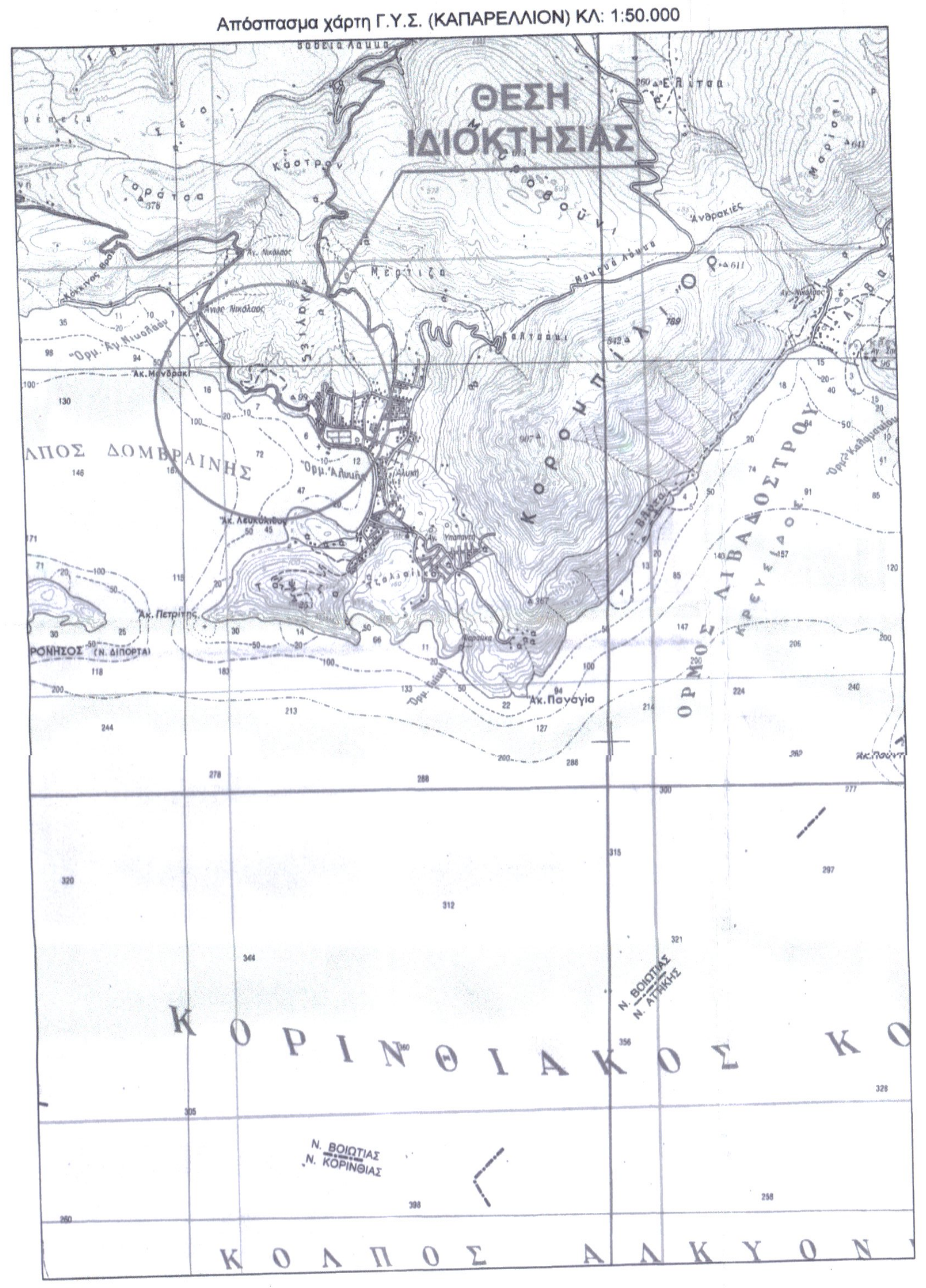
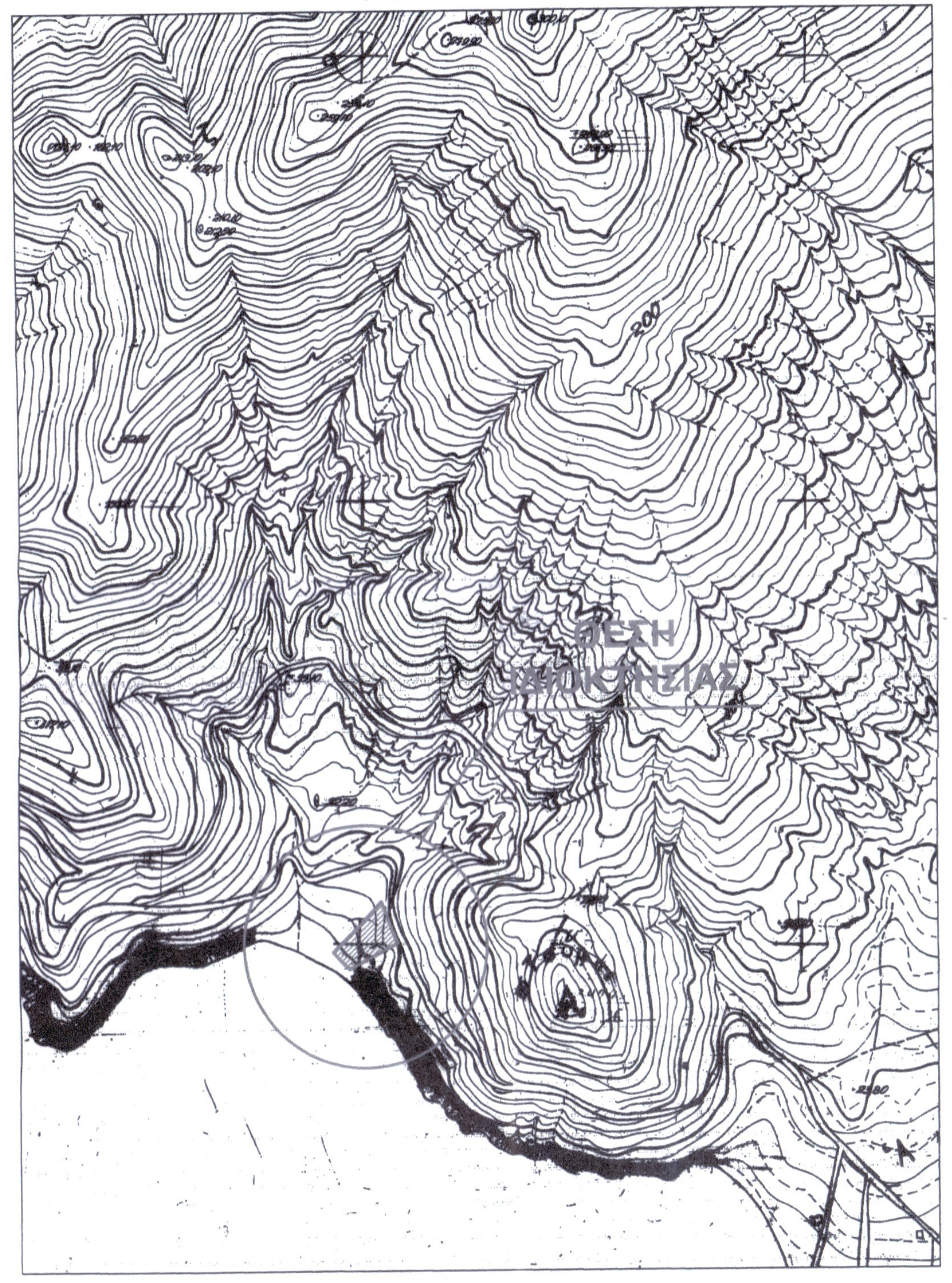
Απόσπασμα χάρτη Γ.Υ.Σ. (ΚΑΠΑΡΕΛΛΙΟΝ) ΚΛ: 1:50.000



