ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ & ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ : ΨΑΡΩΝ 15, ΔΙΟΙΚΗΤΗΡΙΟ
ΤΑΧ. ΚΩΔΙΚΑΣ: 24131
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Φύκιρης Κ.
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 2721361815
FAX : 2721360731

KALAMATA : 21
European Capital of Culture Candidate City

23 ΜΑΡΤΙΟΥ ΚΑΛΑΜΑΤΑ 1821

ΚΑΛΑΜΑΤΑ
Αρ.Πρωτ.: 449/16
Α.Υ.: 18/16

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ
Αριθ. Πρωτ. 10759
Ημερ. Παραλαβής 11/3/16

Προς: 1. Τ.Κ. Καλαμάτας
2. Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δ. Καλαμάτας
3. Δημοτικό Συμβούλιο Δ. Καλαμάτας

Κοιν.: 1) Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
2) Μπαζίγου Ελευθερία του Γεωργίου Ζυπάριον νήσου Κω

ΘΕΜΑ: «Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Καλαμάτας στο Ο.Τ. 452 ως προς την αλλαγή ορίου Εσωτερικού Ακαλύπτου Χώρου.»

Έχοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 1 παρ. 1, αρθρ. 70 παρ. 1 και το άρθρ. 3 του Ν.Δ. 17-7/16-8-23
2. Το Ν.Δ. 29-11-23
3. Το άρθρ. 21 παρ. 1,2,3,4 του Π.Δ. 3/22-4-29
4. Το Β.Δ. 25-6-/21-8-48
5. Τις εγκυκλίους 1/61, 8/75, 18/03 και 6/06
6. Το άρθρ. 31, παρ. 3 του Ν. 1577/85
7. Τις οδηγίες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. εγκ. Τ.Ε./δ/43511/161/55/13-6-88
8. Το άρθρ. 154 του Π.Δ. 14-7-99 (ΦΕΚ 580.Δ/99) περί κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας
9. Τις παρ. ΙΙΣΤ.39 του άρθρου 186 και ΙΙ.19 του άρθρου 280 του ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87.Α/7-6-10)
10. Το άρθρ. 31 του Ν. 4067/12 (ΦΕΚ 79.Α/9-4-12)
11. Τα ΦΕΚ 248.Δ/27-4-89 και 448.Δ/15-5-92 με τα οποία διαμορφώθηκε το Ρ.Σ. στην περιοχή του θέματος
12. Η υπ αρίθμ. οικ. 1015/29-3-11 Απόφαση Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης (ΦΕΚ 77/ΤΑΑΠ/3-5-11) περί έγκρισης Γ.Π.Σ. Καλαμάτας
13. Η υπ. αρίθμ. 449/3-2-16 αίτηση για τροποποίηση του Ρ.Σ. Καλαμάτας στο Ο.Τ. 452.
14. Ο Ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210.Α/18-12-85) περί ΓΟΚ, άρθρο 12
15. Ο Ν. 4067/12 (ΦΕΚ 79.Α/9-4-12) περί ΝΟΚ, άρθρο 10, παρ. 5, 6 και 7

Με την 13 σχ. αίτηση ζητείται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Καλαμάτας στο Ο.Τ. 452 κατά τέτοιο τρόπο ώστε να τροποποιηθεί το όριο του εσωτερικού ακαλύπτου χώρου κατά το τμήμα που εμπίπτει στη ιδιοκτησία των αιτούντων. Οι βασικοί λόγοι που προβάλλονται στη 13 σχ. αίτηση (συνημμένη Τεχνική Έκθεση) είναι ότι λόγω της ισχύουσας

θέσης του εσωτερικού ακαλύπτου χώρου, στο οικόπεδο των αιτούντων απομένει ελάχιστος οικοδομήσιμος χώρος και ως εκ τούτου δεν μπορεί να αξιοποιηθεί συνολικά η δόμηση στο ακίνητο βάση των ισχυόντων: συντελεστή δόμησης και κάλυψης που έχουν θεσπισθεί στην περιοχή.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση επισημαίνουμε επιπρόσθετα τα εξής: Ο προς τροποποίηση εσωτερικός ακάλυπτος δεν υπάγεται στις περιπτώσεις των παρ. 5 και 6 του άρθρου 12 του ΓΟΚ/85 (ούτε στην παρ. 7 του άρθρου 10 του Ν. 4067/12 περί ΝΟΚ). Δηλαδή δεν υπάγεται στις περιπτώσεις εκείνες όπου η ενοποίηση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων του οικοδομικού τετραγώνου είναι υποχρεωτική για χρήση των κατοίκων στο τετράγωνο ή που εμπίπτουν στο δευτερεύον κοινόχρηστο δίκτυο της πόλης (αποκλειστικά για πεζούς). Η ενοποίησή τους είναι δυνατή κατόπιν απόφασης της γενικής συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων του οικοδομικού τετραγώνου κάτι που δεν έχει συμβεί μέχρι σήμερα στο Ο.Τ. 452 (και γενικότερα στη Καλαμάτα). Δηλαδή στη ουσία σήμερα ο εσωτερικός ακάλυπτος του θέματος αποτελεί μια μορφή διαγράμματος κάλυψης για τα οικόπεδα του Ο.Τ. 452 και δεν αντιμετωπίζεται ως κάποιας μορφής κοινόχρηστος χώρος για τους οποίους απαγορεύεται η μείωση της επιφάνειάς τους. Επίσης, παρ' ότι η συγκεκριμένη πρόταση τροποποίησης δεν υπαγορεύεται από κάποια μεγάλη πολεοδομική ανάγκη για την πόλη, θεωρούμε ότι είναι δυνατή για λόγους ισονομίας και ίδιας αντιμετώπισης των ακινήτων.

Κατόπιν των παραπάνω εισηγούμαστε:

την τροποποίηση του Ρ.Σ. Καλαμάτας στο Ο.Τ. 452 όπως φαίνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Μανδηλάρη Χ. Ιωάννη και συγκεκριμένα:

την μείωση του εσωτερικού ακαλύπτου χώρου με την αλλαγή του ορίου του από την θέση Ε2-Α3-Α8 στη νέα θέση Ε2-Ε1-Α8

