

ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΟΛΥΘΩΜΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΔΩΜΗΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣ

ΠΑ/24-S-85 (ΦΕΚ-270/Α/31-S-85) & Ν-3212/03 ΦΕΚ-308/Α/31-12-03
"Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κερμάτων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των γραμμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών"

ΑΡΘΡΟ 1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ
(Αρμόδια, Συντελεστής δόμησης, Ελάχιστο εμβαδόν, Πρόσφατο γηπέδου, Παρακείμενα)

1. Εμβαδόν, πρόσφατο & βάθος γηπέδου:
α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4000 τ.μ. και πρόσφατο σε κωνικό ύψος 25μ.
β) Για γήπεδα με πρόσφατο σε διεθνείς, Εθνικές, Επαρειακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδοί:
Ελάχιστο πρόσφατο 45 μ.
Ελάχιστο βάθος 50 μ.
Ελάχιστο Εμβαδόν 4000 μ.

2. Κατά παρέκκλιση από την προηγούμενη παράγραφο θεωρούνται άρτια και ακατομήτρητα τα γηπέδα:
α) Τα κτίσματα εντός ζώνης των πόλεων, κερμάτων και οικισμών, τα οποία κατά την 24/04/1977 είχαν Ελάχιστο Εμβαδόν 2000 τ.μ.
β) Για γήπεδα με πρόσφατο σε διεθνείς, Εθνικές, Επαρειακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδοί:
α) Προ 12/1/1962 β) Προ 12/09/1964 γ) Προ 17/10/1978
Ελάχιστο πρόσφατο 10 μ. Ελάχιστο πρόσφατο 20 μ. Ελάχιστο πρόσφατο 25 μ.
Ελάχιστο βάθος 35 μ. Ελάχιστο βάθος 40 μ. Ελάχιστο βάθος 40 μ.
Ελάχιστο Εμβαδόν 750 μ. Ελάχιστο Εμβαδόν 1200 μ. Ελάχιστο Εμβαδόν 2000 μ.

3. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε 10% της επιφανείας τους.

4. Το ανεγερθέντα εντός του γηπέδου κτίριο πρέπει να είναι ενιαίο.

5. Αποστάσεις κτίριου:
α) Από τα όρια του γηπέδου τουλάχιστον 15 μ.
β) Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω:
i) Όταν υψώματα κατά την 15/04/81 με Επίν = 4000 τ.μ. οι αποστάσεις από τα όρια ορίζονται σε 7,50 μ. εφόσον προϋπόθεση της απόστασης των 15 μ. δεν είναι δυνατόν η οικοδόμηση. Μέγιστο ύψος κτίριου 10 μ.
ii) Πλάγιες και οριζόντιες αποστάσεις των κατά παρέκκλιση ορίων γηπέδων της παρ. 2 ορίζονται σε 2,50 μ. για τα γηπέδα της 28.αα. εφόσον Π<20 μ. και Β<35 μ. και σε 5 μ. για τα γηπέδα της 2α, 2β, 2ββ και 2γ εφόσον Π<45 μ. και Β<50 μ. (εκτός της 2α).
γ) Αποστάσεις από όρια ζώνης απαλειπτικής αλληλεπιδράσεως γειτονίας τα 15 μ., από όλη μέρη τους τα 10 μ. και από όρια δασικής έκτασης τα 10 μ. οι αποστάσεις αυτές υπολογίζονται της παρ. 4β.

