

"Έγκριση πολεοδομικής μελέτης του οικισμού 'Ανω Σχολαρίου (τέως κοινότητας Τριλόφου) δήμου Μίκρας (ν.θεσσαλονίκης) και καθορισμός οριογραμμών βέματος".

ΦΕΚ 740/Δ'/8-10-99



Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη :

1. Τις διατάξεις του άρθρου 19 (παρ.5) του ν.2508/1997 "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις" (Α'124).
2. Τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ.1 του από 24.4.1985 π.δ/τος "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκων, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης" (Δ' 181) όπως ισχύει.
3. Τις διατάξεις των άρθρων 1,2 (παρ.1,2,4),3 και 4 του από 20-8-1985 π.δ/τος "Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της Χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24-4-1985 π.δ/τος, (Δ' 181)" (Δ' 414) όπως ισχύει.
4. Τις διατάξεις του άρθρου 3 του από ν.δ/τος της 17.7.1923 "Περί σχεδίων πόλεων κ.λπ." (Α' 228) όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν.
5. Τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν.880/1979 "Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δόμησης (Α'58).
6. Τις διατάξεις των άρθρων 3,4 (παρ.1),6,7,8,9 και 16 του ν.1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" (Α' 210), όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 13 (παρ.1,2,3) του ν.1647/1986 "Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ)" και άλλες σχετικές ρυθμίσεις" (Α' 141) και το άρθρο 1 (παρ.3,4) του ν.1772/1988 "Τροποποίηση διατάξεων του ν.1577/1985 "ΓΟΚ" και άλλες σχετικές διατάξεις" (Α' 91).
7. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του ν.1558/1985 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα" (Α'137) που προστέθηκε με το άρθρο 27 του ν.2081/1992 (Α' 154) και αντικαταστάθηκε με την παρ. 2α του άρθρου 1 του ν.2469/1997 (Α'38).

Κ Ρ Υ Μ . 9 3 6 0

8. Τις διατάξεις της Γ.44468/4377/5.6.1986 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Έγκριση προδιαγραφών μελετών πολεοδόμησης και επέκτασης οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

9. Την 07/6054/9-11-1995 απόφαση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης.

10. Τις 83/1995,121/1995,12/1996 και 74/1998 γνωμοδοτήσεις του κοινοτικού συμβουλίου Τριλόφου.

11. Τις 1165/συν.42/5.12.1995 και 451/συν.19/28.5.1996 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ν.Θεσσαλονίκης).

12. Την 32/1998 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.

13. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του οικείου Ο.Τ.Α.

14. Την 244/1999 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Α πο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Ά ρ θ ρ ο 1

Επικυρώνεται ο καθορισμός της οριογραμμής του ρέματος που βρίσκεται στον οικισμό "Άνω Σχολάρι" (τέως κοινότητα Τριλόφου) δήμου Μίκρας (ν.Θεσσαλονίκης), όπως εγκρίθηκε από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών Νομαρχίας Θεσσαλονίκης και φαίνεται με μπλε γραμμή στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:1000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 18145/1999 πράξη του και που αντίτυπά του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Ά ρ θ ρ ο 2

Εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη του οικισμού Άνω Σχολαρίου (τέως κοινότητας Τριλόφου) δήμου Μίκρας (ν.Θεσσαλονίκης), του οποίου τα όρια έχουν καθορισθεί με την 5033/14.12.1987 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Δ'31/1988), όπως τροποποιήθηκε με την 30383/721/9-5-1994 όμοια απόφαση (Δ' 530), και έχει καταταγεί με την ίδια απόφαση στην κατηγορία "αξιόλογος, στάσιμος, συνεκτικός, μικρός", με τον καθορισμό οικοδομησίμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, χώρων πρασίνου, πλατείας, στάθμευσης αυτοκινήτων (P), χώρου παιδικού σταθμού, πνευματικού κέντρου, νηπιαγωγείου, ιερού ναού, κοινότητας, όπως οι παραπάνω ρυθμίσεις φαίνονται στο διάγραμμα του άρθρου 1.

Άρθρο 3

Εγκρίνεται, όπως διατυπώνεται στα επόμενα άρθρα, ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται με το άρθρο 2 του παρόντος.

Άρθρο 4

Στην παραπάνω περιοχή καθορίζονται κατά τομείς I, II και III, όπως φαίνονται στο διάγραμμα του άρθρου 1, οι εξής χρήσεις:

A. Τομείς I και II : επιτρέπονται οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 2 του από 23.2.1987 π.δ/τος (Δ 166) και ειδικότερα:

- α. κατοικία
- β. Ξενώνες μέχρι 20 κλίνες
- γ. εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, πρατήριο γάλακτος, χαρτοπωλείο κ.λ.π.), συνολικής επιφανείας μέχρι 50 τ.μ./ανά οικόπεδο και μόνο στο ισόγειο των κτιρίων
- δ. πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες
- στ. κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- ζ. κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
- η. αθλητικές εγκαταστάσεις