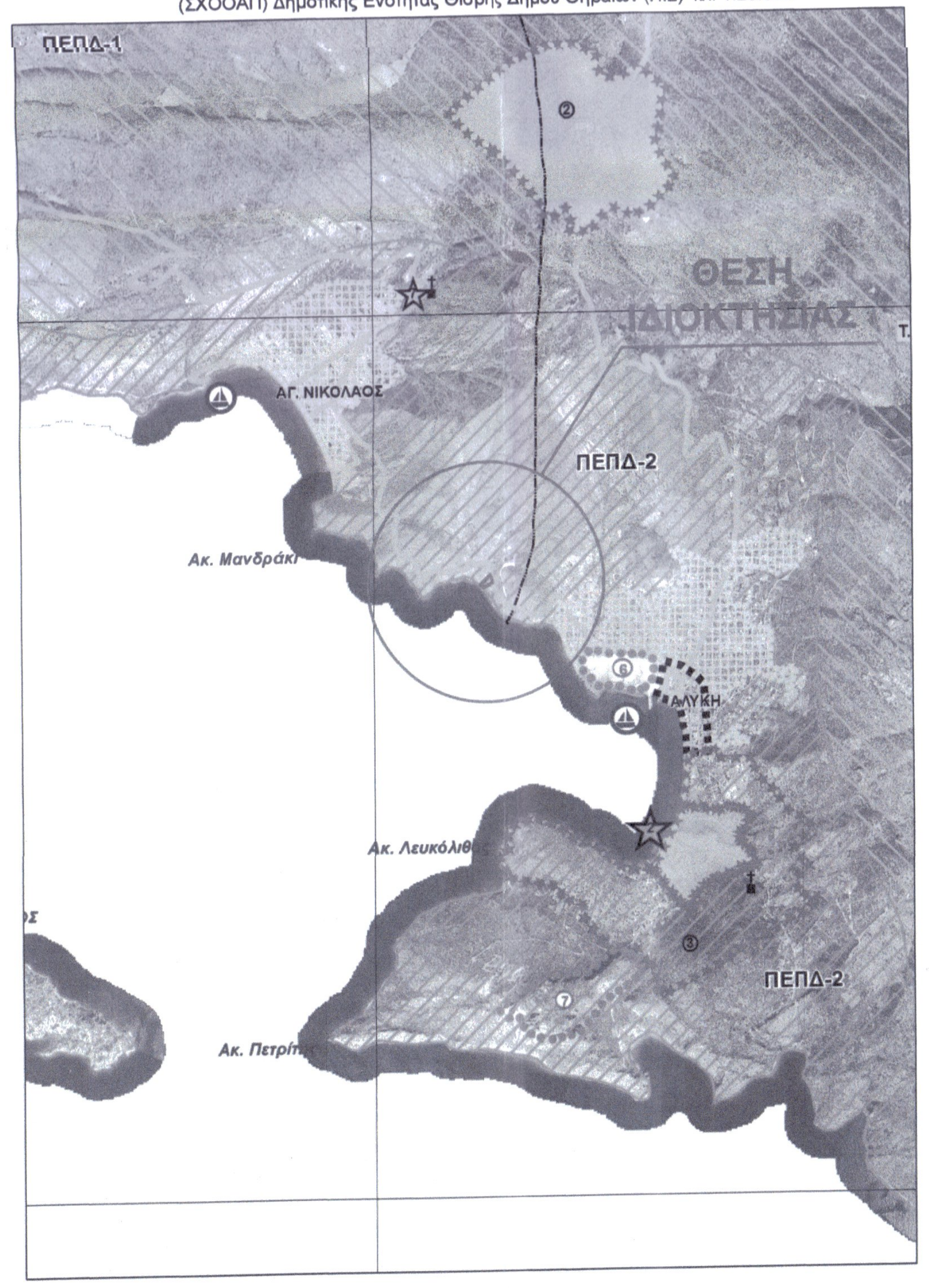
ο παρον ανηκει και προσαρτατα
στο υπ΄ αριθμ. 12120/2020
συμβόλαιό μου
Αθήνα 8-7-2020
η Συμβαλλόμενο η Συμβολαιογράφος

