



04005692905960008



5149

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 569

29 Μαΐου 1996

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Σταυρούπολης Νομού Θεσσαλονίκης, στις οδούς Κορυτσάς 35 και Ηλέκτρας (Ο.Τ. 73). 1
- Ένταξη σε κατηγορίες, καθορισμός των ορίων και των όρων - περιορισμών δόμησης του παραδοσιακού Οικισμού Πολεμίτα του Δήμου Διρού της Επαρχίας Οιτύλου του Νομού Λακωνίας. 2

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 11097

(1)

Έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Σταυρούπολης Νομού Θεσσαλονίκης, στις οδούς Κορυτσάς 35 και Ηλέκτρας (Ο.Τ. 73).

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ, ΧΩΡ/ΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 3200/1995 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις» (Α' 69) και ειδικότερα τα άρθρα 2, 4, 5, 15, 16, 17, 18 και 21 (παρ. 6 και 7).

2. Τις διατάξεις της παρ. 1 (εδαφ. ιδ) του άρθρου 23 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).

3. Την από 23.3.1992 (αριθ. πρωτ. 32793) αίτηση του ιδιοκτήτη του ωφελομένου ακινήτου.

4. Τις από 17.11.1995 (αριθ. πρωτ. 40756), 2.2.1996 (αριθ. πρωτ. 11097) και 7.2.1996 (αριθ. πρωτ. 11243) αιτήσεις του Αναστασίου Ελευθεριάδη και 7.2.1996 πληρεξουσίου των ιδιοκτητών των ονομαστικών τίτλων 6465/94, 6466/94 και 7468/95 δυνάμει των υπ' αριθ. 3851/93 και 3463/92 πληρεξουσίων της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Πελαγίας Γεωργατζή - Κουλουκάτη.

5. Την 170/5/7.3.1996 σύμφωνη γνώμοδότηση του Κε-

ντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

1. Εγκρίνεται η πραγματοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίθηκε με το από 19.7.1991 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 544Δ'/91) και γνωμοδότησε θετικά το Κοινοτικό Συμβούλιο Χ.Ο.Π. με την υπ' αριθ. 170/6/7.3.96 πράξη του, από ρυμοτομούμενο ακίνητο που βρίσκεται μεταξύ Ο.Τ. 106, 105, 131 και 122 στο Δήμο Πανοράματος Νομού Θεσσαλονίκης για το οποίο έχουν εκδοθεί οι με αριθ. 6465/94, 6466/94 και 7468/95 ονομαστικοί τίτλοι για 10,00 τ.μ. 23,00 τ.μ. και 4,005 τ.μ. από ισόγειο, αντίστοιχα, στο όνομα Ελισσάβητ Λιόδη και Γεωργίου Λιόδη, σε ωφελούμενο ακίνητο με χρήση κατοικίας, που σύμφωνα με το με αριθ. ΔΠ/29/50719/ΠΣΚ/2330/2330/8.11.95 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης συντρέχουν οι προϋποθέσεις των παρ. 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του Ν. 2300/95 και για το οποίο έχει υποβληθεί πλήρης μελέτη στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία πριν από τις 30.5.1994 και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Σταυρούπολης Νομού Θεσσαλονίκης στις οδούς Κορυτσάς 35 και Ηλέκτρας (Ο.Τ. 73), φερόμενο ως ιδιοκτησία Λεωνίδα Παπαδόπουλου του Θεολόγου και της Βαρβάρας, όπως το ωφελούμενο αυτό ακίνητο φαίνεται με στοιχεία Α Β Γ Δ Α στο σχετικό πρώτυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1: 200 που θεωρήθηκε από τον προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 11097/1996 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση, και στο οποίο η συνολική πρόσθετη επιφάνεια που εγκρίνεται να δομηθεί επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 105,072 τ.μ. σε ορόφους.

2. Τα ειδικότερα στοιχεία του βαρυνόμενου ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/1995 είναι τα εξής:

α. Θέση ακινήτου: Ο.Τ. 106, 105, 136 και 122, Δήμος Πανοράματος Νομού Θεσσαλονίκης.

β. Επιφάνεια ακινήτου: 2277,35 τ.μ.

γ. Συντελεστής Δόμησης: 0,4.

δ. Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης οικοπέδου: 40%.

ε. Αξία ανά τ.μ. γης 27200 δρχ.

στ. Συντελεστής εμπορικότητας: 1,00.

3. Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/1995 και του οποίου οι όροι δόμησης αναφέρονται στο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1: 200 που θεωρήθηκε στις 8.11.1995 από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης είναι τα εξής:

α. Θέση ακινήτου: Κορυτσάς 35 και Ηλέκτρας (Ο.Τ. 73), Δήμος Σταυρούπολης Νομού Θεσσαλονίκης.