B. Τομέας III : επιτρέπονται οι χρήσεις γενικής κατοικίας, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 3 του από 23.2.1987 π.δ/τος (Δ 166) και ειδικότερα:

- α. κατοικία
- β. Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις μέχρι 20 κλίνες
- γ. εμπορικά καταστήματα-καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- δ. γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες
- ε. διοίκηση, κοινωφελείς οργανισμοί
- στ. εστιατόρια
- ζ. αναψυκτήρια
- η. κτίρια εκπαίδευσης
- θ. θρησκευτικοί χώροι
- ι. κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- ια. επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης με δύναμη μηχανολογικού εξοπλισμού μέχρι 12 HP και 50 KW, εφόσον καλύπτουν τις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (στεγνοκαθαριστήριο, φούρνος κ.λ.π.)
- ιβ. πρατήρια βενζίνης
- ιγ. αθλητικές εγκαταστάσεις
- ιδ. κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- ιε. πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Οι χρήσεις των παραπάνω περιπτώσεων γ, δ, στ, ζ, ια και ιβ καθορίζονται μόνο στο ισόγειο των οικοδομών, η δε συνολική μέγιστη επιφάνεια αυτών δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 100 τ.μ./ανά οικόπεδο.

Άρθρο 5

Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη, που βρίσκονται στην περιοχή της οποίας εγκρίνεται το σχέδιο με το άρθρο 2 του παρόντος, επιβάλλεται προκήπιο πλάτους δύο (2), τριών (3), τεσσάρων (4), έξι (6) μέτρων και μεταβλητό πλάτους από μηδέν (0) έως δύο (2), από μηδέν (0) έως τρία (3), από μηδέν (0) έως τέσσερα (4), από μηδέν (0) έως πέντε (5), από μηδέν (0) έως έξι (6) και από μηδέν (0) έως επτά (7) μέτρα, όπως φαίνεται στο διάγραμμα του άρθρου 2.

Άρθρο 6

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται κατά τομείς I, II και III όπως φαίνονται στο διάγραμμα του άρθρου 2 ως εξής:

A. Τομείς I και II:

1. Ελάχιστο πρόσωπο : δώδεκα (12) μέτρα
Ελάχιστο εμβαδόν : τριακόσια (300,00) τ.μέτρα
2. Κατά παρέκκλιση της προηγούμενης παραγράφου τα οικόπεδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον στις 18.1.1988 ημερομηνία δημοσίευσης της 5033/14.12.1987 απόφασης του Νομάρχη Θεσσαλονίκης (δ' 31/1988) είχαν ελάχιστο πρόσωπο έξι (6) μέτρα και ελάχιστο εμβαδόν εκατό (100) τ.μ.
3. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφανείας τους.
4. Συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής:
 - Για το τμήμα του οικοπέδου από 0 έως τριακόσια (300) τ.μ.: έξι δέκατα (0,6).
 - Για το τμήμα του οικοπέδου από τριακόσια (300) τ.μ. και άνω : τέσσερα δέκατα (0,4).

B. Τομέας III.

1. Ελάχιστο πρόσωπο : δέκα πέντε (15) μέτρα
Ελάχιστο εμβαδόν : πεντακόσια (500) τ.μέτρα.
2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων: σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφανείας τους.
3. Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής :
 - Για το τμήμα του οικοπέδου από 0 έως πεντακόσια (500) τ.μ.: έξι δέκατα (0,6).
 - Για το τμήμα του οικοπέδου από πεντακόσια (500) τ.μ. και άνω : τέσσερα δέκατα (0,4).

Γ. Επιπλέον των ανωτέρω ισχύουν τα εξής:

1. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησόμενων κτιρίων:
 - στους τομείς I και II : έξι και μισό (6,50) μέτρα
 - στον τομέα III : επτά και μισό (7,50) μέτρα.
- 2α. Ως αφετηρία μέτρησης του ύψους καθορίζεται το φυσικό έδαφος. Σε περιπτώσεις εκκαψών, σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 17 του ν.1577/1985, η αφετηρία μέτρησης καθορίζεται από την οριστική στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται με την εκσκαφή.
- 2β. Πάνω από το μέγιστο των κτιρίων, επιβάλλεται η κατασκευή στέγης με κόκκινα κεραμίδια, με κλίση μέχρι 35% και μέγιστο ύψος δύο (2) μέτρα.
3. Στους τομείς I και II, όταν το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση τουλάχιστον 2,5 μέτρα.
Η ίδια απόσταση καθορίζεται και μεταξύ ανεξαρτήτων κτιρίων στο ίδιο οικόπεδο.
- 3α. Τα ανεγερθησόμενα κτίρια εντός των κοινωφελών-ειδικών χρήσεων χώρων που καθορίζονται με το άρθρο 2 του παρόντος, πρέπει να απέχουν 2 μέτρα τουλάχιστον από τα όρια του χώρου στον οποίο βρίσκονται.
- β. Για το κτίριο του ιερού ναού, επιτρέπεται η εφαρμογή των παρ.2 και 3 του άρθρου 21 του ν.1577/1985 (Α' 4).
- 4α. Οι οικοδομικές άδειες ελέγχονται από την αρμόδια Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).
- β. Στον τομέα I, επιτρέπονται κατά παρέκκλιση των ισχύοντων όρων και περιορισμών δόμησης, και μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ οι εργασίες επισκευής, αποκατάστασης ή και ανακατασκευής ερειπωμένων κτισμάτων, προϋφισταμένων του έτους 1940, αντιπροσωπευτικών της λαϊκής αρχιτεκτονικής του οικισμού μετά από μελέτη που τεκμηριώνει την ακριβή μορφή και χρονολογία τους, βάσει φωτογραφιών, αεροφωτογραφιών, καρτελών αναγνώρισης των κτιρίων κ.λ.π.
- γ. Η κατεδάφιση οποιουδήποτε κτίσματος, στοιχείου της εξωτερικής διαμόρφωσής του, ή στοιχείων εξοπλισμού των κοινοχρήστων χώρων γίνεται μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ.
5. Απαγορεύεται η ανέγερση κτιρίων επί υποστηλωμάτων (PILOTIS).

