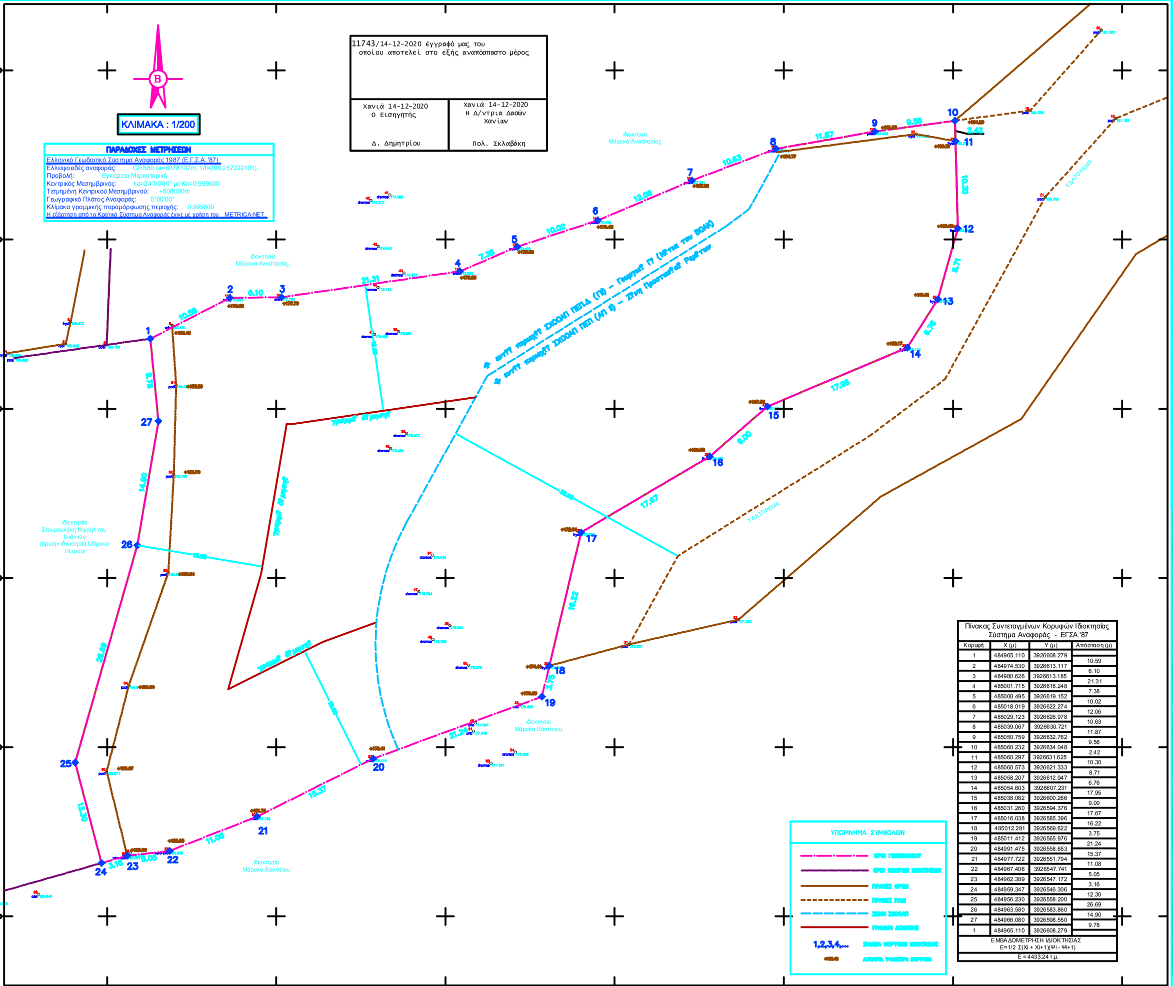
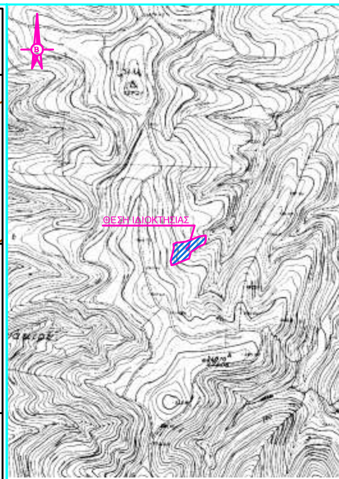


