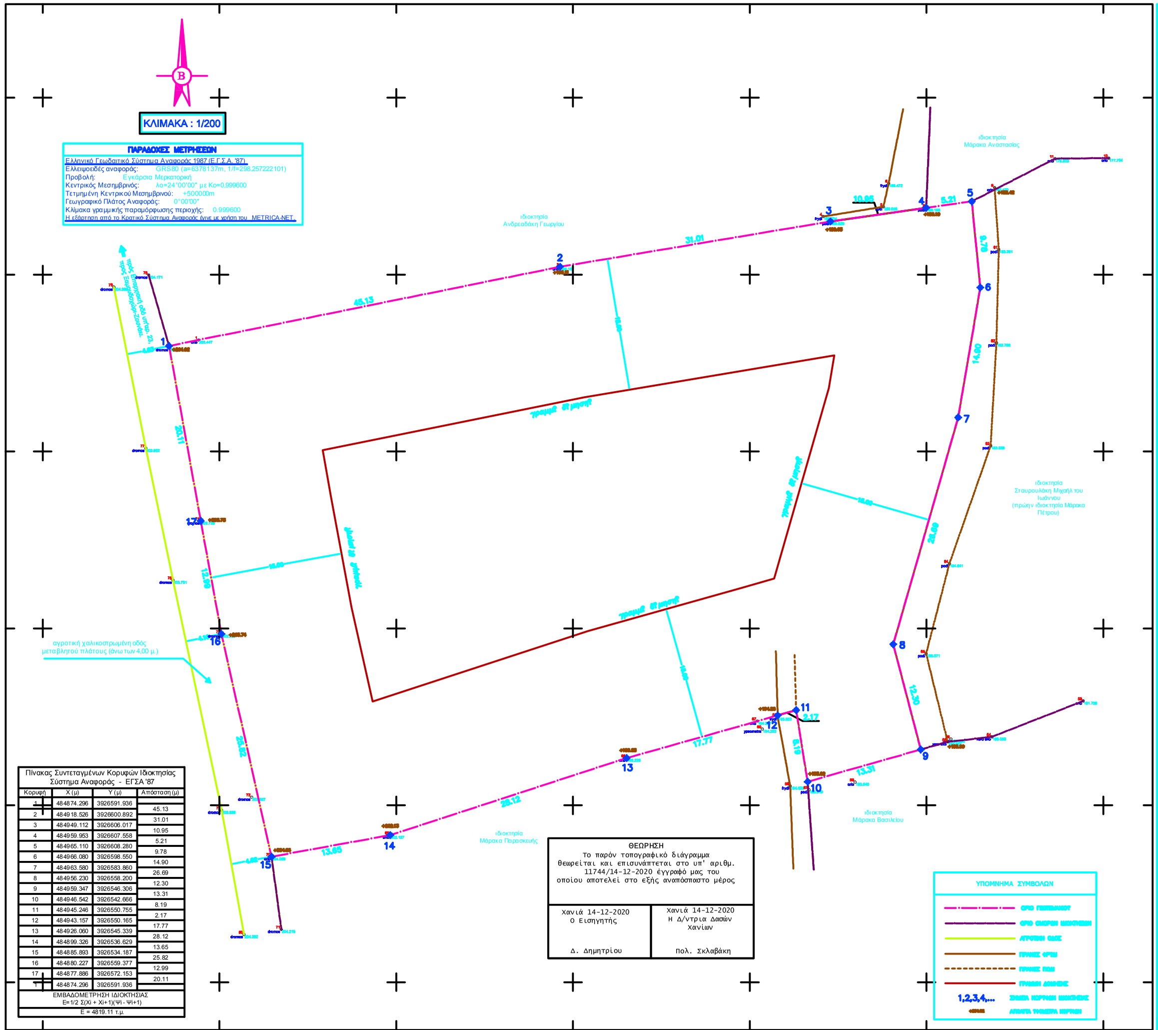


Πίνακας Συντεταγμένων Κορυφών Ιδιοκτησίας
Σύστημα Αναφοράς - ΕΓΣΑ '87

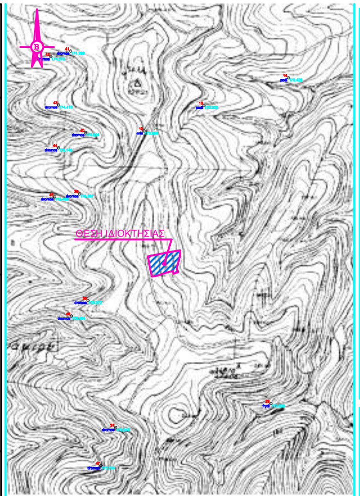
Κορυφή	Χ (μ)	Υ (μ)	Απόσταση (μ)
1	484874.296	3926591.936	
			45.13
2	484918.526	3926600.892	
			31.01
3	484949.112	3926606.017	
			10.95
4	484959.953	3926607.558	
			5.21
5	484965.110	3926608.280	
			9.78
6	484966.080	3926598.550	
			14.90
7	484963.580	3926583.860	
			26.69
8	484956.230	3926558.200	
			12.30
9	484959.347	3926546.306	
			13.31
10	484946.542	3926542.666	
			8.19
11	484945.246	3926550.755	
			2.17
12	484943.157	3926550.165	
			17.77
13	484926.060	3926545.339	
			28.12
14	484899.326	3926536.629	
			13.65
15	484885.893	3926534.187	
			25.82
16	484880.227	3926559.377	
			12.99
17	484877.886	3926572.153	
			20.11
1	484874.296	3926591.936	

ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
Ε=1/2 Σ(Χi + Χi+1)(Ψi - Ψi+1)
Ε = 4819.11 τ.μ.

