

## ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

**ΑΘΗΝΑ** : 27.9.2018  
**ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ** : 8<sup>η</sup>  
**ΠΡΑΞΗ** : 62  
**ΠΡΟΕΔΡΟΣ** : Ε. Κλαμπατσέα  
**ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ** : Α. Αλεφάντη, Θ. Γαλάνη, Θ. Ψυχογιός, Σ. Παυλόπουλος, Ι. Μαχαιρίδης, Ε. Μπακογιάννης

**ΘΕΜΑ :** **Δήμος Κασσάνδρας, ΔΕ Παλλήνης ΤΚ Παλιουρίου ΠΕ Χαλκιδικής Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας**  
Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στο πλαίσιο του άρθρου 24 του ν. 2508/1997, σε ιδιοκτησία της εταιρείας «MARE VILLAGE ΑΕ» στη θέση «Κάνιστρο» της Τοπικής Κοινότητας Παλιουρίου της Δημοτικής Ενότητας Παλλήνης του Δήμου Κασσάνδρας της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής.

### Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη την από 23.7.2018 σχετική με το θέμα εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και άκουσε τους παρευρισκόμενους κ. Δούμα μηχανικό και κα Αγγελίδου εκπρόσωπο των επενδυτών, γνωμοδότησε ομόφωνα ως εξής :

**Α. Την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης Παραθεριστικής (Β') Κατοικίας σε έκταση εμβαδού 131.617,71 τ.μ. ιδιοκτησίας της εταιρείας «MARE VILLAGE Α.Ε.», στην θέση «Κάνιστρο» της Τοπικής Κοινότητας Παλιουρίου, της Δημοτικής Ενότητας Παλλήνης, του Δήμου Κασσάνδρας, της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής, με:**

Τη δημιουργία 40 οικοδομικών τετραγώνων σε όλη την έκταση του οικισμού και τον καθορισμό δέκα τεσσάρων (14) εξ αυτών με χρήσεις Αμιγούς κατοικίας, ενός (1) με χρήση Τουρισμού – Αναψυχής, οκτώ (8) Ο.Τ. με χρήσεις Ελεύθερων χώρων – Αστικού πράσινου (πλατεία με εκκλησία, παιδικές χαρές, κοινόχρηστοι χώροι, πάρκο, χώρος στάθμευσης), δέκα επτά (17) Ο.Τ. ως κοινόχρηστων χώρων – περιμετρικού πρασίνου, οδών, πεζοδρόμων και υπαίθριων χώρων στάθμευσης, όπως φαίνονται στα τέσσερα (4) έγχρωμα διαγράμματα κλίμακας 1:1.000 που συνοδεύουν την παρούσα σε διανομή σε πινακίδες κατά ΕΓΣΑ 87' ο Χάρτης Ρυμοτομικού Σχεδίου Π.2.

**Β. Τον καθορισμό των παρακάτω χρήσεων γης:**

1. Στα Ο.Τ. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 20, 21, 22 και 23 επιτρέπεται μόνο η χρήση της κατοικίας εκ των χρήσεων της αμιγούς κατοικίας του άρθρου 2 του Π.Δ. 59/2018 - ΦΕΚ 114 Α/29-06-2018.
2. Στο Ο.Τ. 7 με χρήση του Τουρισμού – Αναψυχής, επιτρέπονται τα στοιχεία 1, 2, 6, 9, 10, 12,13,14 και 15 του άρθρου 5 του Π.Δ. 59/2018 - ΦΕΚ 114 Α/29-06-2018.
3. Στα Ο.Τ. 1 και 19 η χρήση της παιδικής χαράς.
4. Στα Ο.Τ. 2, 6 και 16 η χρήση του Κοινόχρηστου Χώρου.
5. Στο Ο.Τ. 3 η χρήση της Πλατείας, με επιτρεπόμενη την ανέγερση Εκκλησίας.
6. Στο Ο.Τ. 4 η χρήση του υπαίθριου χώρου στάθμευσης.

7. Στο Ο.Τ. 17 η χρήση του Πάρκου.
8. Στα Ο.Τ. 24 έως 40 η χρήση του Κοινόχρηστου Χώρου - Περιμετρικού πρασίνου με επιτρεπόμενη την ανέγερση Επίγειας Δεξαμενής Ύδρευσης στο Ο.Τ. 32.

#### **Γ. Την έγκριση των όρων δόμησης ως εξής:**

Στο πρόσωπο των οικοπέδων επιβάλλονται προκήπια πλάτους 4 & 5 μέτρων, όπως φαίνεται στα διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα.

