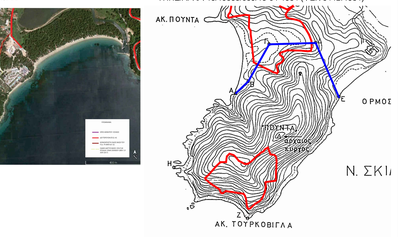
ΧΑΡΤΗΣ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ & ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ ΑΓΗΑΣ ΖΩΗΣ (ΦΕΚ 994Δ/2001)

ΧΑΡΤΗΣ ΓΥΣ ΣΚΙΑΘΟΥ 1:50.000

Οδικό δίκτυο που συνδέει το ακίνητο με το δευτερεύον επαρχιακό δίκτυο της νήσου

Όρια αρχαιολογικής ζώνης " Τουρκοβίγλα"
ΥΤΠΠΕ/ΑΡΧ/Φ13/19585/659/18-04-1984 (ΦΕΚ 344Β/1984)



ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ:
Π3: ν.π.6/10/1978 (ΦΕΚ 538Δ/1978)
Π5: ν.π. 24/31/1985 (ΦΕΚ 270Δ/1985)
Π6: ν.π. 28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ/1988)
Π7: ν.π. 28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ/1988)
Π8: ν.π. 30.12.1988 (ΦΕΚ 378Δ/1981)
Π9: 32/12/2003 (ΦΕΚ 308Δ/2003)
(Ν. 4276/2014, Ο.Ν. 155)
Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α)
Π.Δ. 59/2018 (Α΄ 114)
Ν. 3986/2011 (Α΄ 152)

Αρθρόπινο - Οικοδομησιμότητα

Κατά το άρθρο 10 του Ν. 321/2003 (ΦΕΚ 308Α) η περίπτωση γ΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 Π.Δ/γας (ΦΕΚ 270Δ) όπου οπώς ισχύουν ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τ.μ., αντικαθίσταται ως εξής: «α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τετραγωνικά μέτρα για πρόσωπο σε κονιάματο ή βάμβα (ύπαιθρο). Από την συνολική αυτή επιφάνεια μόνο ένα τμήμα ίσο με τα τετραγωνικά μέτρα γηπέδου κατά την έναρξη της ισχύοντος νόμου (Ιούλιος 2000) μπορεί αν ενιαίο (ν. 321, δημοσ/γας 31.12.2003).

Η ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου που αφορά στο ελάχιστο πρόσωπο δεν ισχύει για την ανάγκη κτιρίων των άρθρων 2 και 3, εφόσον εξυπηρετούνται από ιεραρχικώς ή θαλασσίες δρόμους, καθώς και αρχιτεκτόνων κατοικιών, η ανάγκη των οποίων επιμένει και σε γηπέδο που εξυπηρετούνται αποκλειστικά από μονοπάτια.

Επιπροσθέτως, κατά τις ανάγκες παραγράφου του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 Π.Δ/γας (ΦΕΚ 270Δ), κτίριο ν.π. κάτω:

1β: Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές Κατά το Π.Δ. της 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ) (παρ. 2β, άρθρο 1) «Εξ θεμιτικές ή κοινοτικές οδό για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται οι οδοί που ανάλογα ανοιχτούς του ίδιου δήμου ή κοινότητας μεταξύ τους ή οικισμούς ομόρων δήμων ή κοινοτήτων ή μη ανοιχτές αλλά κατάλληλες για κυκλοφορία».

2α: περίπτωση του μεταξύ των προαναφερόμενων οικισμών υπάρχουν περισσότερες από μία δημοτικές ή κοινοτικές οδοί που συνδέουν οικισμούς σε διαπόξης της παρούσας περίπτωσης εφαρμόζονται μόνο σε κτίριο που έχουν πρόσωπο στην κυρίαρχης ανοιχτής οδός. Η ανοιχτόμενη των οδών αυτών γίνεται με απόφαση του οικείου νομαρχιακό μετά από ανάγκη του ΣΟΧΟΠ του νομού. ακόμη καθώς και σε εκπαιδευμένα τμήματα τους και σε ανδρομόρφους χαρακές απαιτούνται:

- Ελάχιστο πρόσωπο: 40μ.
- Ελάχιστο βάθος: 50μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 4.000 τ.μ.