Β. Μέξης

Απόσπασμα χάρτη Γ.Υ.Σ. (6328_7) ΚΛ: 1:5.000



Σχέδιο χωρικής & οικιστικής οργάνωσης ανοιχτής πόλης
(ΣΧΟΟΑΠ) Δημοτική Ενότητα Θίσβης Δήμου Θηβαίων (Π.2) κλ: 1:25.000



Β.5.2 ΠΕΠΔ - 2/Παράκτια Ζώνη

Περιλαμβάνει δύο τμήματα της παράκτιας ζώνης, από τον όρμο του Αγ. Ιωάννη μέχρι το όριο της ΔΕ στην Αλυκή ανατολικά και όλη την παράκτια ζώνη που «βλέπει» στον όρμο Σαράντη δυτικά, τα οποία από το Ειδικό ΠΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 1138/11-6-2009) χαρακτηρίζονται ως «αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ήπιων και εναλλακτικών μορφών τουρισμού».

Καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης ως ακολούθως:

Δεν επιτρέπονται οι χρήσεις:

- Βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις και επαγγελματικά εργαστήρια
- Κτίρια - γήπεδα αποθήκευσης
- Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου
- Εγκαταστάσεις γεωργοκτηνοτροφικών, δασικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων, εκτός από αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα (δηλαδή επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις του άρθρου 3 του ΠΔ 24/31-5-1985/ΦΕΚ 270-Δ)
- Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικών Μεταφορών και ΚΤΕΟ

- Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις ισχύουν οι κατευθύνσεις, όροι και περιορισμοί του Ειδικού ΠΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό και ειδικότερα για την κατηγορία Β2, που περιλαμβάνει τις αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης ήπιων και εναλλακτικών μορφών τουρισμού.
- Για τις λοιπές επιτρεπόμενες χρήσεις καθορίζεται κατώτατο όριο αρτιότητας 4.000 τ.μ., εκτός από τις χρήσεις που περιλαμβάνονται στα άρθρα 3, 7, 8 και 8α του π.δ. 24/31-5-1985/ΦΕΚ 270-Δ (αντλητικές εγκαταστάσεις κ.λπ., εγκαταστάσεις ΟΚΩ, διαχείρισης απορριμμάτων κ.λπ. και εγκαταστάσεις τηλεπικοινωνιών κ.λπ.).

Πίνακας Συντεταγμένων των κορυφών του αγροτεμαχίου
υπό στοιχεία (1,2,3,4,5,6,7,8,9,1)
Εμβαδό αγροτεμαχίου= 2.446,49 τ.μ. - Περίμετρος = 214,35 μ.

α/α	X	Y	Αποστάσεις
1	415600.55	4228467.78	----
2	415614.90	4228481.92	1 - 2: 20.15
3	415619.34	4228486.29	2 - 3: 6.22
4	415632.61	4228499.87	3 - 4: 19.00
5	415655.43	4228524.65	4 - 5: 33.68
6	415665.48	4228497.04	5 - 6: 29.38
7	415672.56	4228478.34	6 - 7: 20.00
8	415619.77	4228450.17	7 - 8: 59.83
9	415606.78	4228462.82	8 - 9: 18.13
1	415600.55	4228467.78	9 - 1: 7.96

Πίνακας Συντεταγμένων των κορυφών της ιδιοκτησίας
εντός γραμμής αιγιαλού και παραλίας, υπό στοιχεία (2,α,β,8,9,1,2)
Εμβαδό επιφάνειας = 581,48 τ.μ. - Περίμετρος = 99.28 μ.

α/α	X	Y	Αποστάσεις
2	415614.90	4228481.92	----
α	415620.02	4228477.85	2 - α: 6.54
β	415638.29	4228460.05	α - β: 25.50
8	415619.77	4228450.17	β - 8: 20.99
9	415606.78	4228462.82	8 - 9: 18.13
1	415600.55	4228467.78	9 - 1: 7.96
2	415614.90	4228481.92	1 - 2: 20.15