Οι χρήσεις γης, τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων, ορίζονται ως εξής:

Γ1.- Για τους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα σχετικά διαγράμματα με το στοιχείο **A** επιτρέπονται χρήσεις σύμφωνα με το Άρθρο 2, με επιτρεπόμενη μόνο τη χρήση του στοιχείου 1, σύμφωνα με το Π.Δ. 59/2018 - ΦΕΚ 114 Α/29-06-2018 και συγκεκριμένα :

1. Κατοικία.

Γ1α.- Για τα Ο.Τ. με αριθμούς 8, 15, 18, 20, 21 & 23 (οικοδομήσιμοι χώροι που προορίζονται αποκλειστικά για κατοικία – Τομέας Ι):

1. Αρτιότητα: Ελάχιστο πρόσωπο: 25,00μ.,  
Ελάχιστο Εμβαδόν: 800,00μ<sup>2</sup>
2. Μέγιστο ποσοστό Κάλυψης : Πενήντα τοις εκατό (50%).  
Θεωρούμε ότι το (50%) είναι επαρκές ποσοστό κάλυψης σε σχέση με τον προτεινόμενο Συντελεστή Δόμησης και το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων, ώστε να υπάρχει ελευθερία στην αρχιτεκτονική σύνθεση.
3. Συντελεστής Δόμησης : τριάντα πέντε εκατοστά (0,35)
4. Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος : επτά (7. 5) μ.  
Σε περίπτωση κατασκευής φυτεμένου δώματος ή στέγης, το επιτρεπόμενο ύψος προσαυξάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ.
5. Αριθμός Ορόφων : Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων, δύο (2).
6. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης: Κατά Ν.Ο.Κ.
7. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (PILOTIS)
8. Θέση κτιρίου: Τα κτίρια πρέπει να έχουν ελάχιστη υποχρεωτική απόσταση μεταξύ τους, καθώς και από τα πίσω και πλάγια όρια των οικοπέδων, πέντε (5) μ.
9. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι Ν.Ο.Κ.

Γ1β.- Για τα Ο.Τ. με αριθμούς 9, 10, 11, & 12 (οικοδομήσιμοι χώροι που προορίζονται αποκλειστικά για κατοικία– Τομέας ΙΙ):

1. Αρτιότητα: Ελάχιστο πρόσωπο: 25,00μ.,  
Ελάχιστο Εμβαδόν : 800,00μ<sup>2</sup>
2. Μέγιστο ποσοστό Κάλυψης : Σαράντα τοις εκατό (40%)  
Θεωρούμε ότι το (40%) είναι επαρκές ποσοστό κάλυψης σε σχέση με τον προτεινόμενο Συντελεστή Δόμησης και το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων, ώστε να υπάρχει ελευθερία στην αρχιτεκτονική σύνθεση.
3. Συντελεστής Δόμησης : είκοσι πέντε εκατοστά (0,25)
4. Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος : επτά (7. 5) μ.  
Σε περίπτωση κατασκευής φυτεμένου δώματος ή στέγης, το επιτρεπόμενο ύψος προσαυξάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ.
5. Αριθμός Ορόφων : Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων, δύο (2).
6. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης: Κατά Ν.Ο.Κ.
7. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (PILOTIS)

8. Θέση κτιρίου: Τα κτίρια πρέπει να έχουν ελάχιστη υποχρεωτική απόσταση μεταξύ τους, καθώς και από τα πίσω και πλάγια όρια των οικοπέδων, πέντε (5) μ.
9. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι Ν.Ο.Κ.

Γ1γ.- Για τα Ο.Τ. με αριθμούς 5, 14 & 22 (οικοδομήσιμοι χώροι που προορίζονται αποκλειστικά για κατοικία– Τομέας IV):

