



04008621108030008



8839

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 862

11 Αυγούστου 2003

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 2411

"Αναθεώρηση τμήματος του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δ.Δ. Πολύχρονου του δήμου Παλλήνης (Ν. Χαλκιδικής)".

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 152 (παρ. 1,2 και 6), 154, 160 (παρ. 1 και 2), 161 (παρ.1), 243, 248,249,250 και 255 του από 14-7-1999 π.δ/τος «Κώδικας Βασικής πολεοδομικής Νομοθεσίας» (Δ' 580), όπως τα άρθρα 243, 248, 249, 250 και 255 τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 4, 5, 6, 7 και 13 αντίστοιχα του Ν. 2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (Α' 140).

2.- Τις διατάξεις της παρ. Α παρ. 4.1. γ του άρθρου 29 Ν. 2831/2000 (Α' 140).

3.- Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα" (Α' 137), όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α' 154) και τροποποιήθηκε με την παρ. 2α του άρθρου 1 του Ν. 2469/1997 (Α' 38).

4.- Τις διατάξεις του Ν. 2503/1997 «Διοίκηση, οργάνωση, στελέχωση της Περιφέρειας ρύθμιση θέματος για την τοπική αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ 107 Α'/30.5.97).

5.- Τις διατάξεις του άρθρου 10 παρ. 2α του Ν. 3044/2002(ΦΕΚ 197 Α'/27.8.2002) για την μεταφορά συντελεστού δόμησης.

6.-Την 103/1998 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Πολύχρονου.

7.-Τις 193/1999, 235/1999 και 292/2002 γνωμοδοτήσεις του δημοτικού συμβουλίου Παλλήνης.

8- Την 298/2001 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος Περιφέρειας Κ. Μακεδονίας.

9- Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του δ/τος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Ο.Τ.Α., αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Αναθεωρείται το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού Πολύχρονου του δήμου Παλλήνης (Ν.Χαλκιδικής) και ειδικότερα του τμήματος από την παραλία μέχρι την παλιά επαρχιακή οδό Χαλκιδικής, του οποίου το σχέδιο έχει εγκριθεί με τις ΕΠΑ 1423/4.10.1993 (Δ'1287) και ΕΠΑ 1190/26-8-94 (Δ'914) αποφάσεις του Νομάρχη Χαλκιδικής με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, χώρου αθλοπαιδιών και αντλιοστασίου, χώρων άλσους, στάθμευσης αυτοκινήτων (Χ.Σ), και πρασίνου, όπως φαίνεται στο σχετικό χρωματισμένο πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:1000, που θεωρήθηκε από τον Δντη της ΔΙΠΕΧΩ Κ. Μακεδονίας με την 2411/2003 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Γ στο διάγραμμα του άρθρου 1 επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 3 του από 23.2.1987 Π.Δ/τος (Δ' 166), με εξαίρεση τις μάνδρες εμπορίας δομικών υλικών, τα συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων και μοτοσυκλετών, τα εργαστήρια κατασκευής δομικών κατασκευών και τα πρατήρια βενζίνης.

Άρθρο 3

Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη που βρίσκονται στην περιοχή της οποίας αναθεωρείται το σχέδιο, επιβάλλεται προκήπιο πλάτους δύο (2), δύο και μισού (2,5), τριών (3), τεσσάρων (4) και ένδεκα (11) μέτρων και μεταβλητό πλάτους δύο και μισού έως τεσσάρων (2,5-4), οκτώ έως δεκαοκτώ (8-18), τεσσάρων έως ένδεκα (4-11), μηδέν έως τεσσάρων (0-4), ενός έως τεσσάρων (1-4) και ενός έως δύο (1-2) μέτρων, όπως φαίνεται στο διάγραμμα του άρθρου 1.

Άρθρο 4

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων τροποποιούνται και καθορίζονται κατά τομείς II και III, όπως φαίνονται στο διάγραμμα του άρθρου 1 ως εξής:

Α. Τομείς II και III

1. Ελάχιστο πρόσωπο: δεκατέσσερα (14) μέτρα
Ελάχιστο εμβαδόν: πεντακόσια (500) τ. μέτρα.

2. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:

ι) τα οικόπεδα, τα οποία στις 5-9-1994 ημέρα δημοσίευσης της ΕΠΑ 1190/26-8-1994 απόφασης του Νομάρχη Χαλκιδικής (Δ'914) είχαν:

- Ελάχιστο πρόσωπο : δέκα (10) μέτρα
- Ελάχιστο εμβαδόν : τριακόσια (300) τ.μ.

ι) Τα οικοπέδα, τα οποία προκύπτουν από την οριστική πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης και έχουν:

- Ελάχιστο πρόσωπο : δέκα (10) μέτρα
- Ελάχιστο εμβαδόν : τριακόσια (300) τ.μ.

3. Επιπλέον των προϋποθέσεων των προηγούμενων παραγράφων 1 και 2 απαιτείται όπως μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με:

- Ελάχιστη πλευρά: πέντε (5) μέτρα
- Ελάχιστη επιφάνεια: πενήντα (50) τ.μέτρα.

Β. Ο συντελεστής δόμησης και το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζονται ως εξής:

1. Τομέας II.

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειάς τους.

- Συντελεστής δόμησης : έξι δέκατα (0,6)

2. Τομέας III.

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφάνειάς τους.

- Συντελεστής δόμησης: τέσσερα δέκατα (0,4)

Γ. Επιπλέον των ανωτέρω και για τους δύο τομείς ισχύουν και τα εξής:

1.- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των ανεγερθησόμενων κτιρίων δύο (2) με μέγιστο ύψος αυτών επτά και μισό (7,50) μέτρα.

2.- Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης με κλίση 25 έως 35% και μέγιστο ύψος 1,5μ. Απαγορεύονται οι κατασκευές του άρθρου 16 του Ν. 1577/85 όπως συμπληρώθηκε με το ν. 2831/2000, εκτός της στέγης, των καπνοδόχων και των κατασκευών της παρ. 1στ του ίδιου άρθρου. Οι λοιπές κατασκευές της παρ. 1α του άρθρου 16 επιτρέπονται εφ' όσον κατασκευάζονται εντός του όγκου της στέγης.

3.- Η κατασκευή των περιφράξεων γίνεται από φυσικό υλικό ή είναι επιχρισμένες στο συμπαγές τμήμα από ξύλο, σίδερο ή μεταλλικό πλέγμα στο μη συμπαγές.

4.- Στις επιφάνειες διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου των κτισμάτων επιβάλλεται χρήση φυσικών υλικών.

5.- Απαγορεύεται η κατασκευή συνεχών εξωστών περιμετρικώς των κτιρίων.

6.- Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλιδιάτων (PILOTIS).

7.- Επιβάλλεται η εξασφάλιση χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, κατά τις διατάξεις του Ν.960/79, ανάλογα με τη χρήση και τη συνολική επιφάνεια του κτιρίου που προσμετράται στο συντελεστή δόμησης ως εξής:

α. Για κατοικία μια θέση ανά 80-100 τμ. επιφάνειας κτιρίου. Πάντως ο αριθμός των θέσεων που προκύπτουν δεν μπορεί να είναι μικρότερος της μιας θέσης ανά διαμέρισμα ή κατοικία.

β. Για γραφεία, διοίκηση, εμπορικά καταστήματα, και εκθέσεις, εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης-αναψυχής μια θέση ανά 50-80 τμ. επιφάνειας κτιρίου,

γ. Για χώρους συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια, θρησκευτικούς χώρους μια θέση ανά 50- 100 τμ. επιφάνειας κτιρίου.

δ. Για παιδικούς σταθμούς, εκπαιδευτήρια (ιδιωτικά, δημόσια) στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης και λοιπές παρεμφερείς χρήσεις 1 θέση ανά 1 έως 3 αίθουσες διδασκαλίας.

ε. Για γυμναστήρια, γήπεδα αθλοπαιδιών και εν γένει αθλητικές εγκαταστάσεις, μια θέση ανά 200-250 τμ. επιφάνειας άθλησης. Στον αριθμό των θέσεων που προκύπτει προστίθεται μια θέση ανά 15-25 θέσεις θεατών, εφ' όσον για τα υπόψη κτίρια ή εγκαταστάσεις προβλέπονται κερκίδες.

