

Πίνακες 6-7. Έλεγχος ισοζυγίου αναγκών σε γη – Έλεγχος πλεονασμάτων / ελλειμμάτων

ΣΥΝΟΛΟ προτεινόμε. ΣΧΕΔΙΟΥ (μ2)	1.193.074,30	Υπάρχοντα Κ.Χ. (μ2)	1.212,06
ΣΥΝΟΛΟ προβλεπ. οικοδ. Ο.Τ. (μ2)	879.235,34	Υπάρχοντες δρόμοι (μ2)	108.166,83
ΣΥΝΟΛΟ προβλεπόμε. Κ.Χ. (μ2)	305.318,46	Υπάρχοντα Ρέματα (μ2)	8.013,88
ΣΥΝΟΛΟ προβλεπόμε. Κ.Φ. (μ2)	8.520,50	ΣΥΝΟΛΟ υπαρχόντων Κ.Χ. (μ2)	117.392,77
		Υπάρχουσες 2 Εκκλησίες (μ2)	1.343,54
		* Υπάρχον Δημοτ. Σχολείο (μ2)	3.802,42
		* Υπάρχον Πολιτιστικό Κέντρο (μ2)	1.142,27
		Υπάρχον Γήπεδο Τένις (μ2)	1.337,08
		ΣΥΝΟΛΟ υπαρχόντων Κ.Φ. (μ2)	7.625,31
		ΣΥΝΟΛΟ υπαρχόντων Κ.Φ. & Κ.Φ. (μ2)	125.018,08

**Σημείωση 1:** Το υπάρχον Δημοτ. Σχολείο βρίσκεται εκτός της περιοχής πολεοδόμησης, αλλά σε επαφή με το σχέδιο, δυτικά του Ο.Τ. 109.

**Σημείωση 2:** Ως υπάρχον Πολιτιστικό Κέντρο νοείται το παλιό Δημοτικό Σχολείο Καρυωτών (Ο.Τ. 79)

1	ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ Κ.Χ. (ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΕΙΣ)	305,32 στρ.
2	ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΑΡΧΟΝΤΩΝ Κ.Χ.	117,39 στρ.
3	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗ ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΓΗ ΓΙΑ Κ.Χ. (1 – 2)	187,93 στρ.
4	ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΦΟΡΩΝ ΓΗΣ (από πίνακα 5)	239,31 στρ.
5	<b>ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ (4 - 3)</b>	<b>51,38 στρ.</b>

*5. Επεμβάσεις -Τροποποιήσεις στο Υφιστάμενο (και ακυρωθέν από ΣτΕ) Ρυμοτομικό Σχέδιο*

Οι τροποποιήσεις σε ένα Ρυμοτομικό Σχέδιο, το οποίο ίσχυε για εννέα περίπου χρόνια (1993 – 2001) είναι δύσκολες, ακόμα και αν σε μερικές περιπτώσεις φαίνονται απόλυτα αναγκαίες. Είναι σαφές ότι στα χρόνια αυτά έχουν γίνει πολλές δικαιοπραξίες τις οποίες δεν μπορούμε να παραγνωρίσουμε.

Επιπρόσθετα στο διάστημα που μεσολάβησε χτίστηκαν (με όρους οικισμού) πολλές νέες οικοδομές οι οποίες έπρεπε να ληφθούν υπόψη στον νέο σχεδιασμό.

Έτσι οι τροποποιήσεις που έγιναν είναι οι απόλυτα αναγκαίες και εκπορεύθηκαν κύρια, από την ανάγκη προσαρμογής στα στοιχεία που έπρεπε να συμπληρωθούν όπως π.χ. η απόσταση των 10 μέτρων της οικοδομικής γραμμής από τα όρια των ρεμάτων μετά την οριοθέτησή τους, την εφαρμογή στο σχέδιο της γραμμής Αιγιαλού και Παραλίας στο βόρειο τμήμα του Σχεδίου που έλλειπε και την εξ' αιτίας αυτού αλλαγή του παραλιακού δρόμου ή ακόμα την ολοκλήρωση του Σχεδίου με την χάραξη του περιφερειακού δρόμου.