ΘΕΩΡΗΣΗ

Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα θεωρείται και επισυνάπτεται στο υπ' αριθμ. 11744/14-12-2020 έγγραφό μας του οποίου αποτελεί στο εξής αναπόσπαστο μέρος

Χανιά 14-12-2020 Ο Εισηγητής Δ. Δημητρίου	Χανιά 14-12-2020 Η Δ/ντρια Δασών Χανίων Πολ. Σκλαβάκη



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΧΑΡΤΟΥ Γ.Υ.Σ. (ΑΡ. ΦΥΛΛΟΥ ΧΑΡΤΗ 9406.1)
ΘΕΣΗ : "Ροβυθιά" - 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 : "Ροβυθιά" - Τοπ. Κοιν. Ζουνακίου - Δ.Ε. Πλατανιά - Δ. Πλατανιά - Π.Ε. Χανίων Κρήτης.
ΚΛΙΜΑΚΑ : 1/2.500

γεωτεμάχιο με κορυφές 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,1 και εμβαδόν 4.819,11 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην θέση "Ροβυθιά", 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, αφού, σύμφωνα με τον υπ' αριθμό 17461/26-9-2013 τίτλο κτήσεως (Αγοραπωλησία ακινήτου) αλλά και τον υπ' αριθμό 6439/17-11-1994 τίτλο κτήσεως (Γονική Παροχή), όπως διορθώθηκε με τον υπ'αριθμόν 17.096/5-12-2012 τίτλο κτήσεως, 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 4.819,11 τ.μ. μεγαλύτερο των 4.000 τ.μ. που απαιτούνται και οικοδομήσιμο 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 εντός περιοχής ΠΕΠ.Δ. (Γ II) - Γεωργική Γή (Νότια του ΒΟΑΚ).

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 100 ελαιόδενδρα περίπου.

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

η) Σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων απο αυτό δεν διέρχεται ρέμα, το οποίο σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Ν. 4258/14,ΦΕΚ 94/Α/14-04-2014, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, να απαιτείται οριοθέτηση (προσωρινή ή οριστική), προς έκδοση οικοδομικής άδειας.

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'/28-6-2002) 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 200 μ. στο σύνολο της ιδιοκτησίας απο το Επαρχιακό οδικό δίκτυο υπ' αριθμόν 23 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 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,1 και εμβαδόν 4.819,11 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην θέση "Ροβυθιά", 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 (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-1) = ... 4.819,11 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 Χ=506247.02, Υ=3931889.06, Ζ= 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 Ε= 4.757,57 τ.μ., σύμφωνα όμως με νέα καταμέτρηση, υπολογίστηκε Ε= 4.819,11τ.μ., το οποίο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 39 του Ν. 4495/17 είναι εντός των ορίων απόκλισης <±10%, (=> 4.819,11 /4.757,57-1 = +1,29%) 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 Γ II*)
(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+(4.819,11-4.000,00)x0,02= 216,38 τ.μ.(ΦΕΚ270Δ'/31.05.85, Άρθρο 6, παρ. 1.β.)
Επιτρεπόμενη Κάλυψη 10%......0,10x4.819,11 = 481,91 τ.μ. μέγ. 216,38 τ.μ. για κατοικία (ΦΕΚ270Δ'/31.05.85, Άρθρο 1, παρ. 3.)
Ανοικτοί Ημιϋπαίθριοι Χώροι 20% της επιτρεπόμενης δόμησης.....0,20x216,38 = 43,28 τ.μ. (Ν. 4067/12,Άρθρο 11,παρ.6α.)
Α.Η.Χ & Εξώστες 40% της επιτρεπόμενης δόμησης.................. 0,40x216,38 = 86,55 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........................ 5,50x216,38 = 1.190,09 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.)

- 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.)

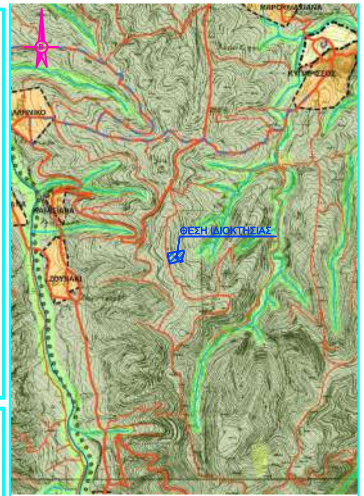
Κατοικία, Τουριστικές εγκαταστάσεις αποκλειστικά εναλλακτικών μορφών τουρισμού, Εστιατόρια, Αναψυκτήρια, Χώροι συνάθροισης κοινού, Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Θρησκευτικοί χώροι, Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, Κτίρια εκπαίδευσης, Γήπεδα στάθμευσης, Γεωργικές αποθήκες, Εγκαταστάσεις 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 27823/1752/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 : "Ροβυθιά" - 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: "Ροβυθιά", 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	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	Τ–1

ΕΜΒΑΔΟΝ : Ε. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-1 = 4.819,11 τ.μ.

ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: 31 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 2020	ΚΛΙΜΑΚΑ 1/20

ΕΓΚΡΙΣΗ	ΣΦΡΑΓΙΔΑ – ΥΠΟΓΡΑΦΗ