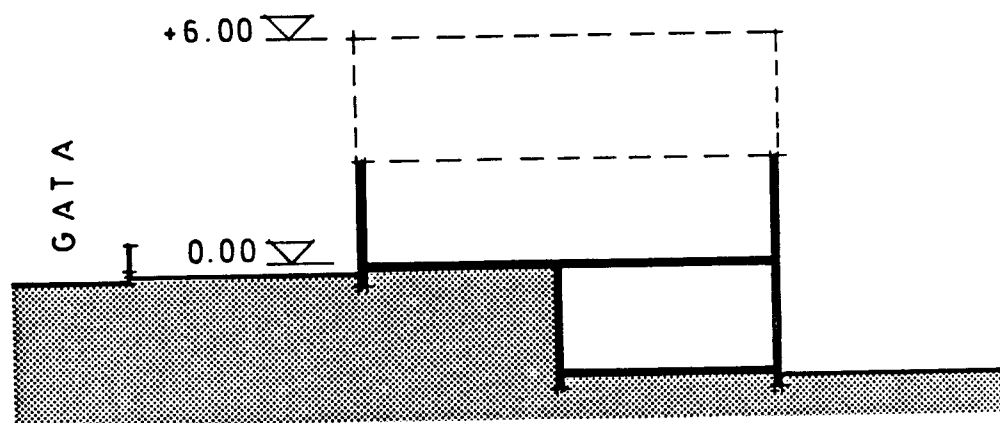
Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 1/2 hæð ásamt bílgeymslu.

Mesta leyfileg stærð aðalhæðar er 200 m² brúttó og leyfilegt gólf-flatarmál hússins er 300 m² brúttó.

Mesta hæð húss yfir uppgefna plötu-hæð er sýnd á skýringarmyndum.

Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 70 m² auk nauðsynlegs geymslurýmis. Þá skal hlýta ákvæðum sérskilmála um bílastæði og sér-lóðarhluta.

Aukaíbúðir skulu annað tveggja óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.



1.1.9. Einbýlishús E-2.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 1/2 - 2 hæðum ásamt bílgeymslu.

Mesta leyfileg stærð aðalhæðar er 200 m² brúttó og leyfilegt gólf- flatarmál hússins er 300 m² brúttó.

Mesta hæð húss yfir uppgefna plötuþæð er sýnd á skýringarmyndum.

Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 70 m² auk nauðsynlegs geymslurýmis. Þá skal hlýta ákvæðum sérskilmála um bílastæði og sér-lóðarhluta.

Aukaíbúðir skulu annað tveggja óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.