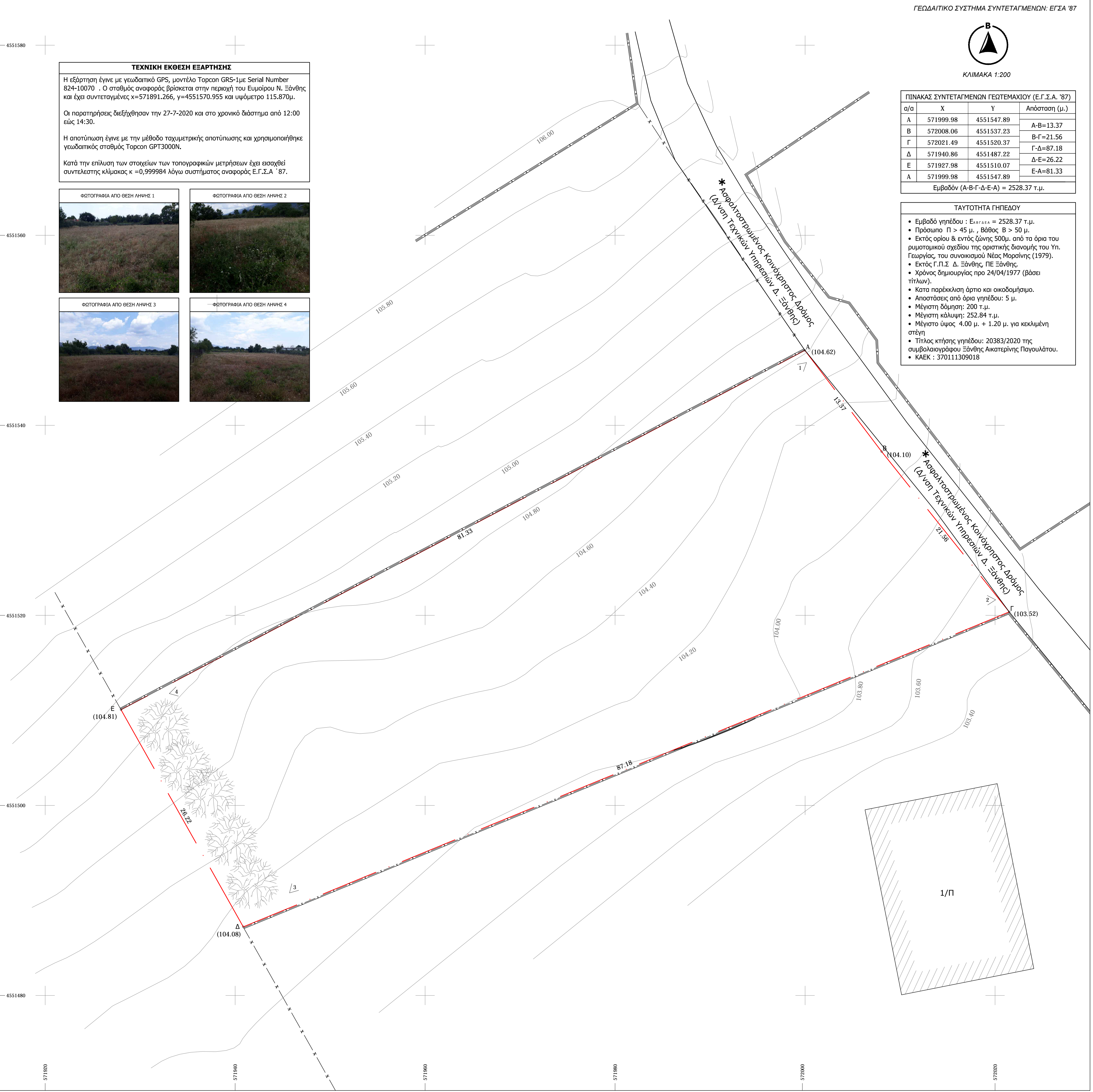