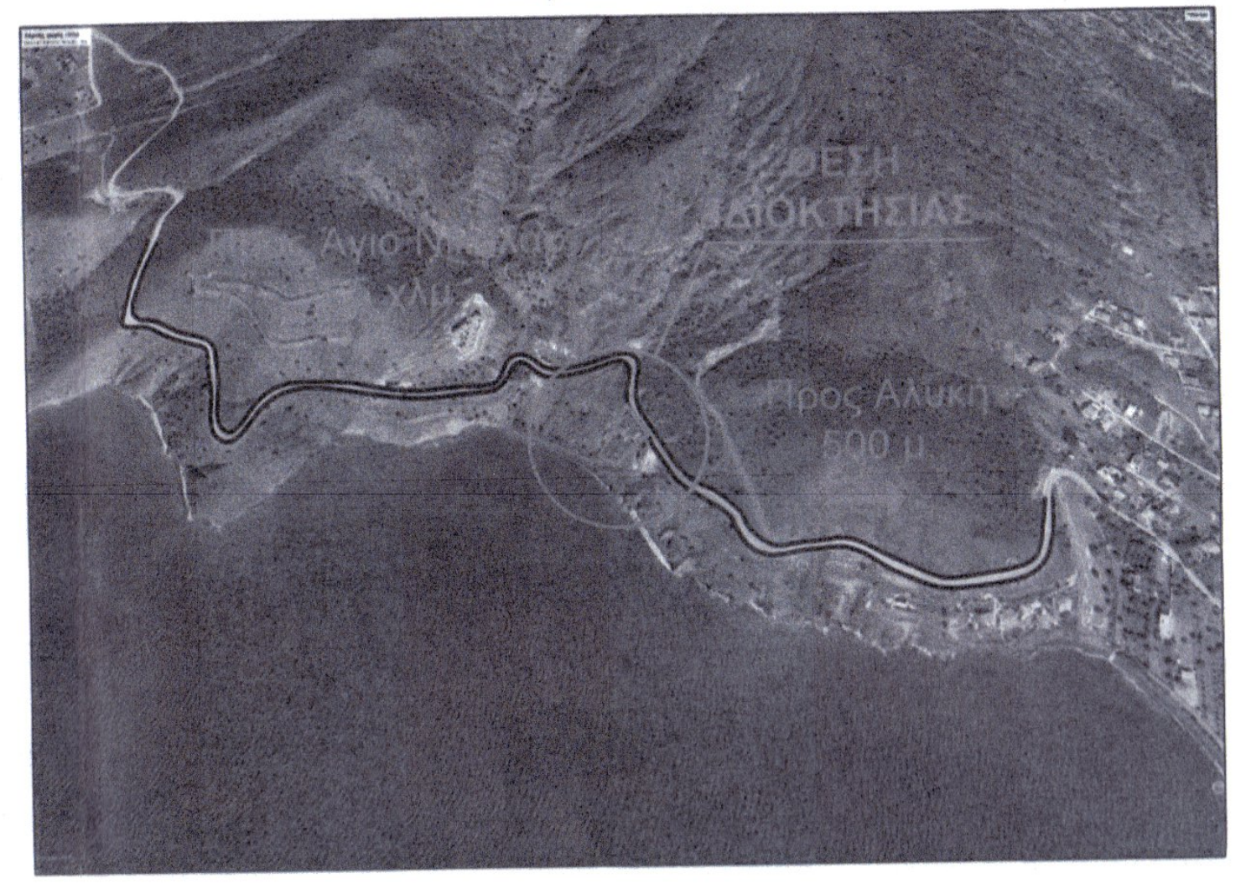
Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύει το αποδεικτικό έντυπο υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος του εθνικού κτηματολογίου με μοναδικό κωδικό (ΚΗΔ) ακινήτου 659122