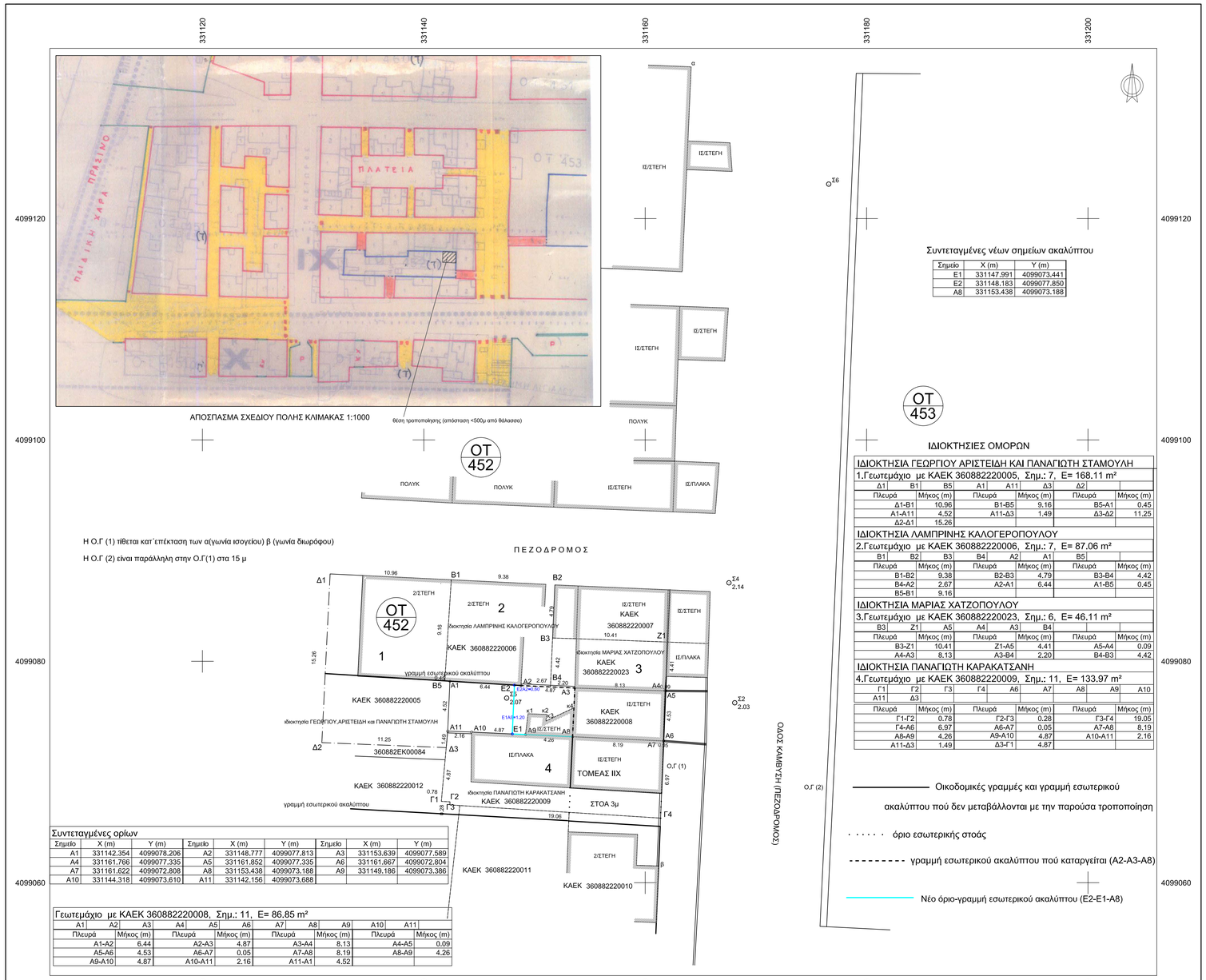
Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ	Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ	Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΦΥΚΙΡΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	ΤΣΙΑΛΑ ΣΩΤΗΡΙΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ	ΚΟΥΡΑΚΛΗ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Συνημμένα
Διάγραμμα τροποποίησης
Τεχνική Έκθεση

Ε.Δ.
1. Χ.Α.
2. Φύκιρης Κ. (με συνημμένο διάγραμμα)



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Ο ΕΛΕΓΞΑΣ	Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ	ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
Καλαματα	Καλαματα	Καλαματα .....
Φύκιρης Κωνσταντίνος Τοπογράφος μηχανικος	Τσιάλα Σωτηρία Τοπογράφος μηχανικος	Κουρακλη Παναγιωτα Τοπογράφος μηχανικος

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ:
ΦΕΚ 248 Δ/27-4-89 και ΦΕΚ 448 Δ/15-5-92
ΤΟΜΕΑΣ ΙΙΧ

- Αρτιότητα (κατά κανόνα)
  Εμβαδόν: 200.00 μ².
  Πρόσωπο: 10 μ.
- Κάλυψη: 70 %
- Συντελεστης δόμησης: 1,8
- Υψος: 12μ + 1.5 στέγη

- Αρτιότητα (κατά παρέκλιση, για υφιστ/να την 20-5-1969)
  Εμβαδόν: 100.00 μ².
  Πρόσωπο: 8 μ.
  Η όπως αυτά παραχωρήθηκαν

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ Ρ.Σ. ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

ΘΕΣΗ: Ο.Τ. 452-ΕΝΤΟΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ 1905

ΘΕΜΑ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ:	ΑΛΛΑΓΗ ΓΡΑΜΜΗΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥ Η ΑΙΤΟΥΣΑ : ΜΠΑΖΙΓΟΥ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ του ΓΕΩΡΓΙΟΥ
ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ:	ΙΩΑΝΝΗΣ Χ ΜΑΝΔΗΛΑΡΗΣ (Τοπογράφος Μηχανικός)

ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 200

ΣΦΡΑΓΙΔΑ - ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΣΥΝΤΑΞΑΝΤΟΣ:

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ:
01 - 02 - 2016

Συνοδευει την υπάριθμ. .....
εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομίας

Συνοδευει την υπάριθμ. .....
Αποφαση Δημοτικου Συμβουλιου Καλαματας

ΤΡΙΠΟΛΗ ..... ΕΛΕΧΘΗΚΕ Για το τμήμα Χωρικού σχεδιασμού της Περιφέρειας Πελοποννήσου	ΤΡΙΠΟΛΗ ..... ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ Η ΠΡΟΕΣΤΑΜΕΝΗ του τμήμα Χωρικού σχεδιασμού της Περιφέρειας Πελοποννήσου	ΤΡΙΠΟΛΗ ..... ΕΓΚΡΙΘΗΚΕ Ο ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΡΧΗΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ
Τ. ΡΗΓΟΥΛΙΑ		Π. ΤΑΤΟΥΛΗΣ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ : ΜΠΑΖΙΓΟΥ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ

ΕΡΓΟ : ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

ΘΕΣΗ : Ο.Τ 452 –ΟΔΟΣ ΚΑΜΒΥΣΗ

Πρόκειται για οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 86,85 τ.μ . Στο εν λόγω οικόπεδο υφίστανται ισόγειο (Α3-Α4-Α7-Α8) επιφάνειας 36.46 τ.μ και προσθήκη (Α8-Α9-κ1-κ2-κ3-κ4) επιφάνειας 8,10 τ.μ που τακτοποιήθηκε με το Ν 4014/2011 .

Η επιτρεπόμενη κάλυψη στο οικόπεδο είναι 86.85*0.70=60.80 τ.μ και η επιτρεπόμενη δόμηση 86.85*1.80=156.33 τ.μ .

Το τμήμα του οικοπέδου πού μπορεί να καλυφθεί ,δεδομένης της οικοδομικής γραμμής αλλά και της γραμμής του υποχρεωτικού ακάλυπτου είναι το Α3-Α4-Α5-Α6-Α7-Α8-Α3 συνολικής επιφάνειας 36.76 τ.μ < 60.80 τ.μ = επιτρεπόμενη κάλυψη .

Προτείνεται λοιπόν η μεταφορά της γραμμής του εσωτερικού ακαλύπτου από τη θέση Α8-Α3-Α2-Ε2 πού είναι σήμερα στη θέση Α8-Α9-Ε1-Ε2 έτσι ώστε να μπορεί να εξαντληθεί η επιτρεπόμενη κάλυψη στο οικόπεδο και να συμπεριληφθεί στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου και η κατασκευή πού έχει τακτοποιηθεί.

Με την προτεινόμενη μεταφορά της γραμμής το τμήμα Α8-Α9-Ε1-Ε2-Α2-Α3-Α8 έχει επιφάνεια 24.04 τ.μ και έτσι επιτυγχάνεται το τμήμα του οικοπέδου πού μπορεί να καλυφθεί να έχει το απαιτούμενο εμβαδόν (36.76+24.04=60.80 τ.μ = επιτρεπόμενη κάλυψη)

Επίσης δηλώνω ότι

Α) με την προτεινόμενη τροποποίηση δεν υπάρχουν οικόπεδα άρτια τα οποία να καθίστανται μη άρτια

Β) Δεν ρυμοτομούνται οικοδομές πού να έχουν κτιστεί με νόμιμη άδεια βάση του ισχύοντος σχεδίου

Γ) Δεν επιφέρεται μείωση της συνολικής επιφάνειας των κοινόχρηστων χώρων.

Δ) Δεν προκαλείται αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και αλλαγή των γενικότερων κατηγοριών χρήσεων γης

Ε) Η προτεινόμενη τροποποίηση είναι σε συμφωνία με τις διατάξεις και κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ Καλαμάτας (ΦΕΚ 77.ΑΑΠ/3.5.11)

ΣΤ) Η περιοχή της τροποποίησης βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 500 μ από τη θάλασσα.

ΚΑΛΑΜΑΤΑ ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2016

Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ Χ. ΜΑΝΔΗΛΑΡΗΣ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. Α.Μ. 52016
ΥΔΡΑΣ 27 --- ΚΑΛΑΜΑΤΑ
ΤΗΛ. 27210 85404 - ΑΦΜ: 042670821