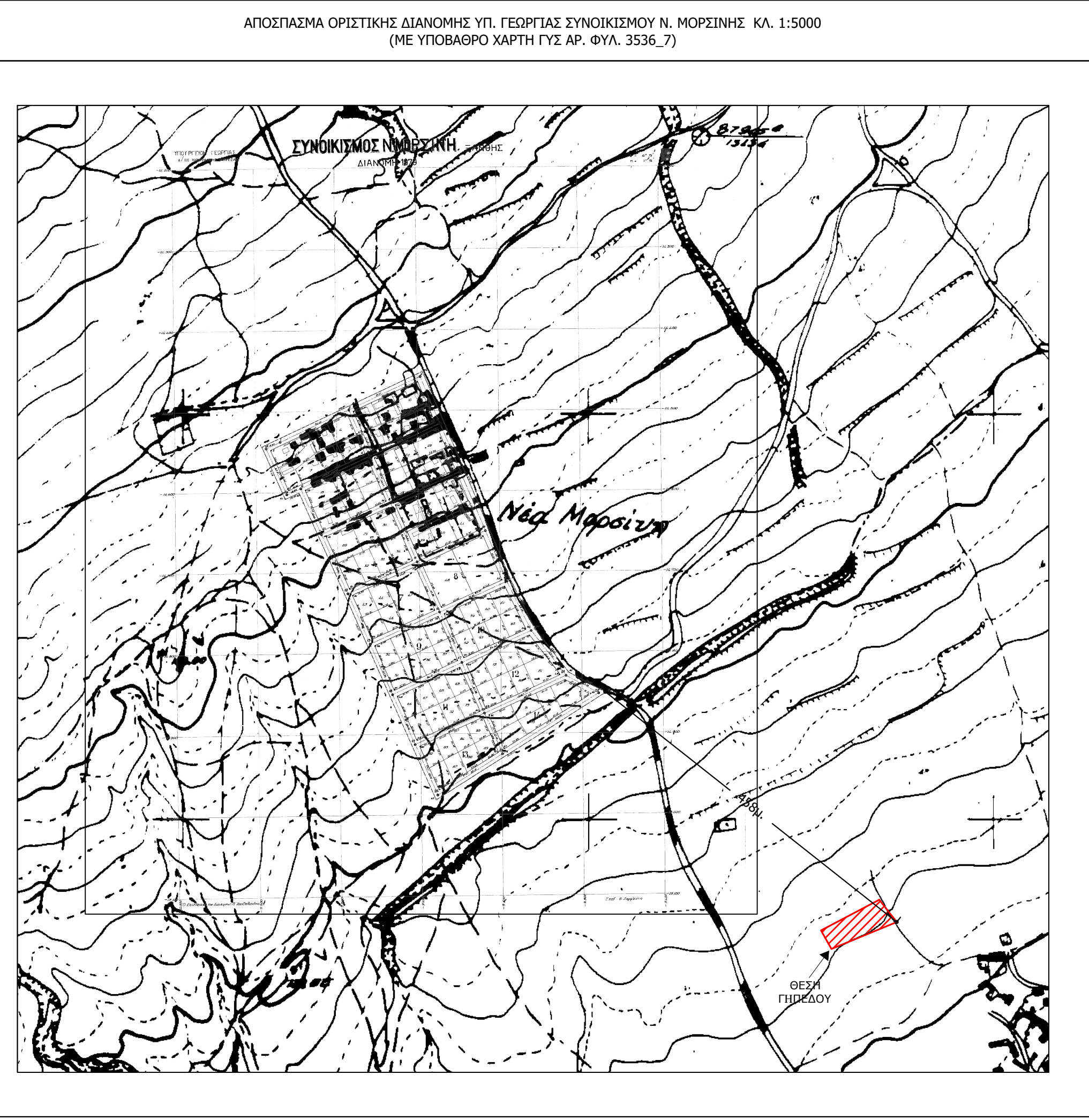
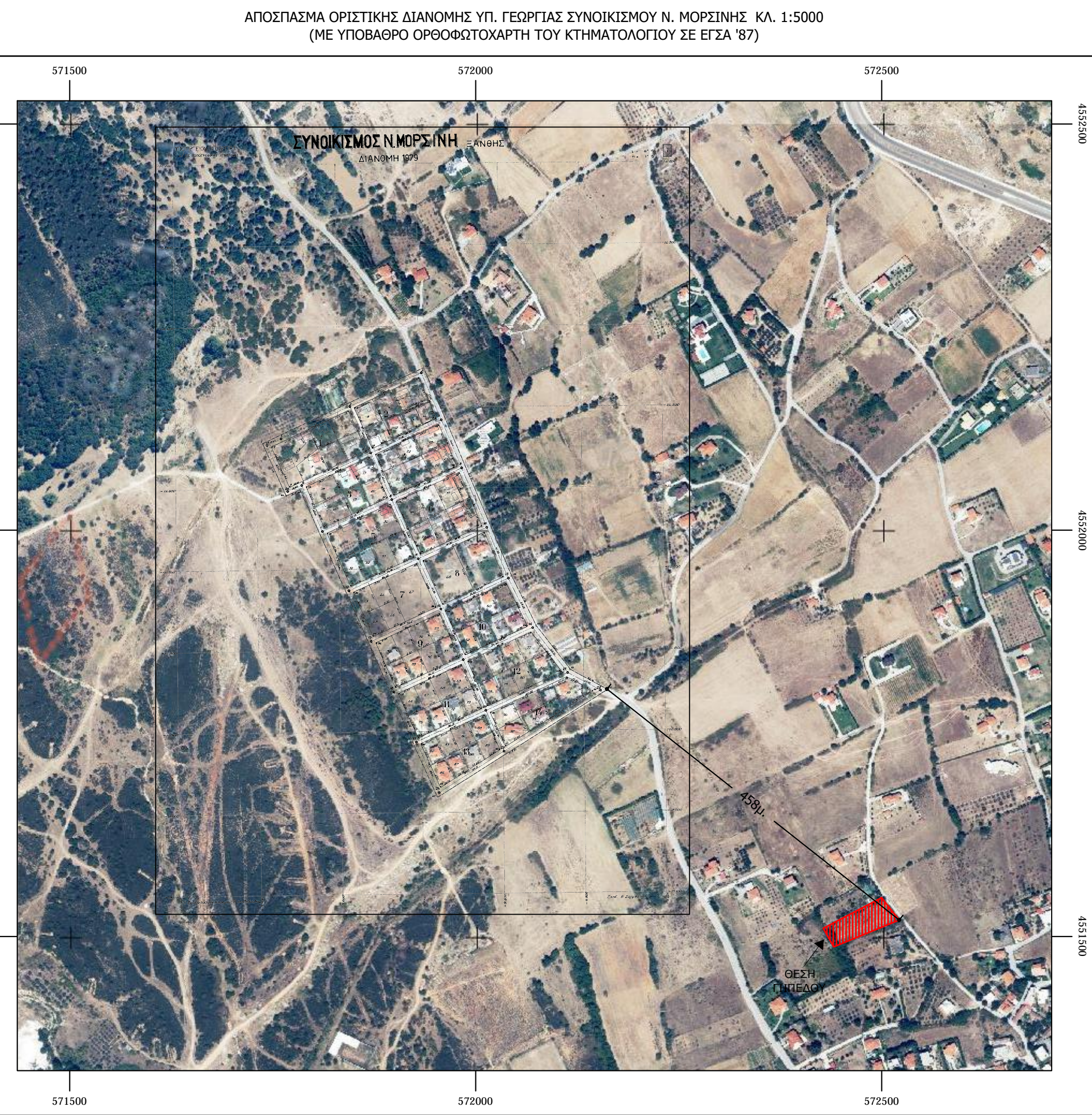