Πίνακας Συντεταγμένων Κορυφών Ιδιοκτησίας Σύστημα Αναφοράς - ΕΓΣΑ '87			
Κορυφή	X (μ)	Y (μ)	Απόσταση (μ)
1	484965.110	3926608.279	
			10.59
2	484974.530	3926613.117	
			6.10
3	484980.626	3926613.185	
			21.31
4	485001.715	3926616.248	
			7.38
5	485008.495	3926619.152	
			10.02
6	485018.019	3926622.274	
			12.06
7	485029.123	3926626.978	
			10.63
8	485039.067	3926630.721	
			11.87
9	485050.759	3926632.762	
			9.56
10	485060.232	3926634.048	
			2.42
11	485060.297	3926631.625	
			10.30
12	485060.573	3926621.333	
			8.71
13	485058.207	3926612.947	
			6.76
14	485054.603	3926607.231	
			17.95
15	485038.062	3926600.266	
			9.00
16	485031.260	3926594.376	
			17.67
17	485016.038	3926585.396	
			16.22
18	485012.281	3926569.622	
			3.75
19	485011.412	3926565.976	
			21.24
20	484991.475	3926558.653	
			15.37
21	484977.722	3926551.794	
			11.08
22	484967.406	3926547.741	
			5.05
23	484962.389	3926547.172	
			3.16
24	484959.347	3926546.306	
			12.30
25	484956.230	3926558.200	
			26.69
26	484963.580	3926583.860	
			14.90
27	484966.080	3926598.550	
			9.78
1	484965.110	3926608.279	
ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ E=1/2 Σ(Xi + Xi+1)(Ψi - Ψi+1)			
E = 4433.24 τ.μ.			



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΟΥ Γ.Υ.Σ. (ΑΡ. ΦΥΛΛΟΥ ΧΑΡΤΗ 9406.1)
ΘΕΣΗ : "Αμμούτσα" - Τοπ. Κοιν. Ζουνακίου - Δ.Ε. Πλατανιά - Δ. Πλατανιά - Π.Ε. Χανίων Κρήτης.
ΚΛΙΜΑΚΑ : 1/5.000

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΟΡΘΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
ΦΩΤΟΛΗΨΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 2015 (http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx)
ΘΕΣΗ : "Αμμούτσα" - Τοπ. Κοιν. Ζουνακίου - Δ.Ε. Πλατανιά - Δ. Πλατανιά - Π.Ε. Χανίων Κρήτης.
ΚΛΙΜΑΚΑ : 1/2.500

Ο κάτωθι υπογεγραμμένος Λεντάρης Ιωάννης Διπλωμ. Πολιτικός Μηχανικός δηλώνω σύμφωνα με τον νόμο για το παρόν γεωτεμάχιο με κορυφές 1,2,3,4,5,6,...,22,23,24,25,26,27,1 και εμβαδόν 4.433,24 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην θέση "Αμμούτσα", της Τοπικής Κοινότητας Ζουνακίου, της Δημοτικής Ενότητας Πλατανιά, του Δήμου Πλατανιά, της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων Κρήτης ότι :

α) Σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα, το Π.Δ. 24-5-85, ΦΕΚ270/Δ'/31-5-85, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.3212/2003, ΦΕΚ308/Α'/31-12-2003, συμπληρώθηκε και ισχύει σήμερα, το εν λόγω γεωτεμάχιο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση, εφόσον μετά την εφαρμογή της Εγκυκλίου 7/92 (τίτλοι κτήσεως, μερίδες παλαιού και νέου ιδιοκτήτη, υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη, βεβαίωση Δημάρχου Πλατανιά) και σε συνδιασμό με τον υπ' αριθμό 17461/26-9-2013 τίτλο κτήσεως (Αγοραπωλησία ακινήτου), προϋφίσταται ως έχει, ως προς το εμβαδόν και τις διαστάσεις και δεν αποτελεί τμήμα μεγαλύτερου γεωτεμαχίου, της 31-12-2003, ημέρα δημοσίευσης του Ν.3212/2003, ΦΕΚ 308Α/31-12-2003, ως έχον εμβαδόν 4.433,24 τ.μ. μεγαλύτερο των 4.000 τ.μ. που απαιτούνται και θα καταστεί οικοδομήσιμο, μετά την απαιτούμενη οριοθέτηση του υδατορέματος (προσωρινή ή οριστική) που βρίσκεται στο Ανατολικό όριο του και εφόσον δεν υπόκειται στις διατάξεις περί Δασικής προστασίας ή στις διατάξεις περί αγροτικής γής υψηλής παραγωγικότητας της αρμόδιας Δ/νσης Γεωργίας ή σε λοιπούς αρχαιολογικούς περιορισμούς.

β) βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός των ορίων του οικισμού Ζουνάκι, εκτός Ανταλλάξιμων Εκτάσεων, εκτός Αναδασμού, εκτός Ζ.Ο.Ε., εκτός NATURA 2000 (Π.Δ. 29-3-2011, ΦΕΚ60/Α'/31-3-2011) με πλησιέστερο σημείο ελέγχου τα 4.400,00 μ., εκτός θεσμοθετημένης Αρχαιολογικής Ζώνης Α ή Β και τέλος εκτός υγροτόπων, όπως καθορίστηκε με το Π.Δ. 12-6-12, ΦΕΚ229/ΑΑΠ/19-6-12.

γ) βρίσκεται εντός Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) του πρώην Καποδιστριακού Δήμου Πλατανιά, της Δ.Ε. Πλατανιά, του Δ. Πλατανιά, που εγκρίθηκε σύμφωνα με την υπ' αρ. 5238/8-10-2007, (ΦΕΚ 472/ΑΑΠ/22-10-2007) απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης και συγκεκριμένα κατά ένα τμήμα εντός περιοχής ΠΕΠ.Δ. (ΓΙΙ) - Γεωργική Γή (Νότια του ΒΟΑΚ) και κατά ενα τμήμα εντός περιοχής ΠΕΠ (ΑΠ ΙΙ) - Ζώνη Προστασίας Ρεμάτων (30μ. εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος), όπου επιτρέπονται μη μόνιμες κατασκευές μέχρι 25 τ.μ. Σύμφωνα με το Άρθρο 3, παρ. 5, τα γεωτεμάχια που εμπίπτουν σε περισσότερες από μία περιοχές του παρόντος η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται στο σύνολο του γηπέδου και το κτίριο τοποθετείται στο τμήμα του στο οποίο η χρήση του επιτρέπεται. Στην περίπτωση που δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση τότε οι ελάχιστες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια ιδιοκτησίας μειώνονται στα 5 μ.

δ) δεν υπάγεται στις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του Ν.1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γή και χρήμα.

ε) απέχει απο την θάλασσα ελάχιστη απόσταση μεγαλύτερη των 4.600μ.

στ) εντός του εν θέματι γεωτεμαχίου και όχι κατά μήκος του προσώπου του υφίστανται 80 ελαιόδενδρα περίπου.

ζ) εντός αυτού δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης ΔΕΗ, οδός προϋφιστάμενη του 1923 ή αγωγός φυσικού αερίου.

η) εν επαφή με το Ανατολικό όριο του διέρχεται ρέμα, το οποίο σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Ν. 4258/14,ΦΕΚ 94/Α/14-04-2014, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, απαιτείται οριοθέτηση (προσωρινή ή οριστική), προς έκδοση οικοδομικής άδειας. (Δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Άρθρου 1, παρ. 2 του παραπάνω Νόμου, ως μικρό υδατόρεμα με λεκάνη απορροής μικρότερη του 1,0 τ.χ.)

θ) Βρίσκεται εκτός της παραμεθόριας περιοχής Νομού Χανίων (V Μεραρχίας) σύμφωνα με την Υ.Α.Φ100/59982 της 21-12-90 (ΦΕΚ 836Β'/28-12-90), εκτός της επιτηρούμενης ζώνης Ναυτικού Οχυρού Σούδας (Π.Δ.165/02, ΦΕΚ150Α'/26-6-2002) και εκτός της περιοχής ελέγχου της 115ΠΜ.

ι) Δεν εμπίπτει στις εξαιρέσεις του Ν.4178/13 (Άρθρο 51, παρ. 11α) περί χορήγησης οικοδομικής άδειας σε ακίνητα εντός εκτάσεων Αγροτικής Γής Υψηλής Παραγωγικότητας, αφού βρίσκεται εκτός απόστασης 150μ. απο Κύριο Κοινοτικό ή 200 μ. Επαρχιακό ή Εθνικό οδικό δίκτυο και απαιτείται γνωμοδότηση της αρμόδιας Δ/νσης Γεωργίας προς έκδοση οικοδομικής άδειας.