στ. Για ξενοδοχεία και εν γένει τουριστικές εγκαταστάσεις, μια θέση ανά 10 - 15 κλίνες. Ειδικά για ξενοδοχεία που διαθέτουν αίθουσες εστιατορίων και εν γένει αίθουσες συ-

νάθροισης κοινού, πέραν από τις απαιτούμενες από τους κανονισμούς του ΕΟΤ, εφαρμόζεται για τις αίθουσες αυτές και η περίπτωση β και γ αναλόγως.

Ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθος του κτιρίου υπολογίζεται ως εξής:

- Διαιρείται το σύνολο των επιφανειών κάθε χρήσης του κτιρίου με την επιφάνεια σε τμ. που απαιτείται για μια θέση.

- "Όταν το δεκαδικό μέρος του πηλίκου είναι μεγαλύτερο ή ίσον του 0,5 προστίθεται μια θέση.

- "Όταν αυτό είναι μικρότερο του 0,5 δεν λαμβάνεται υπόψη. Οι θέσεις που προκύπτουν από κάθε χρήση προστίθενται και αποτελούν το συνολικό αριθμό θέσεων.

Σε περιπτώσεις κτιρίων με διαφορετικές χρήσεις οι επιφάνειες των κοινοχρήστων χώρων που εξυπηρετούν περισσότερες από μια χρήσεις προσμετρούνται για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης στην επικρατούσα χρήση.

Ο τρόπος αναγωγής των καθοριζομένων ανά κτίριο θέσεων στάθμευσης σε επιφάνεια χώρου στάθμευσης γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην 98728/7722/15-12-92 Απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Προδιαγραφές για την κατασκευή χώρων στάθμευσης που εξυπηρετούν τα κτίρια" (Δ' 167/93).

Για την εξαγορά μέρους ή συνόλου των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης στις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή για νομικούς ή τεχνικούς λόγους η δημιουργία των αναγκαίων χώρων στο γήπεδο που ανεγείρεται το κτίριο κατ' εφαρμογή της παρ. γ της παρ.2 του άρθρου 1 του Ν. 960/79 όπως ισχύει, και τον υπολογισμό της εισφοράς λαμβάνεται υπόψη επιφάνεια ίση με 25.00 τμ. για κάθε θέση στάθμευσης.

Ειδικά για τις χρήσεις των παρ. β και στ επιβάλλεται η εξασφάλιση χώρων στάθμευσης εντός του ίδιου του οικοπέδου.

Για τον υπολογισμό της κατά την περίπτωση γ της παρ.2 του άρθρου 1 του Ν. 960/79 όπως ισχύει, λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική αξία των ακινήτων, όπως αυτή έχει καθοριστεί.

"Όταν οι είσοδοι-έξοδοι των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων βρίσκονται σε πεζοδρόμους, ο αριθμός των θέσεων σε αυτούς τους χώρους στάθμευσης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του απαιτούμενου για την εξυπηρέτηση των κτιρίων, τα οποία έχουν πρόσωπο μόνο στους συγκεκριμένους χώρους.

Άρθρο 5

Εγκρίνεται η υπαγωγή των οικοπέδων της περιοχής με Σχέδιο Πόλεως εντός του ορίου οικισμού Πολύχρονου όπως αυτό ορίστηκε με τις 57140/11.5.87 και 60065/4.10.88 Αποφάσεις Νομάρχης (τομέας Β) στις ρυθμίσεις περί εισφορών σύμφωνα με το Π.Δ. 20/30.8.1985.

Άρθρο 6

Στην περιοχή, της οποίας αναθεωρούνται οι όροι και περιορισμοί δόμησης, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της περίπτωσης (α) της παρ. 1 του άρθρου 26 του Ν. 2831/2000 (Α'140).

Άρθρο 7

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Θεσσαλονίκη, 25 Ιουλίου 2003

Ο Γενικός Γραμματέας
ΗΛΙΑΣ ΛΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ