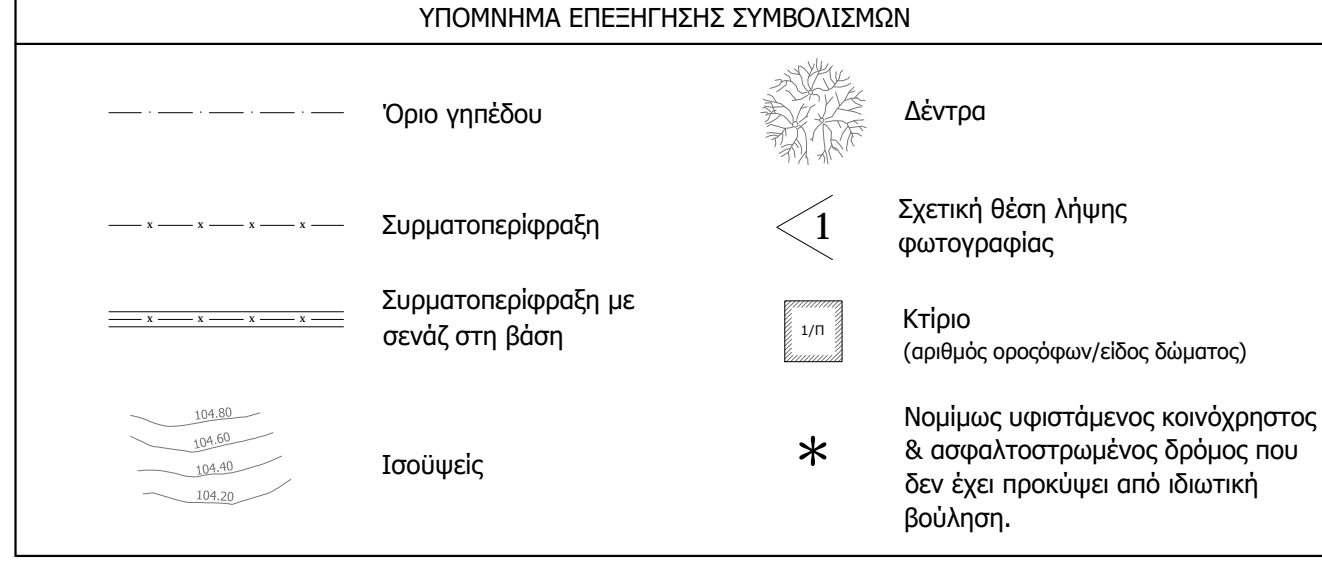