β. Επιφάνεια ακινήτου: 194,72 τ.μ.

γ. Συντελεστής δόμησης: 1,8.

δ. Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης οικοπέδου: 70%.

ε. Μέγιστο εμποτρεπόμενο ύψος κατά ΓΟΚ 85: 24,00 μ.

στ. Συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης: 350,470 τ.μ.

ζ. Αποστάσεις (Δ): 5,40 μ.

η) Χρήση: Κατοικία.

θ. Αξία ανά τ.μ. γης 42336 δρχ.

ι. Συντελεστής εμπορικότητας: 1,00.

4. Τα ειδικότερα στοιχεία της πραγματοποίησης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

Η συνολική δομήσιμη επιφάνεια η οποία εγκρίνεται να δομηθεί στο ωφελούμενο ακίνητο επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 105,072 τ.μ., τα οποία τοποθετούνται: 2,350 τ.μ. στον Α' όροφο, 6,580 τ.μ. στο Β' όροφο, 8,440 τ.μ. στον Γ' όροφο, 8,440 τ.μ. στον Δ' όροφο και 75,542 τ.μ. στον Ε' όροφο και αντιστοιχούν σε 33,039 τ.μ. από ισόγειο από το περιγραφόμενο στην παράγραφο 2 βαρυνόμενο ακίνητο.

5. Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου μετά την έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

α. Θέση ακινήτου: Κορυτσάς 35 και Ηλέκτρας (Ο.Τ. 73), Δήμος Σταυρούπολης Νομού Θεσσαλονίκης.

β. Επιφάνεια ακινήτου: 194,72 τ.μ.

γ. Συντελεστής δόμησης: 2,339.

δ. Ποσοστό κάλυψης οικοπέδου: 70%.

ε. Μέγιστο ύψος: 18,55 μ.

στ. Συνολική δομήσιμη επιφάνεια: 455,545 τ.μ., εκ των οποίων 350,470 τ.μ. σύμφωνα με την υπ' αριθ. 347/90 οικ. άδεια και 105,072 τ.μ. με μεταφορά συντελεστή δόμησης.

ζ. Αποστάσεις (Δ): Επαφή με όρια (γωνιαίο οικόπεδο – περίγραμμα της 347/90 οικ. άδειας).

η. Χρήση: Κατοικία.

θ. Θέσεις στάθμευσης: Δεν απαιτείται θέση στάθμευσης για τη ζητούμενη προσθήκη.

ι. Η ανέγερση του κτιρίου στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει να γίνει σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1: 100 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 11097/1996 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.

6. Πριν την χορήγηση της οικοδομικής άδειας στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει:

α) να προσκομιστούν στην αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία από τους ενδιαφερόμενους πιστοποιητικά από τα αρμόδια υποθηκοφυλάκεια ότι η παρούσα απόφαση σημειώθηκε στο περιθώριο των οικείων μεριδίων των βαρυνόμενων και του ωφελουμένου ακινήτων και βεβαίωση από την αρμόδια κεντρική υπηρεσία ότι ακυρώθηκαν οι 6465/94, 6466/94 και 7468/95 ονομαστικοί τίτλοι δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

β) να διαπιστωθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η παρούσα απόφαση καταχωρήθηκε στο βιβλίο που τηρείται για το Δήμο Σταυρούπολης σύμφωνα με την παράγραφο 7 της 32913/10.5.1995 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 341/18.5.1995) και

γ) να ελεγχθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίνεται με την παρούσα απόφαση είναι εντός των ορίων του 10% του συνόλου των δομήσιμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων συντελεστών δόμησης εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Σταυρούπολης Νομού Θεσσαλονίκης.

Άρθρο 2

Ακυρώνονται οι με αριθμό 6465/94, 6466/94 και 7468/95 ονομαστικοί τίτλοι δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Για το μη χρησιμοποιηθέν τμήμα του τίτλου 7468/95, δηλαδή για 3,966 τ.μ. από ισόγειο να εκδοθεί νέος τίτλος υπέρ του δικαιούχου.