Ειδικά **για τις τουριστικές εγκαταστάσεις** κατά την παρ. 1, άρθρο. 34 του Ν. 4759/2020, τα ως άνω ελάχιστα εμβαδόν των γηπέδων ακόμη κι αν:

*«Γιο χρόνος της παρ. «15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις κι 4279/2014, Α΄ 155)» της παρ. 8 του άρθρου 1 του Π.Δ. 59/2018 (Α΄ 114) **το ελάχιστον εμβαδόν που πρέπει να έχουν τα γήπεδα** της παρ. 1 του άρθρου 32, ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, **είναι ακόμη χαλάδες 10.000 τ.μ.**.*

Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γηπέδα εμβαδού κάτω των ανώτερο (8.000) τ.μ. και ελάχιστο εμβαδού τουλάχιστον μελαδών (4.000) τ.μ. για την ανάγκη ξενοδοχειακών καταλυμάτων, εφόσον πληρούν ενιαίους περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι δικαιώσεις που παρέκτης δεν εφαρμόζονται σε Ε.Σ.Α.Α.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α΄ 152) ή Ε.Σ.Α.Α.Ε. του άρθρου 24 του ν. 4606/2019».

Κατοικίες

Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ανάγεται σε 0.1 και οι μέγιστες επιτρεπόμενες δομήσεις ισοδύναμα και κάτω κατοικίας της παρ. 8.1 του άρθρου 1 του Π.Δ. 59/2018 (ΦΕΚ 114 Α) καθορίζεται ως εξής (κατά την παρ. 3. άρθρο 33. Ν. 4759/2020):

δα) Για γήπεδο εμβαδού μεγαλύτερου των 4.000 τ.μ. μέχρι και 8.000 τ.μ.:

- για μεν πρώτα 4.000 τ.μ.: το 180 τ.μ.,
- για δε τα λοιπά τα υπόλοιπα εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0.009 μη δυναμένη σε καμία περίπτωση να υπερβεί τα τρακόσια εξήντα (360) τ.μ.,

δη) Για γήπεδο με εμβαδόν παλαιοκτίσμου του κατά κανόνα αρτίου (4.000 τ.μ.), για το οποίο συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιφάνεια κτιρίου ανάλογα με τα εμβαδόν του εμβαδού των κτιρίων που θα επιτρεπόταν να ανεγερθούν κάθε γήπεδο μετά τη κατάτμηση, μειωμένη κατά δύο τέταρτα (75%), και ανά γήπεδο, τουλάχιστον ένα: α) θα ανεγερθεί μια οικοδομή και β) το γήπεδο θα παραμείνει ενιαίο. Μεταβάβαίος κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι ανυπόδεκτος ακυρώς.

Το μέγιστο συνολικό κάλυμμα σε δύο ίσες εκατό (10%) και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε δύο (2) (παρ. 1. άρθρ. 33. Ν. 4759/2020).

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7.5μ. (7.00 + 0.5 σταθάτα) για δώματα κτίρι. Και για μονώροφα κτίρια: Η υπόβαθρο των κτιρίων αυτών είναι δυνατόν να παραμετρηθεί μόνο στην περίπτωση τεμάχιο ύψους 0.30μ. και κατανοήσεις (παρ. 16. άρθρ.6. Π.Δ. 24-31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ)).

Τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη κτιρίων που ορίζονται στην παρ.5 του άρθρ. 1 του Π.Δ. 24-31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ), ορίζονται τα ακόλουθα:

α. Από τα όρια του γηπέδου 15μ. τουλάχιστον.
β. Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται:
10 μ. από δυσκολή έκταση
10 μ. από μη αρκοθεσμένο ρέμα, 15 μ. από αρκοθεσμένο ρέμα
30 μ. από τον αρκοθεσμένο ανιχνό
20 μ. από επιφανειακή, δημοτική και αναγκαιοκτίστη σιρκοπλή οδό

Τέλος, κατά τις παρ. 9.10 και 11 του άρθρ. 1 του Π.Δ. 24-31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ), οι όπως αυτές τροποποιήθηκαν από το άρθρο 10 του Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308Α), ισχύουν τα κατωθέν:

«Σε γήπεδο που βρίσκονται σε κορυφογραμμές (αδιάστατες) δε ανιστώνε υψώματα των κτιριών υπαγόμενα σε υπερβάσεις του κορυφογραμμού. Απαγορεύεται η ανάγκαση κτιρίων σε υπεκπλεύματα (PILOTIS).»