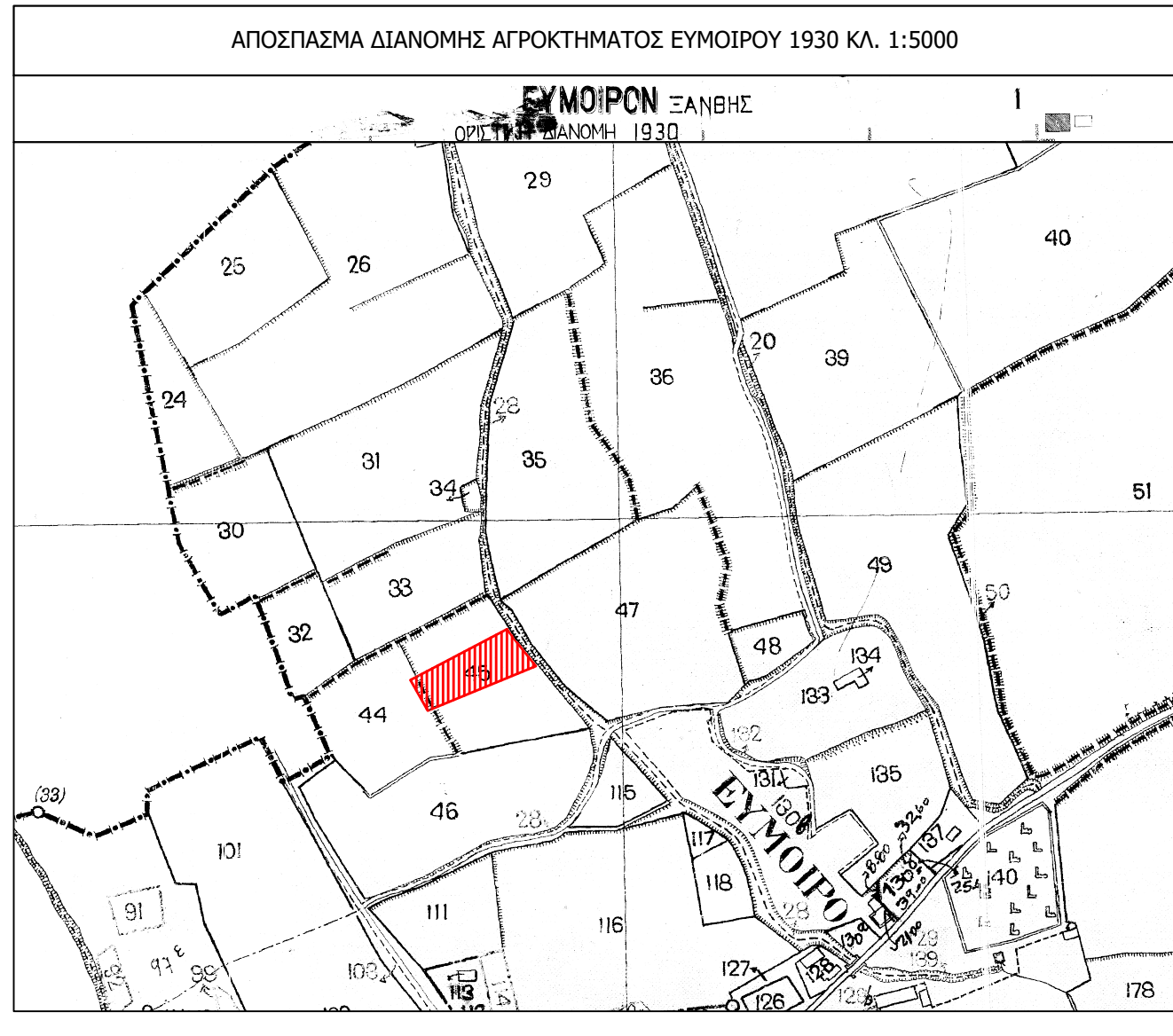
6. Μέγιστος ανακεταστής δόμησης 0.20

7. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) και το μέγιστο ύψος αυτών μετρούμενο από το γέφυρο έδαφους αυτών (φυσικό ή θεωρητικό) σε 7.50 μ. Υψόμετρο που ως άνω καθορίζονται μέγιστου ύψους επιτρέπεται η κατασκευή μόνο σταθμάων τυχόν φεγγαριών ύψους μέχρι 0.30 μ. και κανονικών, ανεγερμένων των λοιπών κατασκευών που ανεγείρονται στο αρθ-87 του νόμ-8/1973 περί ΠΟΚ/73. Σε περιπτώσεις κατασκευής κακλωμένης στέγης τα κατά τα ανωτέρω μέγιστα ύψος προσοδεύονται κατά 1.20 μ.
Ανεγείρονται η ανέγερση κτιρίων αν υποκαλύπτει (PILLOT).

ΑΡΘΡΟ 6. ΚΑΤΟΙΚΙΑ

1. Προκειμένου για την ανέγερση κατοικιών εφαρμόζονται και οι ακόλουθα ειδικά όρια και περιορισμοί δόμησης επιπλέον των όσων αναφέρονται στο Αρθ-1 του παρόντος:
α) Στα γηπέδα επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων της μιας οικοδομών μετά από γνώμη της Επιτροπής Ενασχέρτου Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.
β) Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου ως και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:
- Για γήπεδα εμβαδού μέχρι 4000 τμ. το 200 τμ.
- Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 4000 τμ. μέχρι και 8000 τμ. επιφάνεια οικοδομής = 200 τμ. + (εμβαδόν γηπέδου - 4000) x 0,02.
- Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 8000 τμ. επιφάνεια οικοδομής = 280 τμ. + (εμβαδόν γηπέδου - 8000) x 0,01 (μη δυναμένη εν ονόματι περιπτώσει να υπερβεί το 400 τμ.)
γ) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2).
δ) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής μετρούμενο από το φυσικό ή θεωρητικό έδαφος και από κάθε όριο ορίζεται σε 4 μ. για μονόοροφη οικοδομή ή μονόοροφο τμήμα αυτής και 7.50 μ. για διάφορη οικοδομή ή διάφορο τμήμα αυτής.
Σε περίπτωση κατασκευής κακλωμένης στέγης το ύψος αυτό προσοδεύεται κατά 1.20 μ.
Σε κοινή περίπτωση η οικοδομή δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ύψη αυτά πλην της περίπτωσης κατασκευής σταθμάου τυχόν φεγγαριού ύψους 0.30 μ. και κανονόδογυ.

2. Στα κατά παρέκκλιση όρια γηπέδα της παραγράφου 2 του άρθρου 1 επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών σύμφωνα με τους κάτωθι όρους δόμησης ως επαφωλοασομένων των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 1 καθώς και της περίπτωσης β της παρ. 5 του άρθρου 1:
α) Σε γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον 2000 τ.μ. επιτρέπεται η ανέγερση κατοικιών με ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου 5 μ. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι όροι δόμησης της προηγούμενης παραγράφου.
β) Σε γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον 1200 τ.μ. και μέχρι 2000 τ.μ. η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει την προκύπτουσα σύμφωνα με τη σχέση: Επιφάνεια οικοδομής = 150 + (Ε - 1200)/16 τ.μ. όπου Ε είναι η επιφάνεια του γηπέδου. Οι ελάχιστες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου στην περίπτωση αυτή είναι 5 μ.
γ) Σε γήπεδα επιφανείας τουλάχιστον 750 τ.μ. και μέχρι 1200 τ.μ. η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει την προκύπτουσα σύμφωνα με τη σχέση: Επιφάνεια οικοδομής = 100 + (Ε - 750)/8 τ.μ. όπου Ε είναι η επιφάνεια του γηπέδου. Οι ελάχιστες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου στην περίπτωση αυτή είναι 2.50 μ.



ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ Ν. 4030/2011

Η κάτωθι υπογράφουσα Παρένα Κωνσταντινοπούλου, δηλώνω ότι:

- τα αρχικά και υλοποιημένα όρια του γηπέδου με στοιχεία "Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α" και εμβαδόν 2,528.37 τ.μ. , που βρίσκεται στο Αγρόκτημα Ευμοίρου, στο Δήμο Ξάνθης, Π.Ε. Ξάνθης, υπεδείχθησαν από εμένα, με προσωπική μου ευθύνη για την ακρίβεια των δηλούμενων ορίων, και
- ευθύνωμαι για την ύπαρξη και αιτία του δικαιώματός μου να ζητήσω την έκδοση βεβαίωσης αρτιότητας, όρων δόμησης και άδειας δόμησης.

Η Δηλούσα

ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ Ν.651/1977

Δηλώνω σύμφωνα με το νόμο για το γήπεδο με στοιχεία "Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α" και εμβαδόν 2,528.37 τ.μ. , που βρίσκεται στο Αγρόκτημα Ευμοίρου, στο Δήμο Ξάνθης, Π.Ε. Ξάνθης, ότι

α) βρίσκεται

- εκτός σχεδίου και
- εντός ζώνης 500μ. από τα όρια του ρυμοτομικού σχεδίου της οριστικής διανομής του Υπ. Γεωργίας, του συνοικισμού Νέας Μορσίνης (1979),

β) είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με:

- την Εγκ-7544/3020/15/00, και
- την παράγραφο 6, του άρθρου 25, του Ν.2508/1997, όπως διαμορφώθηκε μετά το ΦΕΚ 124/Α/1997-06-13, ΦΕΚ 197/Α/2002-08-27, ΦΕΚ 142/Α/2014-06-28 & ΦΕΚ 241/Α/2016-12-23,

γ) δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83 περί εισφορών σε γη και χρήμα,

δ) έχει κτηματογραφηθεί με ΚΑΕΚ 370111309018,

ε) εντός του δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφορών υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός Φυσικού Αερίου ή οδός προϋφιστάμενη του 1923.

Ο Μηχανικός

ΧΡΗΣΤΟΣ ΟΥΖΟΥΝΗΣ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Δ.Π.Θ.
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ Τ.Ε.Ε. 114589
ΒΙΣΤΗΡΙΟΥ 5 • 67132 • ΞΑΝΘΗΣ
Α.Φ.Μ. 133503237 • Δ.Ο.Υ. ΞΑΝΘΗΣ
☐ 6985814000 • ouzounis.civil@gmail.com

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ	ΠΑΡΕΝΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΠΟΥΛΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΝΤΙΚΙΔΗΣ
ΕΡΓΟ	ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ & ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑΣ
ΘΕΣΗ	ΑΓΡΟΚΗΤΗΜΑ ΕΥΜΟΙΡΟΥ, Δ. ΞΑΝΘΗΣ, Π.Ε. ΞΑΝΘΗΣ
ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ	ΧΡΗΣΤΟΣ ΟΥΖΟΥΝΗΣ ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΘΕΜΑ	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΤΟΠΟ-01
ΚΑΙΜΑΚΑ	1:200
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	17 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2020

ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Συνοδεύει την με αρ. 1086/2020-20
πρωτόκολλο της Επιτροπής Ενασχέρτου Αρχιτεκτονικού Ελέγχου

Ο Διοριστής Ξάνθης

ΥΠΟΓΡΑΦΗ - ΣΦΡΑΓΙΔΑ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΟΥΖΟΥΝΗΣ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Δ.Π.Θ.
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ Τ.Ε.Ε. 114589
ΒΙΣΤΗΡΙΟΥ 5 • 67132 • ΞΑΝΘΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Φ.Μ. 133503237 • Δ.Ο.Υ. ΞΑΝΘΗΣ
☐ 6985814000 • ouzounis.civil@gmail.com