1. Αρτιότητα: Ελάχιστο πρόσωπο: 25,00μ.,  
Ελάχιστο Εμβαδόν: το συνολικό εμβαδόν του Οικοδομικού Τετραγώνου
2. Μέγιστο ποσοστό Κάλυψης : Πενήντα τοις εκατό (50%)  
Θεωρούμε ότι το (50%) είναι επαρκές ποσοστό κάλυψης σε σχέση με τον προτεινόμενο Συντελεστή Δόμησης και το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων, ώστε να υπάρχει ελευθερία στην αρχιτεκτονική σύνθεση.
3. Συντελεστής Δόμησης : τριάντα πέντε εκατοστά (0,35)
4. Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος : επτά (7. 5) μ.  
Σε περίπτωση κατασκευής φυτεμένου δώματος ή στέγης, το επιτρεπόμενο ύψος προσαυξάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ.
5. Αριθμός Ορόφων : Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων, δύο (2).
6. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης: Κατά Ν.Ο.Κ.
7. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (PILOTIS)
8. Θέση κτιρίου: Τα κτίρια πρέπει να έχουν ελάχιστη υποχρεωτική απόσταση μεταξύ τους, καθώς και από τα πίσω και πλάγια όρια των οικοπέδων, πέντε (5) μ.
9. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι Ν.Ο.Κ.

Γ1δ.- Για το Ο.Τ. 13 (οικοδομήσιμοι χώροι που προορίζονται αποκλειστικά για κατοικία– Τομέας V):

1. Αρτιότητα: Ελάχιστο πρόσωπο: 25,00μ.,  
Ελάχιστο Εμβαδόν: το συνολικό εμβαδόν του Οικοδομικού Τετραγώνου
2. Μέγιστο ποσοστό Κάλυψης : σαράντα τοις εκατό (40%)  
Θεωρούμε ότι το (40%) είναι επαρκές ποσοστό κάλυψης σε σχέση με τον προτεινόμενο Συντελεστή Δόμησης και το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων, ώστε να υπάρχει ελευθερία στην αρχιτεκτονική σύνθεση.
3. Συντελεστής Δόμησης : είκοσι πέντε εκατοστά (0,25)
4. Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος : επτά (7. 5) μ.  
Σε περίπτωση κατασκευής φυτεμένου δώματος ή στέγης, το επιτρεπόμενο ύψος προσαυξάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ.
5. Αριθμός Ορόφων : Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων, δύο (2).
6. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης: Κατά Ν.Ο.Κ.
7. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (PILOTIS)
8. Θέση κτιρίου: Τα κτίρια πρέπει να έχουν ελάχιστη υποχρεωτική απόσταση μεταξύ τους, καθώς και από τα πίσω και πλάγια όρια των οικοπέδων, πέντε (5) μ.
9. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι Ν.Ο.Κ.

Γ2.- Για τους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα σχετικά διαγράμματα ως **Τουρισμός - Αναψυχή** επιτρέπονται χρήσεις σύμφωνα με το Άρθρο 5 του Π.Δ. 59/2018 - ΦΕΚ 114 Α/29-06-2018, εξαιρουμένων των χρήσεων με αρίθμηση 4, 5, 8.1, 11, 16, 17, 18, 24.5, 26, 30, 32, 44, 45, 46 & 47 και επιτρεπομένων συγκεκριμένα μόνο των παρακάτω χρήσεων:

- 1 - Κατοικία
- 2 - Κοινωνική Πρόνοια
- 6 - Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- 9 – Χώροι Συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα

10 – Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2), υπεραγορές και πολυκαταστήματα (10.3 και 10.4), μέχρι 1.500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης

12 – Εστίαση

13 – Αναψυκτήρια

14 – Αναψυχή

15 – Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις

Γ2.α.- Για το Ο.Τ. με αριθμό 7 (οικοδομήσιμοι χώροι που προορίζονται αποκλειστικά για Τουρισμό – Αναψυχή – Τομέας ΙΙΙ):

α. Αρτιότητα: Ελάχιστο πρόσωπο: 25,00μ.,

Ελάχιστο Εμβαδόν: 800,00μ<sup>2</sup>

β. Μέγιστο ποσοστό Κάλυψης : Πενήντα τοις εκατό (50%)

γ. Συντελεστής Δόμησης : σαράντα εκατοστά (0,40)

δ. Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος : Κατά Ν.Ο.Κ.

ε. Αριθμός Ορόφων : τρεις (3)

ζ. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (PILOTIS)

η. Θέση κτιρίου - αποστάσεις: Κατά Ν.Ο.Κ.

Γ3. - Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για τα Ο.Τ. 1, 2, 3, 6, 16, 17, 19 και 24 έως 40, με χρήσεις Ελεύθερων χώρων – Αστικού Πράσινου ορίζονται ως εξής:

Στους χώρους που περιλαμβάνονται στους Ελεύθερους χώρους – Αστικό Πράσινο και χαρακτηρίζονται ως Κ.Χ., Κ.Χ. – Περιμετρικό Πράσινο, Πλατεία, Πάρκο και Παιδική Χαρά, επιτρέπονται σύμφωνα με το άρθρο 7 του Π.Δ. 59/2018 - ΦΕΚ 114 Α/29-06-2018:

1. Αναψυκτήρια μεγέθους έως 50,00 τ.μ..

