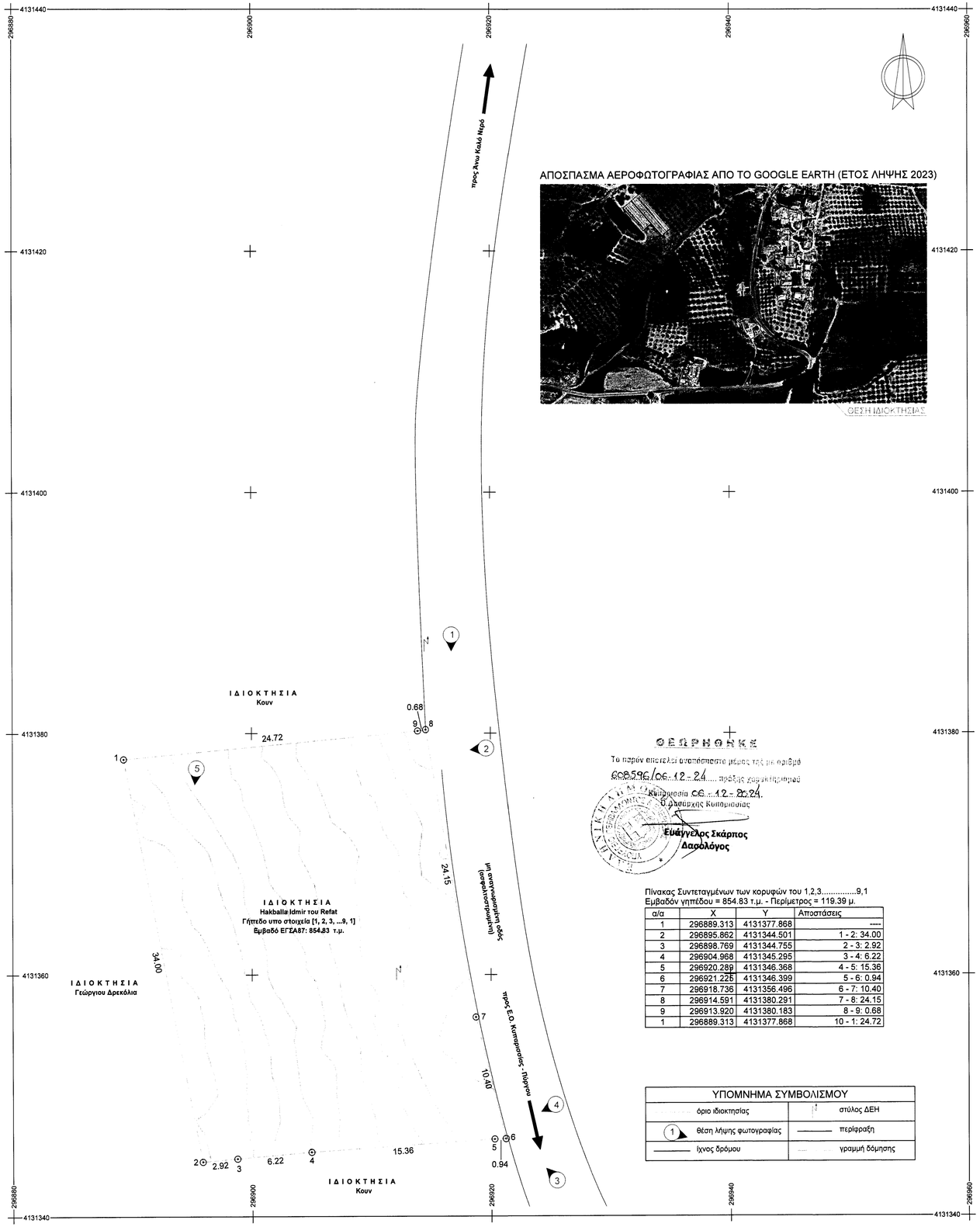
φωτογραφία από θέση λήψης 1

φωτογραφία από θέση λήψης 2

φωτογραφία από θέση λήψης 3

φωτογραφία από θέση λήψης 4

φωτογραφία από θέση λήψης 5



ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ - ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Εντός ζώνης 800μ. από το κέντρο του στάσιμου οικισμού Άνω Καλό Νερό Μεσσηνίας
Π.Δ. της 06-12-1982 - ΦΕΚ 588Δ/23-12-1982 - *Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησεως οικισμών της χώρας*
ΦΕΚ 526Δ/04-10-1984 - *Καθορισμός οικισμών για τους οποίους θα ισχύουν οι διατάξεις του από 6.12.82 Π.Δ. στο Νομό Μεσσηνίας*
Ν.4067/2012 - ΦΕΚ 79Α/09-04-2012 - *Νέος Οικοδομικός Κανονισμός*

Αρτιότητα:
Άρθρο 3, παρ. 1) άρτια και οιδομήσιμα θεωρούνται τα γήπεδα με όποιες διαστάσεις και εμβαδό είχαν κατά τη 15-09-1982
Άρθρο 3, παρ. 2) Επίσης θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα ελάχιστου εμβαδού 500τ.μ. που δημιουργούνται μετά τις 23-12-1982 από μεγαλύτερες εκτάσεις εφόσον μεταβιβάζονται σε μόνιμους κατοίκους του οικισμού ή Δημότες αυτού ή καταγόμενους από τον οικισμό και δεν έχουν άλλη κατοικία στη ζώνη των 800μ.
Κάλυψη - δόμηση - πλάγιες αποστάσεις:
Άρθρο 3, παρ.3) Μέγιστο ποσοστό καλύψεως των γηπέδων 60% της επιφάνειας αυτών. Εν τάση περιπτώσει η συνολική επιφάνεια των ορόφων της οικοδομής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 200τ.μ. Επίσης δύναται η καλυπτόμενη επιφάνεια της οικοδομής να μην είναι μικρότερη από 60τ.μ. ανεξάρτητα από το ποσοστό καλύψεως με την προϋπόθεση ότι οι τοίχοι που φέρουν ανοίγματα φωτισμού και αερισμού απέχουν από τα όρια του γηπέδου τουλάχιστον 1,50μ.
Άρθρο 28, παρ. 3 ΓΟΚ '85 & άρθρο 1, παρ. 3 ΝΟΚ - Οι πλάγιες αποστάσεις ορίζονται κατά κανόνα σε 0μ. ή 2,50μ. από τα πλάγια και πίσω όρια του γηπέδου.
Ύψος:
Άρθρο 3, παρ. 4α) Μέγιστο ύψος των οικοδομών 7,50μ. Σε περίπτωση κλίσεως του εδάφους κανένα σημείο της οικοδομής δεν θα υπερβαίνει το παραπάνω μέγιστο ύψος.
Άρθρο 3, παρ. 4β) Σε περίπτωση κατασκευής στέγης από κεραμίδια ή πλάκες το ως άνω ύψος προσαυξάνεται κατά 1,50μ. και κατά 1,00μ. σε περίπτωση προσθήκης ορόφου σε ισόγεια οικοδομή που υπάρχει κατά τη δημοσίευση του διατάγματος αυτού.
Άρθρο 3, παρ. 4γ) Πάνω από το μέγιστο ύψος δεν επιτρέπεται καμία κατασκευή εκτός από στηθαίο, δεξαμενή νερού ύψους 1,00μ., και καπνοδόχων
Λοιποί όροι και περορισμοί δόμησης:
Άρθρο 3, παρ. 5) Επιτρέπονται μόνο οι απόλυτα αναγκαίες επεμβάσεις για την τεχνική διαμόρφωση του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου με την προϋπόθεση ότι δεν αλλοιώνεται η μορφή του φυσικού εδάφους
Άρθρο 3, παρ. 6) Ως τρόπος επικαλύψεως των κτιρίων, και ως λοιπά αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία τους ορίζονται αυτά που επικρατούν στον οικισμό όπως εξειδικεύονται με την απόφαση του Νομάρχη του άρθρου 2.
Άρθρο 3, παρ. 7) Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων σε υποστυλώματα (PILOTIS).
Άρθρο 3, παρ. 8) Απαγορεύεται η κατασκευή συνεχών περιμετρικών εξωστών.
Άρθρο 3, παρ. 9) Επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση των κτιρίων που υπάρχουν κατά τη δημοσίευση του διατάγματος αυτού έστω και αν η δόμησή τους αντίκειται στις διατάξεις αυτού του διατάγματος.

ΠΡΟΣΦΟΕΤΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΠΟΥ ΙΣΧΥΟΥΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Π.Δ. 209/1998 - ΦΕΚ169Α/15-07-1998 - *Λήψη μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας*
Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων, από τους άξονες των οδών ή τα όριά τους σε όσες περιπτώσεις προβλέπεται, τα οποία κτίρια βρίσκονται σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές και εκτός ορίων οικισμών, ορίζεται ως εξής:
Άρθρο 2, παρ. 1Ζ) Στο Δευτερεύον Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο και σε ολόκληρο το Δημοτικό ή Κοινοτικό Οδικό Δίκτυο, 15 μέτρα από τον άξονα της οδού.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

1. Το τοπογραφικό διάγραμμα είναι ενταγμένο στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87 και τα υψόμετρα είναι απόλυτα.
2. Για τις μετρήσεις χρησιμοποιήθηκε GNSS δέκτης Leica GS08 με Serial Number 1732740 με καταγραφή συχνοτήτων L1 και L2 του συστήματος GPS και GLONASS. Η εξάρτηση στο ΕΓΣΑ '87 πραγματοποιήθηκε με την επίλυση βάσης GPS από σταθμό αναφοράς του δικτύου HxGN SmartNet. Η επίλυση της βάσης έγινε με τη δορυφορική τεχνική του κινηματικού εντοπισμού σε πραγματικό χρόνο (RTK - Real-time kinematic positioning).
Στάση εξάρτησης (X,Y,Z) = (306450.788,4128933.737, 191.427)
3. Οι διαστάσεις και το εμβαδό υπολογίστηκαν αναλυτικά με τις συντεταγμένες κορυφών.
4. Τα όρια υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη και σημειώνονται βάσει του από Νοεμβρίου 2023 τοπογραφικού διαγράμματος του πολιτικού μηχανικού Γκότση Γεώργιου (ΑΜ ΤΕΕ 41772), το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 7.987/01-03-2024 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Κυπαρισσίας Έλενας Α. Φοίφα.
5. Τίτλος ιδιοκτησίας - Έλεγχος αρτιότητας
Ο έλεγχος αρτιότητας γίνεται με βάση τον προσκομισθέντα τίτλο ιδιοκτησίας, ήτοι το υπ' αριθμόν 7.987/01-03-2024 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Κυπαρισσίας Έλενας Α. Φοίφα που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Κτηματολογικού Γραφείου Πελοποννήσου (Υποκατάστημα Κυπαρισσίας), στον τόμο 387 με αύξοντα αριθμό 63 στις 19-03-2024, καθώς επίσης και με το συμβόλαιο υπ' αριθμόν 21/21-02-1994 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Κυπαρισσίας Αναστάσιου Δ. Παπαδόπουλου που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου του Δήμου Κυπαρισσίας, στον τόμο 216 με αύξοντα αριθμό 11 στις 07-03-1994. Από τον δεύτερο τίτλο, προκύπτει ότι το γήπεδο υφίσταται υπό τη σημερινή μορφή και σχήμα, προ του έτους 1969 και ως εκ τούτου είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, καθώς υφίσταται προ της ημερομηνίας 15-09-1982 *(βάσει του άρθρου 3, παρ. 1 του Π.Δ. της 06-12-1982 - ΦΕΚ 588Δ/23-12-1982)*
6. Βάσει του ως άνω συμβολαίου σημειώνονται οι ιδιοκτήτες των όμορων ιδιοκτησιών.

ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ (Ν.4030/2011)

Ο κάτωθι υπογεγραμμένος Hakballa Idmir δηλώνω ότι:
- τα όρια του γεωτεμαχίου υπό στοιχεία 1, 2, . . ., 9, 1 και εμβαδόν 854.83 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση "Χάλιας", της Τ.Κ. Καλού Νερού της Δ.Ε. Αυλώνος του Δήμου Τριφυλίας, Π.Ε. Πελοποννήσου υπεδείχθησαν από εμένα, και
- ευθύνομαι για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων του γεωτεμαχίου και για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματος μου να ζητήσω την έκδοση άδειας δόμησης

Ο Δηλών

ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΤΟΥ Ν.651/77 & Ν.1337/83

Το παραπλεύρως εμφαινόμενο στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα γήπεδο υπό στοιχεία 1,2,3,4,...9,1 εμβαδού 854.83 τ.μ. βρίσκεται στη θέση "Χάλιας" της Δ.Ε. Αυλώνος του Δήμου Τριφυλίας και είναι:
1. εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμού, εντός ζώνης 800μ. από το κέντρο του στάσιμου οικισμού Άνω Καλό Νερό, εκτός ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, εκτός ΖΟΕ και εκτός περιοχής του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου NATURA 2000
2. άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις
3. δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83 περί εισφοράς σε γή και χρήμα
4. εντός αυτού δε διέρχονται εναέριες γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ ή αγωγός φυσικού αερίου
5. η απόσταση του από την ακτή θαλάσσης μετράται σε 960μ. περίπου
6. εντός αυτού ή σε απόσταση μικρότερη των 20μ. από αυτό δε διέρχεται ρέμα
7. εντός αυτού δε διέρχεται οδός προϋφιστάμενη του έτους 1923
8. το γήπεδο βρίσκεται σε περιοχή η οποία έχει κυρωχθεί υπό κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου και έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία υποβολής δηλώσεων του Ν. 2308/95. Η κτηματογράφηση ευρίσκεται στο στάδιο της ανάρτησης και το γήπεδο έχει λάβει ΚΑΕΚ 360940601002

ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ (Ν.4483/17 αρθ. 142 παρ. 3/ ΦΕΚ 107Α/31-07-2017)

Δηλώνω σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.1599/86 ότι το γήπεδο που φαίνεται στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα υπό στοιχεία 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1 εμπίπτει σε περιοχή εκτός δασικής ανάρτησης του κυρωμένου δασικού χάρτη (ΦΕΚ 791Δ/09-11-2022).

ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

ΓΚΟΤΣΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ, M.Sc.

ΟΔΟΣ 25ΗΣ ΜΑΡΤΙΟΥ 51 - ΚΥΠΑΡΙΣΣΙΑ
ΤΗΛ.: 27610 22090 - 6957588037

ΕΡΓΟ: ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΔΙΩΡΟΦΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΣΟΦΙΤΑ

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ: HAKBALLA IDMIR του REFAT

ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ: "ΧΑΛΙΑΣ" - ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ & ΕΝΤΟΣ ΖΩΝΗΣ 800μ ΑΠΟ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΟΥ ΣΤΑΣΙΜΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΑΝΩ ΚΑΛΟ ΝΕΡΟ - ΔΗΜΟΣ ΤΡΙΦΥΛΙΑΣ

ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/200

ΑΡΙΘΜ. ΣΧΕΔΙΟΥ: Τ1

ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2024

ΣΦΡΑΓΙΔΑ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣ Γ. ΓΚΟΤΣΗΣ
ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
MSc ΑΝΤΙΣΕΙΣΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΠΑΝ. ΠΑΤΡΩΝ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ 140376
25ης ΜΑΡΤΙΟΥ 51 - ΚΥΠΑΡΙΣΣΙΑ
ΤΗΛ.: 2761022090 - ΚΙΝ.: 6957588037
Α.Φ.Μ. 049003850 - Δ.Ο.Υ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