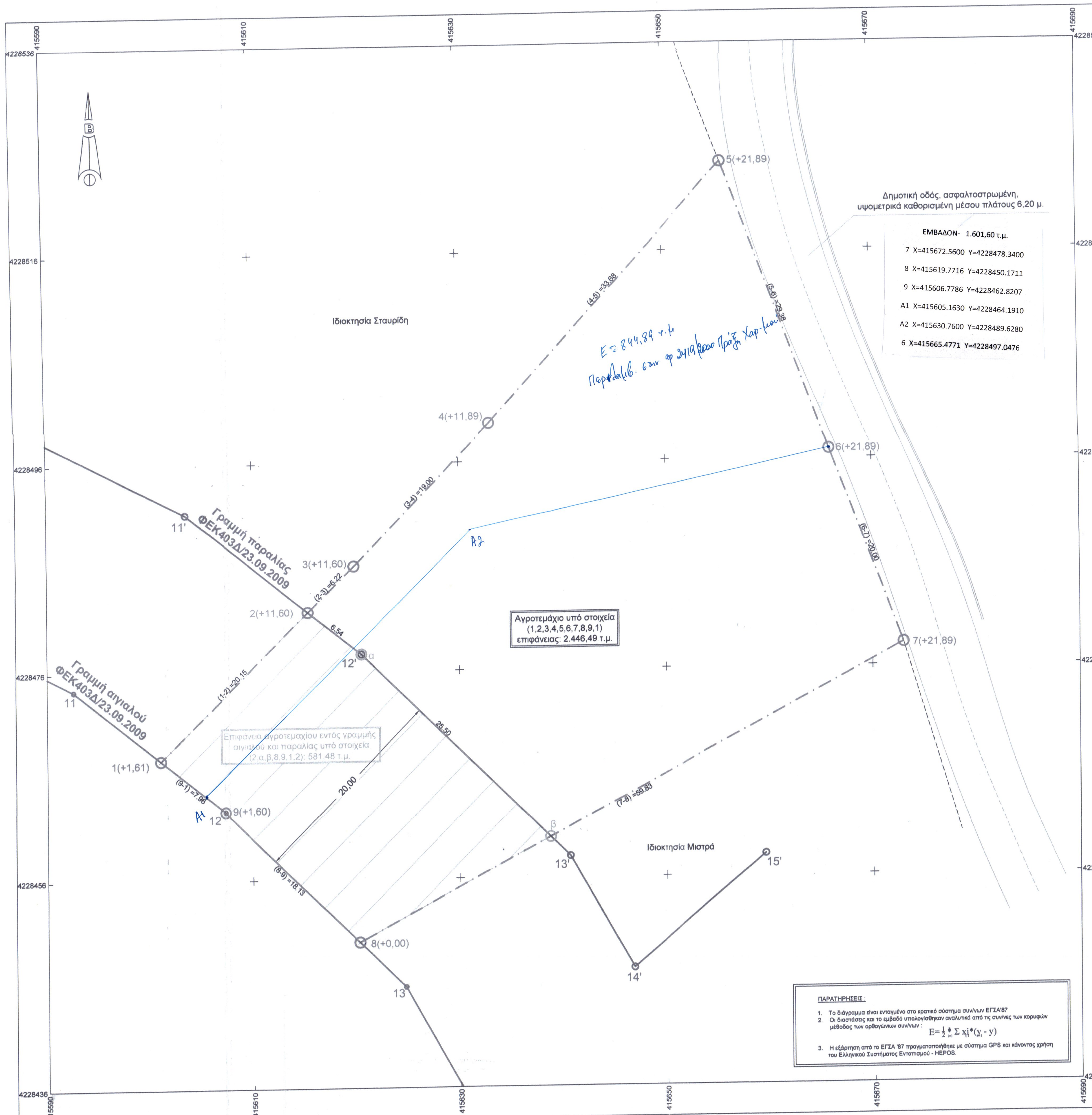
Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύει την υπ΄ αριθμό 11563674 δήλωση του Ν. 4495/2017 με μοναδικό αριθμό ακινήτου 610BF7C78BA56FC9

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΣΥΜΒΟΛΙΣΜΟΥ

— · — · —	Όρια ιδιοκτησίας
———	Γραμμή παραλίας
———	Γραμμή αιγιαλού
— — —	Περίγραμμα επιφάνειας ιδιοκτησίας εντος γραμμής Αιγιαλού και παραλίας
———	Δρόμος
— — —	Άξονας δρόμου
———	Κράσπεδο
- - - - - -	Όρια όμορων ιδιοκτησιών
1 ○	Κορυφή Αγροτεμαχίου

Οδοιπορικό σκαρίφημα





Ε = 844,89 τ.μ
Περιλαμβ. στην αρ 2419/2000 Πράξη Χαρ-κού

ΕΜΒΑΔΟΝ- 1.601,60 τ.μ.

7 X=415672.5600 Y=4228478.3400
8 X=415619.7716 Y=4228450.1711
9 X=415606.7786 Y=4228462.8207
A1 X=415605.1630 Y=4228464.1910
A2 X=415630.7600 Y=4228489.6280
6 X=415665.4771 Y=4228497.0476

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :

1. Το διάγραμμα είναι ενταγμένο στο κρατικό σύστημα συν/νων ΕΓΣΑ'87
2. Οι διαστάσεις και το εμβαδό υπολογίσθηκαν αναλυτικά από τις συν/νες των κορυφών μέθοδος των ορθογώνιων συν/νων :
$$E=\frac{1}{2} * \sum_{i=1} x_i * (y_{i+1} - y)$$
3. Η εξάρτηση από το ΕΓΣΑ '87 πραγματοποιήθηκε με σύστημα GPS και κάνοντας χρήση του Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού - HEPOS.