Σε περίπτωση κελλάρου ύδρας, κανένα σημείο του κτιρίου δε επιτρέπεται να υπερβαίνει τεμαχίου επιτρεπόμενο ύψος των 7.50μ. και σε καμία περ/ του κτιρίου δεν επιτρέπεται να εμφανίζεται περισσότερο από δύο όροφο από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος κατά την παρ.10. άρθρ.1 του Π.Δ. 24-31.05.1985, η οποία αντικαταστάθηκε από την παρ. 3. άρθρ.10 του Ν. 3212/2003 ως: «Επιτρεπόταν η κατασκευή κτίσματος συνέβρισης από τον κλάνο του κάβρου: Αν η κλίση υπερβαίνει το 25% στο θέσι που τοποθετείται το κτίσμα. Η ωφέλιμη των υπόγειων βοηθητικών χώρων που θα κατασκευαστούν στην συνολικά βάθους δεν μπορεί να υπερβεί το 20% της επιφανειακής δόμησης.»

Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει το περίγραμμα του κτιρίου, κατά την παρ.11, άρθρ.1 του Π.Δ. 24-31.05.1985, όπου αυτό τροποποιήθηκε κατά την παρ. 4. άρθρ.10 του Ν. 3212/2003 ως: «Γιο σπάθμη της ωφελιμότητας δεν θεωρείται η ύπαρξη υπόγειου χώρου μέχρι 50 τ.μ.μόχρι από τα διαμορφωμένο εξέχει ύψους 1.50μ.»

Τουριστικές Εγκαταστάσεις

Οι όρια και περιορισμοί δόμησης για την αντίς σχεδίου δόμηση των τουριστικών εγκαταστάσεων καθορίζεται κατά κύριο λόγο κατά τις διατάξεις που περιλαμβάνονται στις Π.Δ. 06.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ/ύμβρ 9 του Π.Δ. 19-06-1981 (ΦΕΚ 344Δ) Π.Δ. 24-31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ), Π.Δ. 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ) - όπως ισχύουν με τις τροποποιήσεις του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α), Συνοπτικότερα:

Κατά την παρ. 1 του άρθρου 34 του Ν. 4759/2020 που αφορά χρήσεις της παρ. «15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις [Ν. 4279/2014, Α΄ 155)» της παρ. 8 του άρθρου 1 του Π.Δ. 19-06-1981 (ΦΕΚ 344Δ) Π.Δ. 59/2018 **(Α΄ 114)**, προκειμένου να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα της παρ.1 του άρθρου 32 του ν.δ λόγω κάβρου καθωρίζεται:

Ελάχιστο εμβαδόν: **8.000 τ.μ.** εξαιρούνται των ξενοδοχειακών καταλυμάτων που πληρούν ενιαγενικά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για τα οποία το ανωτέρω ελάχιστο εμβαδόν μειώνεται σε 4.000 τ.μ.. Οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται σε Ε.Σ.Α.Α.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α΄ 152) ή Ε.Σ.Α.Α.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α΄ 204) και του ν. 4606/2019.

Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη και κάτω που βρίσκονται σε υπόπτα ύψη. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη και κάτω κατοικίας της παρ. 8.1 του άρθρου 1 του Π.Δ. 59/2018 (ΦΕΚ 114 Α) καθορίζεται ως εξής (κατά την παρ. 3. άρθρ. 33. Ν. 4759/2020):

δα) Για γήπεδο εμβαδού μεγαλύτερου των 4.000 τ.μ. μέχρι και 8.000 τ.μ.:

- για μεν πρώτα 4.000 τ.μ.: το 180 τ.μ.,
- για δε τα λοιπά τα υπόλοιπα εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0.009 μη δυναμένη σε καμία περίπτωση να υπερβεί τα τρακόσια εξήντα (360) τ.μ.,

στη ανδικός τρακοκμόνο πομί κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων των υπόπτα. σε: και ββ' της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 4276/2014, επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιφάνειας κάλυψης του γηπέδου κατά ποσοστό μέχρι πέντε τοις εκατό (5%), αποκλειστικά με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου ή/ή/ή, εξαιρούμενου κάλυψης του γηπέδου, καθώς και ανάλογη αύξηση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων που δεν προσετρεμένα στον συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τα παρ. 1 και 2 του ίδιου ν.δ. ν.: 4000/1972 (ΦΕΚ 79Α) από 20% σε 25%.

Επιπροσθέτως, κατά τον παρ. 7Β. άρθρ. 8. Π.Δ. 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ) ισχύουν τα:

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε **10.50μ.** με την προϋπόθεση ότι οι ποσοστά της επιφάνειας κτιρίων λόγω μηχανέλεγκτων των 7.5μ. δεν θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου. Εξαιρούνται τα ανήφοι τα τμήματα αυτών που βρίσκονται στη ζώνη 200μ. από τη ακτομή σκαλάνι. Τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη των κτίριων ορίζονται σε 7.5μ.

Σε κτίριο τα τμήματα κλίκες ή/ή/ή ανάγκη ή/ή/ή ανάγκη ή/ή/ή ανάγκη