6. Η ογκοπλαστική διαμόρφωση των κτιρίων, η διάταξή τους στο οικόπεδο και η θέση τους στο Ο.Τ. καθώς και η σύνθεση των όψεων και ο χρωματισμός τους προσαρμόζεται στα πρότυπα κτίρια του αξιόλογου οικισμού. Κυρίαρχος τύπος των κτισμάτων θεωρείται ο λιθόκτιστος πλατυπέτωπος κλειστός διώροφος, καλυπτόμενος με τετράριχτη κεραμοσκεπή στέγη και με συμπαγή μικρό ακάλυπτο εξώστη στον όροφο του κτιρίου ή και χωρίς αυτόν.
7. Απαγορεύονται οι κατασκευές του άρθρου 16 του ν.1577/1985 εκτός από καπνοδόχους, κατασκευές της παρ.1(ζ) και λοιπές κατασκευές της παρ.1(α) με την προϋπόθεση ότι οι τελευταίες περιλαμβάνονται εντός του όγκου της στέγης.
8. Τα εξωτερικά ανοίγματα διαμορφώνονται με τονισμένο τον κατακόρυφο άξονα και με αναλογίες πλάτους/ύψους 1/1,2 έως 1/1,5 για παράθυρα και 1/2 έως 1/2,5 για τις θύρες. Η συνολική επιφάνεια των ανοιγμάτων κάθε ορόφου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 30% του αντίστοιχου τμήματος της ίδιας όψεως. Τα υπέρθυρα των εξωτερικών ανοιγμάτων επιτρέπεται να είναι ευθύγραμμα ή ημικυκλικά.
9. Τα κουφώματα απαγορεύονται να σφύρονται εξωτερικά. Τα υαλοστάσια κατασκευάζονται με υποδιαίρεσεις (καΐτια). Τα εξωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα στο φυσικό χρώμα του ξύλου ή βαμμένα σύμφωνα με τα πρότυπα του οικισμού. Πλαστικοποιημένα αλουμίνια σε χρώματα σύμφωνα με τα πρότυπα της περιοχής επιτρέπονται μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ. Επιτρέπεται η τοποθέτηση στα εξωτερικά ανοίγματα μεταλλικών κυγκλιδωμάτων απλού σχεδίου.
10. Οι επιφάνειες των όψεων των κτιρίων διαμορφώνονται είτε με ανεπίχριστη λιθοδομή είτε με απλό τριπτό επίχρισμα. Επιτρέπονται λειτουργικές προεξοχές (σαχνισιά) εσωτέρα της οικοδομικής γραμμής με μέγιστο πλάτος μέχρι 0,90 μέτρα. Απαγορεύεται η κατασκευή μη ευθύγραμμων εξωτερικών κλιμάκων προς τον όροφο ή το υπερυψωμένο ισόγειο. Ο χώρος κάτω από την κλίμακα διαμορφώνεται κλειστός.
11. Η κατασκευή εξώστη επιτρέπεται σε μήκος μέχρι το 1/3 του μήκους της αντίστοιχης όψης. Απαγορεύονται τα κινητά προστεγάσματα και οι διαφημιστικές επιγραφές.
12. Επιτρέπονται μόνο μη φωτεινές επιγραφές δηλωτικής λειτουργίας και επωνυμίας.
13. Τα υφιστάμενα και μη ρυμοτομούμενα περιφράγματα από λιθοδομή διατηρούνται σε ύψος μέχρι 2 μέτρα. Το συμπαγές τμήμα των περιφράξεων διαμορφώνεται είτε με ανεπίχριστη λιθοδομή είτε με απλό τριπτό επίχρισμα.

Ά ρ θ ο 7

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

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα 24 - 8 . . 1999

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