Στοιχεία αγροτεμαχίου (1,2,3,4,5,6,7,8,9,1)

Εκτός σχεδίου περιοχή, της κτηματικής περιφέρειας της Τοπικής Κοινότητας Αλυκής, Δημοτικής Ενότητας Θίσβης, Δήμου Θηβαίων, Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, στην ειδικότερη θέση "Σάρες - Μπόρεζα".

Το εμβαδό του αγροτεμαχίου (1,2,3,4,5,6,7,8,9,1) είναι ίσο με 2.446,49 τ.μ.

Συμβολαιογραφικές πράξεις αναφοράς :

Υπ΄ αριθμό 11.981/08.01.2020 Πωλητήριο της συμβολαιογράφου Αθηνών Ανδρομάχης Κλώνη - Καραλή.

Στη συμβολαιογραφική πράξη γίνεται αναφορά σε έκταση επιφάνειας 1.500,00 τ.μ. η οποία έχει προκύψει αρχικά από άτυπη αγορά από τον Χρήστο Ζησάκο το 1990 και προγενέστερα, από ευρύτερη έκταση επιφάνειας 400,00 στρεμμάτων από τον πατέρα του Παναγιώτη Ζησάκο που πέθανε την 05.07.1965, μέσω αποδοχής κληρονομιάς σύμφωνα με τη συμβολαιογραφική πράξη 2.180/1974. Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα συντάσσεται μετά από νέα υπόδειξη ορίων από τους σημερινούς ιδιοκτήτες, με απόκλιση αναφοράς από τον τίτλο ιδιοκτησίας 946,49 τ.μ. (=2.446,49 τ.μ. - 1.500,00 τ.μ.) με ποσοστό 63,09%, εκτός ορίων ανοχής.

Οι **όροι δόμησης** καθορίζονται **γενικά** σύμφωνα με το Π.Δ. της 24/31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ'), τον Ν. 3212 ΦΕΚ 308Α' της 31.12.2003 και ειδικότερα από το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Θίσβης (ΦΕΚ 244ΑΑΠ/19.10.2017).

Ελάχιστο Εμβαδό κατά κανόνα (από 31.12.2003 και μεταγενέστερα) : 4.000 τ.μ. και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο σε μήκος 25,00 μ.
4.000 τ.μ. χωρίς πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο (έως 31.12.2003)

Ελάχιστο Εμβαδό κατά παρέκκλιση : (α) 2.000 τ.μ. εντός ζώνης
(β) 750 τ.μ. προ της 12.11.1962
(γ) 1.200 τ.μ. προ της 12.09.1964
(δ) 2.000 τ.μ. προ της 17.10.1978

Ελάχιστο Πρόσωπο κατά παρέκκλιση : (β) 10,00 μ. προ της 12.11.1962
(γ) 20,00 μ. προ της 12.09.1964
(δ) 25,00 μ. προ της 17.10.1978

σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς. Η αρτιότητα καθορίζεται ειδικότερα από τις διατάξεις του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., ανάλογα με τις χρήσεις.

Προβλέπεται για κατοικία :

Επιτρεπόμενη Κάλυψη : 10%
Επιτρεπόμενη Δόμηση : Για γήπεδα έως 4.000 τ.μ., 200 τ.μ, για γήπεδα 4.000 τ.μ. - 8.000 τ.μ. κλιμακωτά, όπως και πάνω από 8.000 τ.μ. με μέγιστο τα 400,00 τ.μ.
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : 4,00 μ. - 7,50 μ.

Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 651/77

Το αγροτεμάχιο που απεικονίζεται στο παρον διάγραμμα υπό στοιχεία (1,2,3,4,5,6,7,8,9,1) εμβαδού **2.446,49 τ.μ**. βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή, της κτηματικής περιφέρειας της Τοπικής Κοινότητας Αλυκής, Δημοτικής Ενότητας Θίσβης, Δήμου Θηβαίων, Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, στην ειδικότερη θέση "Σάρες - Μπόρεζα", εκτός Οικισμού, εκτός Ζώνης οικισμού, εκτός Ζώνης πόλεως και είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις : Π.Δ. της 24/31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ'), τον Ν. 3212 ΦΕΚ 308Α' της 31.12.2003 και το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ΦΕΚ 244ΑΑΠ/19.10.2017. Βρίσκεται εκτός περιοχής νομοθετημένης Ζ.Ο.Ε. Το αγροτεμάχιο δεν αποτελεί τμήμα μείζονος έκτασης του ιδίου ιδιοκτήτη, δεν εμπίπτει στις διατάξεις Ν. 1337/83, Ν. 2508/1997 και Ν. 4315/2014 περί εισφορών σε γη και χρήμα, εντός αυτού δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ ή αγωγός φυσικού αερίου και εντός αυτού ή σε απόσταση μικρότερη των 20 μ. από αυτό δε διέρχεται ρέμα.

Ο Μηχανικός

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ Π. ΘΕΟΔΩΡΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ: 93912
ΔΙΡΚΗΣ 8 ΘΗΒΑ 32200 - ΚΙΝ.6973046427
ΑΦΜ: 078152017 - ΔΟΥ ΘΗΒΩΝ

Στυλιανός Θεοδώρου REV
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π., MBA, MSc, PMP

- Η απόσταση της ιδιοκτησίας από την θάλασσα είναι 25 μ. (προσεγγιστικά).
- Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 142 του Ν. 4483/2017 που αφορά υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75), δηλώνω υπεύθυνα ότι για την περιοχή έχει καταρτιστεί μόνο μελέτη δασικού χάρτη, χωρίς όμως ο δασικός χάρτης αυτός να έχει αναρτηθεί ή κυρωθεί, μερικά ή συνολικά.
- Δεν υπάρχει στο γεωτεμάχιο σημείο υδροληψίας.

Δήλωση υλοποίησης ορίων

Οι υπογραφόμενοι συνιδιοκτήτες του αγροτεμαχίου Βασίλειος Μέξης και Γεώργιος Πέππας που φαίνεται στο παρόν διάγραμμα, δηλώνουμε υπεύθυνα ότι τα όρια του αγροτεμαχίου έχουν υποδειχθεί από εμάς και απεικονίζονται ορθά. Τα όρια υποδείχθεισαν από εκείνους.

Οι συνιδιοκτήτες

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ Π. ΘΕΟΔΩΡΟΥ REV
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π., MBA, PMP
Μελέτες - Κατασκευές
Δ/ΝΣΗ : ΔΙΡΚΗΣ 8 - 32200 ΘΗΒΑ Τηλ. : 22620-28509 & 6973-046427

ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ

Βασίλειος Μέξης 50% Π.Κ.
Γεώργιος Πέππας 50% Π.Κ.

ΕΡΓΟ

ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ

[illegible] και προσαρτάται
στο υπ. αριθμ. 197684
έγγραφό μας.
Θήβα 29-10-2020
Ο Δασάρχης
ΣΑΒΒΑΣ ΚΑΤΣΙΑΝΗΣ
ΔΑΣΟΛΟΓΟΣ

ΘΕΣΗ

Εκτός σχεδίου περιοχή, της κτηματικής περιφέρειας της Τοπικής Κοινότητας Αλυκής, Δημοτικής Ενότητας Θίσβης, Δήμου Θηβαίων, Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, στην ειδικότερη θέση "Σάρες - Μπόρεζα".

ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 200

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΑΪΟΣ 2020

ΥΠΟΓΡΑΦΗ - ΣΦΡΑΓΙΔΑ

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ Π. ΘΕΟΔΩΡΟΥ
ΔΙΠΛΩΜ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ: 93912
ΔΙΡΚΗΣ 8 ΘΗΒΑ 32200 - ΚΙΝ.6973046427
ΑΦΜ: 078152017 - ΔΟΥ ΘΗΒΩΝ

ο παρον ανηκει και προσαρτατα
στο υπ΄ αριθμ.
συμβόλαιό μου
Αθήνα 200
η Συμβαλλόμενο η Συμβολαιογράφος