Άρθρο 3

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 7 Μαΐου 1996

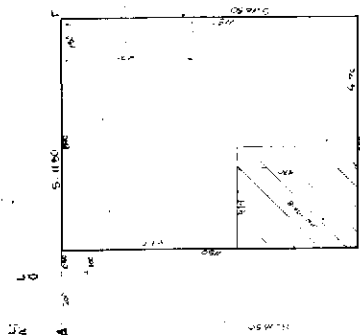
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ Ε' ΟΡΟΦΟΥ
ΠΡΟΣΘΕΤΗ

1:100

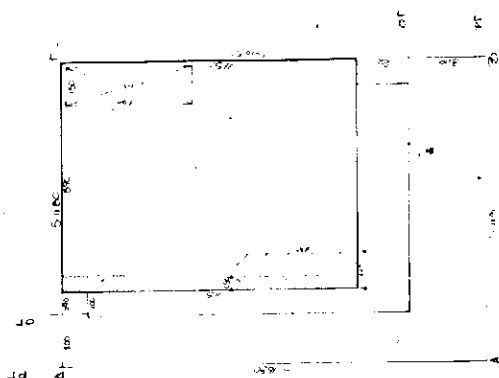
ΤΟΜΕΙ
1:200



0.00 ΜΕΤΡΑΣ

0.00 ΜΕΤΡΑΣ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ Κ.Β.Τ./Α' ΟΡΟΦΟΥ
1:100



0.00 ΜΕΤΡΑΣ

0.00 ΜΕΤΡΑΣ

ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΚΑΛΥΨΗ Α' ΟΡΟΦΟΥ
Κ.Β.Τ. Α' ΟΡΟΦΟΥ
Κ.Β.Τ. Α' ΟΡΟΦΟΥ

Αριθ. Οικ. 3447

(2)

Ένταξη σε κατηγορίες, καθορισμός των ορίων και των όρων – περιορισμών δόμησης του παραδοσιακού Οικισμού Πολεμίτα του Δήμου Διρού της Επαρχίας Οιτύλου του Νομού Λακωνίας.

Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 1032/80 «περί συστάσεως του Υπ. Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε.».
 2. Τις διατάξεις του από 17.7.1923 Ν. Δ/τος «Περί σχεδίων πόλεων κ.λπ. και ειδικότερα τα άρθρα».
 3. Τις διατάξεις του Ν. 2218/94 άρθρο 3 παράγρ. 1 και άρθρα 30, 39 και 18.
 4. Τις διατάξεις του Ν. 2240/94 άρθρο 5 και 6.
 5. Την υπ' αριθμόν 15/2.4.95 απόφαση του Ν.Σ. του Ν. Λακωνίας (ΦΕΚ 363Δ/95) «Ψήφιση Οργανισμού Οργάνωσης και λειτουργίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Λακωνίας».
 6. Τις διατάξεις του Ν. 3200/55 όπως συμπληρώθηκε με το Ν. 3620/56.
 7. Τις διατάξεις του Ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210Α').
 8. Τις διατάξεις του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το Ν. 1512/85 (ΦΕΚ 4Α').
 9. Τις διατάξεις του Π. Δ/τος 24.4.85 (ΦΕΚ 181Α'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα Π. Δ/γματα 14.2.87 (ΦΕΚ 133Δ') και 25.4.89 (ΦΕΚ 293 Δ').
 10. Τις διατάξεις του Π. Δ/τος 19.10.78 (ΦΕΚ 594 Δ').
 11. Τις διατάξεις του Π. Δ/τος 18.4.94 (ΦΕΚ 419 Δ').
 12. Τα πληθυσμιακά στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. που αφορούν την απογραφική περίοδο της τελευταίας δεκαετίας.
 13. Την μελέτη της Αρχιτεκτονικής Αναγνώρισης που έχει εκπονηθεί για τον υπόψη Οικισμό.
 14. Τη μελέτη του Προγράμματος των Ανοικτών Πόλεων που αφορά την κατηγοριοποίηση και την οριοθέτηση του υπόψη οικισμού.
 15. Την αριθ. 95/95 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Διρού με τα οποία έγινε κατ' αρχήν αποδεκτή η Υπηρεσιακή πρόταση οριοθέτησης του Οικισμού.
 16. Την κοινή ένσταση – πρόταση του Πέτρου Παντελεάκη, Γρηγόρη Μουγιάκου, Νικολάου Μουγιάκου και λοιπών κατοίκων.
 17. Την υπ' αριθ. 6/96 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Διρού.
 18. Το αριθ. 7319/2078/20.3.96 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ.
 19. Το αριθ. 2427/18.12.95 έγγραφο της Ε' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων Σπάρτης.
 20. Το αριθ. 3611/5.12.95 έγγραφο της 5ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων Σπάρτης.
 21. Το αριθ. 93/19.1.96 έγγραφο του Δασαρχείου Γυθείου.
 22. Την αριθ. πράξη 2α/θέμα 3ο της 9.5.1996 του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού Λακωνίας, αποφασίζουμε:
- Α. Κατατάσσουμε τον Οικισμό Πολεμίτα του Δήμου Διρού της Επαρχίας Οιτύλου του Νομού Λακωνίας, που με το Π. Δ/γμα 19.10.78 (ΦΕΚ 594 Δ') χαρακτηρίστηκε παραδοσιακός στις κατηγορίες:
- (α) ως προς τη θέση στο χώρο: Μη περιαστικός, μη τουριστικός, μη παραλιακός,
 - (β) ως προς το βαθμό προστασίας: Αξιόλογος,