κ) το παρόν γεωτεμάχιο δεν βρίσκεται σε περιοχή Δασικής Ανάρτησης του Ν.4389/16, αλλα απαιτείται πράξη χαρακτηρισμού απο την Δ/νση Δασών Χανίων περί υπαγωγής του στις διατάξεις της Δασικής Προστασίας.

λ) στο παρόν γεωτεμάχιο δεν υφίστανται ενεργά σημεία υδροληψίας (ΚΥΑ 145026/10-1-2014, ΦΕΚ 31Β/14-1-2014).

μ) το παρόν γεωτεμάχιο δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 2308/95 καθώς δεν βρίσκεται σε περιοχή ενταγμένη στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

2. ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ (Ν.4495/17)

Ο κάτωθι υπογεγραμμένος, Σταυρουλάκης Μιχαήλ του Ιωάννου, ιδιοκτήτης του γεωτεμαχίου στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα (κατά πλήρη κυριότητα και κατά ποσοστό 100%), δυνάμει του υπ'αριθμού 17.461/26-9-2013 τίτλου κτήσεως (Αγοραπωλησία ακινήτου), της Συμβολαιογράφου Χανίων Βρετουδάκη Ειρήνης, δηλώνει ότι :

- τα όρια του γεωτεμαχίου με κορυφές 1,2,3,4,5,6,...,22,23,24,25,26,27,1 και εμβαδόν 4.433,24 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην θέση "Αμμούτσα",, της Τοπικής Κοινότητας Ζουνακίου, της Δημοτικής Ενότητας Πλατανιά, του Δήμου Πλατανιά, της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων Κρήτης, υπεδείχθησαν απο εμένα και

-ευθύνομαι για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων του γεωτεμαχίου και των όμορων ιδιοκτητών αυτού.

Ο ΔΗΛΩΝ

3. ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

Εμβαδόν γεωτεμαχίου με κορυφές (1-2-3-4-5-6-...-22-23-24-25-26-27-1) = ... 4.433,24 τ.μ.

Παρατηρήσεις :

1. Το διάγραμμα είναι ενταγμένο στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87.
2. Οι διαστάσεις και το εμβαδόν υπολογίστηκαν αναλυτικά απο τις συντεταγμένες των κορυφών του, με την μέθοδο Simpson.
3. Η εξάρτηση απο το ΕΓΣΑ '87 πραγματοποιήθηκε με σύστημα GPS (ακρίβειας: Hz 8mm+0,5ppm / V 15mm+0,5ppm) και κάνοντας χρήση του Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού METRICA-NET από τον σταθμό αναφοράς με συντεταγμένες X=506247.02, Y=3931889.08, Z= 137.91.
4. Το γεωτεμάχιο, στον υπ. αριθμό 17.461/26-9-2013 τίτλο κτήσεως (Αγοραπωλησία ακινήτου) με ημερομηνία σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος που το συνοδεύει 10-2009, έχει εμβαδόν E= 4.594,17 τ.μ., σύμφωνα όμως με νέα καταμέτρηση, υπολογίστηκε E= 4.433,24 τ.μ., το οποίο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 39 του Ν. 4495/17 είναι εντός των ορίων απόκλισης <±10%, (=> 4.433,24/4.594,17-1 = -3,50%) και δεν απαιτείται διόρθωση - τροποποίηση των τίτλων κτήσεως προς έκδοση οικοδομικής άδειας.

4. ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ - ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ - ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ (Π.Δ. 24.05.85 - ΦΕΚ270Δ'/31.05.85, Ν. 3212/2003 ΦΕΚ308Α/31-12-2003, *Ν. 4067/12, ΦΕΚ 79Α'/9-4-2012*, Αποφ. ΓΓΠΚ 5238/8-10-2007, ΦΕΚ 472/ΑΑΠ/22-10-2007-*ΣΧΟΟΑΠ ΠΛΑΤΑΝΙΑ*)

Π.Δ. 24-5-1985 - ΦΕΚ 270Δ'/31-5-1985 & Ν.3212 - ΦΕΚ 308Α'/31-12-2003

Αρτιότητα κατά κανόνα : (για πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο)
Ελάχιστο εμβαδόν: 4.000τ.μ. - Πρόσωπο: 25,00μ.
(για πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές & Κοινοτικές οδούς)
Ελάχιστο εμβαδόν: 4.000τ.μ. - Πρόσωπο: 45,00μ. - Βάθος: 50,00μ.