2. Μικρές Υπαίθριες Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Πλέον των παραπάνω:

1. Στο Ο.Τ.3 με χαρακτηρισμό «Πλατεία», επιτρέπεται η ανέγερση Εκκλησίας με Περίγραμμα Δόμησης, όπως αυτό ορίζεται στο Ρυμοτομικό Σχέδιο.

2. Στο Ο.Τ.32 με χαρακτηρισμό «Κ.Χ. – Περιμετρικό Πράσινο», επιτρέπεται η ανέγερση Επίγεια Δεξαμενής Ύδρευσης με Περίγραμμα Δόμησης, όπως αυτό ορίζεται στο Ρυμοτομικό Σχέδιο

#### **Δ. Την έγκριση των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης ως εξής:**

α. Τα κτίρια επιβάλλεται να είναι πλατυμέτωπα, τοποθετημένα παράλληλα με τις υψομετρικές καμπύλες του εδάφους.

β. Η ογκοπλασία επιβάλλεται να είναι προσαρμοσμένη στο ανάγλυφο του εδάφους, με τις ανάλογες κλιμακώσεις των όγκων που αφορούν, είτε τα κτίρια, είτε τις υπαίθριες διαμορφώσεις γύρωθεν αυτών.

γ. Δεν επιτρέπονται οι συνεχείς περιμετρικοί εξώστες.

ζ. Η επιστέγαση των κτιρίων γίνεται με δώμα ή στέγη χωρίς προεξοχές. Σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης, αυτή σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται να προεξέχει του περιγράμματος κάλυψης του κτιρίου.

Δεν επιτρέπονται οι στέγες με πολύπλοκες χαράξεις και ανισοσταθμιά στις κορυφές τους, ως αποτέλεσμα ενοποίησης πολλών γεωμετρικών σχημάτων που τις συνθέτουν.

Απαγορεύεται η ελεύθερη απορροή των ομβρίων. Κατασκευές υδρορροών επιτρέπεται να αφίστανται ή προεξέχουν του σώματος του κτιρίου έως 0,30 μ.

Δεν επιτρέπεται σε προεξοχές και προστεγάσματα η πρόσθετη επικάλυψη από κεραμίδι.

η. Πάνω από το μέγιστο υλοποιούμενο ύψος του κτιρίου δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε κατασκευή πλην στηθαίων και καπνοδόχων, καθώς και στην περίπτωση κατασκευής φυτεμένου δώματος, των κατασκευών για την πρόσβαση σε αυτά.

θ. Τα ηλιακά πάνελ - θερμοσίφωνες απαγορεύεται να εξέχουν του στηθαίου της τελευταίας στάθμης.

ι. Επιβάλλεται η σύνταξη κανονισμού λειτουργίας του οικισμού, με τον οποίο θα καθορίζονται τα θέματα διαχείρισης της άρδευσης, καθώς και της αποκομιδής και διαχείρισης πράσινων αποβλήτων.

**Δ.** Πριν την έκδοση οικοδομικών αδειών για δόμηση θα πρέπει να εγκριθούν από τις αρμόδιες Υπηρεσίες όλες οι μελέτες εφαρμογής και να έχουν κατασκευαστεί όλα τα έργα που προβλέπονται από αυτές (π.χ. τα έργα που θα προβλέπονται από τη μελέτη Ευστάθειας Πρανών και Οδοποιίας και ασφαλή δόμηση των κατοικιών).

**Ε.** Την επικύρωση του καθορισμού των οριογραμμών του ρέματος με την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου

**Η.** Την αποστολή στο Δήμο προκειμένου για την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας δημοσιοποίησης του θέματος.

**Επιπρόσθετα**, το Συμβούλιο κάνει τις εξής παρατηρήσεις :

1. Να χαρακτηριστούν οι πεζόδρομοι ήπιας κυκλοφορίας προκειμένου να έχει πρόσβαση το αυτοκίνητο σε όλες τις ιδιοκτησίες στο Ο.Τ. και
2. Μερική κατάργηση της Οικοδομικής Γραμμής στο ΟΤ 5 με καθορισμό γραμμής υποχρεωτικού ακαλύπτου.

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

**Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ**

**Χ. ΚΑΣΑΠΗ**