(γ) ως προς τη δυναμικότητα: Στάσιμος,

(δ) ως προς το μέγεθος: Μικρός,

(ε) ως προς το βαθμό διασποράς: Συνεκτικός.

Β. Καθορίζουμε τα όρια του Οικισμού αυτού με τα στοιχεία (α, β, 2, 3, 4, 5, 6, 7, α όπως αυτά φαίνονται στο συνημμένο της παρούσας διάγραμμα με κλίμακα 1: 5.000, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της Απόφασης αυτής και συντάχθηκε με βάση τα στοιχεία του χάρτη και επιτόπιο έλεγχο.

Γ. Καθορίζουμε τους ακόλουθους γενικούς όρους και περιορισμούς δόμησης για τον οικισμό αυτό.

(α) Κατά κανόνα αρτιότητα των οικοπέδων μέσα στα όρια του Οικισμού ορίζονται τα τριακόσια (300) τετραγωνικά μέτρα με την προϋπόθεση ότι το πρόσωπο αυτών σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη να είναι δώδεκα (12) μέτρα τουλάχιστον.

(β) Κατά παρέκκλιση, μέσα στα όρια του Οικισμού αυτού, θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3.5.1995 ημέρα δημοσίευσης του Π. Δ/τος 24.4.85 (ΦΕΚ 181 Δ').

Κάθε οικόπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρα και να εφάπτεται σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου. Εφ' όσον υπάρχει διαμορφωμένος παραδοσιακός ιστός τα οικόπεδα είναι οικοδομήσιμα όταν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο οποιουδήποτε πλάτους.

(γ) Ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων 80%.

(δ) Συντελεστής δόμησης ως αναφέρεται στο άρθρο 5 παρ. 2β – τελευταίο εδάφιο – του Π. Δ/τος 24.4.85 όπως τροποποιήθηκε με το Π. Δ/γμα 25.4.89, που αφορά τους παραδοσιακούς Οικισμούς. Μεγίστη επιτρεπόμενη δόμηση στο σύνολο των ορόφων για όλες τις χρήσεις τετρακόσια (400) τετραγωνικά μέτρα.

(ε) Αριθμός ορόφων των κτιρίων δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος για όλες τις χρήσεις επτά και μισό (7,50) μέτρα μετρούμενο από κάθε σημείο του από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος.

(στ) Υπεράνω του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους επιτρέπονται μόνο η κατασκευή στέγης το ύψος της οποίας δεν επιτρέπεται να ξεπερνά τα δύο (2) μέτρα με μέγιστη επιτρεπόμενη κλίση 35%, στηθαίου, καπνοδόχων και αεραγωγών.

(ζ) Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του Π. Δ/τος 18.4.94 (ΦΕΚ 419 Δ') οι σχετικές με τους γενικούς όρους δόμησης και οι διατάξεις των άρθρων 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 του Π. Δ/τος 19.10.78 (ΦΕΚ 594 Δ') που συμπληρώνουν το πρώτο Π. Δ/γμα.

Δ. Καθορίζουμε για τον οικισμό αυτό τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης του άρθρου 1 παρ. β του Π. Δ/τος 18.4.94 (ΦΕΚ 419 Δ') με την παρατήρηση ότι για το σύνολο των οικοδομικών αδειών για όλες τις χρήσεις απαιτείται η έγκριση των υποβαλλομένων μελετών από

την Ε.Π.Α.Ε. Επίσης καθορίζουμε το χρώμα των κουφωμάτων να είναι καφέ σκούρο ή καφέ κεραμιδί και των οριζοντίων πρεκιών γκριζο ανοικτό.

Κάλυψη Δαπάνης: Από τις διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκύπτει δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του Δήμου Διφύ της Επαρχίας Οιτύλου του Νομού Λακωνίας.

Η απόφασή μας και το διάγραμμα με κλίμακα 1: 5.000 που συνοδεύει αυτή και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Σπάρτη, 20 Μαΐου 1996

Ο Νομάρχης
ΓΡΗΓΟΡΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΑΚΟΣ

[illegible]