Αρτιότητα κατά παρέκκλιση : (χωρίς πρόσωπο σε δρόμο & πρό της 31.12.2003)
Ελάχιστο εμβαδόν: 4.000τ.μ.
(χωρίς πρόσωπο σε δρόμο, εντός ζώνης πόλεων και οικισμών & πρό της 24.04.1977)
Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000τ.μ.

Αρτιότητα κατά παρέκκλιση : (για πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές & Κοινοτικές οδούς)
Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000τ.μ. - Πρόσωπο: 25,00μ. - Βάθος: 40,00μ. (πρό της 17.10.1978)
Ελάχιστο εμβαδόν: 1.200τ.μ. - Πρόσωπο: 20,00μ. - Βάθος: 35,00μ. (πρό της 12.09.1964)
Ελάχιστο εμβαδόν: 750τ.μ. - Πρόσωπο: 10,00μ. - Βάθος: 15,00μ. (πρό της 12.11.1962)

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση: (ΦΕΚ270Δ'/31.05.85, Άρθρο 6, παρ. 1.β. και ΦΕΚ 472/ΑΑΠ/22-10-2007-*ΣΧΟΟΑΠ ΠΛΑΤΑΝΙΑ*, Άρθρο 3, *παρ. 3.3 ΠΕΠΔ ΓΙΙ και ΠΕΠ (ΑΠ ΙΙ) για το σύνολο του γεωτεμαχίου)*
(για γεωτεμάχια με εμβαδόν έως 4.000τμ) : Μέγιστη δόμηση = 200 τ.μ.
(για γεωτεμάχια με εμβαδόν από 4000τμ έως 8000τμ) : Δόμηση = 200 τμ.+ (Εμβ. Γεωτεμαχίου - 4000) x 0.02
(για γεωτεμάχια με εμβαδόν από 8000τμ και άνω) : Δόμηση = 280 τμ.+ (Εμβ. Γεωτεμαχίου - 8000) x 0.01
Μέγιστη δόμηση για κατοικία (σε κάθε περίπτωση) = 400τ.μ.

Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση .... 200,00+(4.433,24-4.000,00)x0,02= 208,66 τ.μ.(ΦΕΚ270Δ'/31.05.85, Άρθρο 6, παρ. 1.β.)
Επιτρεπόμενη Κάλυψη 10%......0,10x4.433,24 = 443,32 τ.μ. μέγ. 208,66 τ.μ. για κατοικία (ΦΕΚ270Δ'/31.05.85, Άρθρο 1, παρ. 3.)
Ανοικτοί Ημιϋπαίθριοι Χώροι 20% της επιτρεπόμενης δόμησης.....0,20x208,66 = 41,73 τ.μ. (Ν. 4067/12,Άρθρο 11,παρ.6α.)
Α.Η.Χ & Εξώστες 40% της επιτρεπόμενης δόμησης................. 0,40x208,66 = 83,46 τ.μ. (Ν. 4067/12,Άρθρο 11,παρ.6α.)
Πλάγιες αποστάσεις και οπίσθιες αποστάσεις από τα όρια του γεωτεμ. τουλάχιστον 15,00 μ.(ΦΕΚ270Δ'/31.05.85, Άρθρο 1,π.5α)
Μέγιστος Όγκος 5,50*επιτρεπόμενη δόμηση........................ 5,50x208,66 = 1.147,63 κ.μ. (Ν. 4067/12,Άρθρο 13)
Μέγιστο ύψος κτίσματος 4,00μ. για ισόγειο ή 7,50μ. για δύο ορόφους & προσαύξηση κατά 1,20μ. με στέγη. (ΦΕΚ270Δ'/31.05.85, Άρθρο 6, παρ. 1.δ.)
Γραμμή δόμησης 20,00 μ. απο τις γραμμές πλημμύρας προσωρινά οριοθετημένου υδατορέματος (Ν. 4258/14, Άρθρο 9,παρ.4β.)

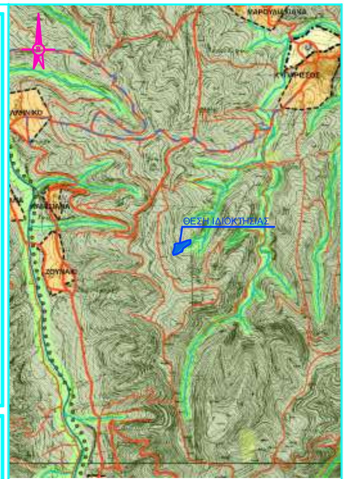
- Μέγιστος αριθμός ορόφων 2. (ΦΕΚ270Δ'/31.05.85, Άρθρο 6, παρ. 1.γ.)
- Απαγορεύεται η δόμηση επι υποστυλωμάτων (Pilotis). (ΦΕΚ270Δ'/31.05.85, Άρθρο 1, παρ. 9)
- Απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής πρός έκδοση Οικοδομικής Άδειας *(ΦΕΚ 472/ΑΑΠ/22-10-2007- ΣΧΟΟΑΠ ΠΛΑΤΑΝΙΑ, Άρθρο 3, παρ. 5.3.)*
- Χρήσεις γης *(ΦΕΚ 472/ΑΑΠ/22-10-2007- ΣΧΟΟΑΠ ΠΛΑΤΑΝΙΑ, Άρθρο 3, παρ. 3.3.)*

Κατοικία, Τουριστικές εγκαταστάσεις αποκλειστικά εναλλακτικών μορφών τουρισμού, Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Χώροι συνάθροισης κοινού, Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Θρησκευτικοί χώροι, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Κτίρια εκπαίδευσης, Γήπεδα στάθμευσης, Γεωργικές αποθήκες, Εγκαταστάσεις κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων,που αφορούν σε άσκηση εντατικής κτηνοτροφίας μικρών μονάδων (μέχρι 3 ισοδύναμα ζώα, εκτός των χοιρινών όπου θα ισχύει μόνο 1 ισοδύναμο), Θερμοκήπια, Ελαιουργεία, Πρατήρια βενζίνης/πλυντήρια αυτοκινήτων, μόνο κατά μήκος του επαρχιακού δικτύου, Συνεδριακά κέντρα, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Νεκροταφεία.

5. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ
(άρθρο 3, Υ.Α 27623/1752/ΦΕΚ 2216Β'/14-6-2018 ν.4409/2016)

Το παρόν Διάγραμμα υποβλήθηκε ηλεκτρονικά στον ψηφιακό Υποδοχέα του ΝΠΔΔ "Ελληνικό Κτηματολόγιο" και έλαβε μοναδικό Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) ..../.......

Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΟΥ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Δ.Ε. Πλατανιά (Χάρτης Π.2α)
ΘΕΣΗ : "Αμμούτσα" - Τοπ. Κοιν. Ζουνακίου - Δ.Ε. Πλατανιά - Δ. Πλατανιά - Π.Ε. Χανίων Κρήτης.
ΚΛΙΜΑΚΑ : 1/10.000

ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΛΕΝΤΑΡΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
διπλ. πολιτικός μηχανικός
κιν. 694 225 0074
email: lentarisgiannis@gmail.com
ΑΜ ΤΕΕ : 116909

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ
Σταυρουλάκης Μιχαήλ του Ιωάννου
(Π.Κ. 100,00%)

ΕΡΓΟ: ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

ΘΕΣΗ: "Αμμούτσα", εκτός οικισμού - εκτός σχεδίου πόλεως - Τοπ. Κοιν. Ζουνακίου - Δ.Ε. Πλατανιά - Δ. Πλατανιά - Π.Ε. Χανίων Κρήτης.

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ
ΛΕΝΤΑΡΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ διπλ. πολιτικός μηχανικός Πολυτ. Σχολής Παν. Πατ

Θ Ε Μ Α: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ: Τ–2

ΕΜΒΑΔΟΝ : Ε. 1-2-3-4-5-6-...-22-23-24-25-26-27-1 = 4.433,24 τ.μ.

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: 31 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2020

ΚΛΙΜΑΚΑ 1/20

ΕΓΚΡΙΣΗ

ΣΦΡΑΓΙΔΑ – ΥΠΟΓΡΑΦΗ