**Από τις μετρήσεις των πινάκων 6 - 7 και τον αναλυτικό Πίνακα με τα Ο.Τ. προκύπτει ένα πλεόνασμα γης 51,38 στρεμμάτων. Στην πραγματικότητα το πλεόνασμα αυτό είναι πολύ μικρότερο γιατί, όπως είναι γνωστό, οι εισφορές γης δεν είναι όλες χρησιμοποιήσιμες. Σημειώνουμε ότι το πλεόνασμα αυτό προκύπτει από τις εισφορές σε γη με τον Ν. 4315/2014. Με βάση το καθεστώς εισφορών γης που ίσχυε προηγούμενα (πριν από τον Ν. 4315/2014), θα είχαμε έλλειμμα 55,4 περίπου στρεμμάτων.**

## 6. Πολεοδομικός Κανονισμός

### 1. Περιοχή ισχύος

Η περιοχή ισχύος του παρόντος πολεοδομικού κανονισμού, είναι αυτή των οικισμών Λυγιάς και Καρυωτών των Τοπικών Κοινοτήτων Κατούνας και Καρυωτών της Δημοτικής Ενότητας Λευκάδας του Δήμου Λευκάδας (ΦΕΚ 831Δ/3-5-1985), όπως αυτές οριοθετήθηκαν σύμφωνα με το Π.Δ. 181Δ / 1985 και όπως αυτές τελικά οριστικοποιήθηκαν (άρθρο 4β του Π.Δ 30 / 414Δ'/1985).

### 2. Χρήσεις γης

Η περιοχή ορίζεται σαν περιοχή γενικής κατοικίας (εκτός του τομέα IV που ορίζεται σαν περιοχή αμιγούς κατοικίας), οι δε χρήσεις γης στις περιοχές εντός Ρυμοτομικών Σχεδίων και εντός ορίων οικισμών (κάτω των 2.000 κατοίκων) καθορίζονται με το ΠΔ 59/21-06-2018 (ΦΕΚ114/Α/29-06-2018) και σε συνδυασμό με τις τροποποιήσεις του ΠΔ/2011 (ΦΕΚ 289/ΑΑΠ/2011) για την περιοχή της Πολεοδομικής Μελέτης (επανεγκριση) των οικισμών Λυγιάς – Καρυωτών του Δήμου Λευκάδας, ορίζονται τα ακόλουθα:

### **ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ:**

#### **A. ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (συνδυασμός άρθρου 3 και άρθρου 16 του ΠΔ 59/2018):**

- (1) Κατοικία.
  - (2) Κοινωνική πρόνοια.
  - (3) Εκπαίδευση. Επιτρέπονται μόνο Νηπιαγωγεία (3.1), Πρωτοβάθμια (3.2) Δευτεροβάθμια (3.3) και Ειδική εκπαίδευση (3.5)
  - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
  - (5) Θρησκευτικοί χώροι.
  - (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.
  - (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
  - (8) Εμπόριο και Παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα
  - (9) Γραφεία, μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.
  - (10) Εστιατόρια μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.
  - (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο και υπεραγορές μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας.
  - (11) Αναψυκτήρια μέχρι 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο.
  - (12) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 100 κλίνες.
  - (12.1) Στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
  - (13) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας.
  - (14) Πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων.
  - (15) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων.
  - (16) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας.
- Εξαιρούνται οι αποθήκες με κωδικό 20.1.

- (17) Επαγγελματικά εργαστήρια.
- (18) Αγροτικές εκμεταλλεύσεις - εγκαταστάσεις. Επιτρέπονται μόνο Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις (24.1) και γεωργικές αποθήκες και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (24.2).
- (19) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- (20) Γωνιές ανακύκλωσης και μικρά πράσινα σημεία.
- (21) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ (φωτοβολταϊκά).
- (22) Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία

#### B. ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (άρθρου 2 του ΠΔ 59/2018):

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας.
- (3) Εκπαίδευση:  
Επιτρέπονται μόνο πρωτοβάθμια (3.2.) και δευτεροβάθμια (3.3) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Δήμου.
- (4) Αθλητικές Εγκαταστάσεις: Επιτρέπονται μόνον, από την υποκατηγορία.  
(4.1) των μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων, οι Α1 και Δ χωρίς θεατές.
- (5) Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (7) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικοπέδο 150 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (8) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 20 κλίνες.
- (9) Επαγγελματικά εργαστήρια άρθρου 17 ν. 3982/2011. Επιτρέπονται μόνο φούρνοι έως 150 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (10) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές Ανακύκλωσης.
- (11) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

#### *3. Όροι και περιορισμοί Δόμησης*

Στο πρόσωπο των οικοπέδων επιβάλλεται προκήπιο ή μη, όπως στα συνημμένα διαγράμματα.

Σύμφωνα με την 539842/359949/13469/4503/ 05-10-2018 απόφαση του ΥΠ.ΠΟ.Α. για όλη την περιοχή της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης Λυγιάς – Καρυωτών, ισχύουν οι παρακάτω όροι:

1. Οι πάσης φύσης εκσκαφικές εργασίες και διαμορφώσεις, ακόμα και επιφανειακές, σε όλη την έκταση του ρυμοτομικού σχεδίου πραγματοποιούνται κατόπιν έγκρισης της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων.

2. Όλα τα βυζαντινά και μεταβυζαντινά μνημεία με χρονολογία κατασκευής έως το 1830 που υπάρχουν στην περιοχή προστατεύονται αυτοδίκαια. Καμία επέμβαση δεν επιτρέπεται σε αυτά ή στον περιβάλλοντα χώρο τους χωρίς την έγκριση της αρμόδιας Εφορείας Αρχαιοτήτων.
3. Σε περίπτωση κατά την οποία εντοπισθούν αρχαιότητες, οι οποίες κριθεί σκόπιμο να διατηρηθούν, εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ 269<sup>Α</sup>/24-12-2014) "Πράξεις εισφοράς σε γη και χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις".

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται κατά τομείς όπως παρακάτω:

#### 1) Τομέας Ι (συνεκτικός πυρήνας / πυκνοδομημένο)

Ορίζεται αρτιότητα κατά κανόνα  $500 \mu^2$  με ελάχιστο πρόσωπο 14 μ. Σ.Δ. = 1,20

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3-5-1985 ημέρα δημοσίευσης του από 24-4-1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 181 Δ) καθώς και τα οικόπεδα που θα προκύψουν από την οριστική Πράξη Εφαρμογής με την επιφύλαξη των διατάξεων περί τακτοποιήσεων και κατ' ακολουθία του Ν. 4067/2012.

Κάλυψη 60% (ΝΟΚ 4067/2012)

Ύψος 8,60μ (αφετηρία μέτρησης ύψους το διαμορφωμένο υψόμετρο των κοινόχρηστων χώρων ή το υψόμετρο που θα προκύψει από την οριστική υψομετρική μελέτη των οδών, σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας υπηρεσίας.

Μέγιστος αριθμός ορόφων τρεις (3)

Επιβάλλεται κατασκευή κεραμοσκεπούς στέγης μέγιστης κλίσης 35% και μέχρι ύψος 1,60 μ.

Η προεξοχή της στέγης από το κτίριο, δεν πρέπει να ξεπερνά τα 30 εκατοστά του μέτρου.

Επιβάλλεται η διάσπαση όγκου σε κτίρια με όγκο πάνω από 1500 κ.μ. σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια, έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά ενιαίο οικοδόμημα.

Μέγιστη επιφάνεια δόμησης για χρήση κατοικίας και καταστημάτων ανά οικόπεδο 400,00 τ.μ.

Κατά τα λοιπά ισχύει ο Ν. 4067/2012.

#### 2) Τομέας ΙΙ (Αραιοδομημένο)

Ορίζεται αρτιότητα κατά κανόνα  $1.000 \mu^2$  με ελάχιστο πρόσωπο 14 μ. Σ.Δ. = 1,00

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3-5-1985 ημέρα δημοσίευσης του από 24-4-1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 181 Δ) καθώς και τα οικόπεδα που θα προκύψουν από την οριστική Πράξη Εφαρμογής με την επιφύλαξη των διατάξεων περί τακτοποιήσεων και

κατ' ακολουθία του Ν. 4067/2012.

Κάλυψη 60% (NOK 4067/2012)

Ύψος 8,60μ (αφετηρία μέτρησης ύψους το διαμορφωμένο υψόμετρο των κοινόχρηστων χώρων ή το υψόμετρο που θα προκύψει από την οριστική υψομετρική μελέτη των οδών, σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας υπηρεσίας.

Μέγιστος αριθμός ορόφων τρεις (3)

Επιβάλλεται κατασκευή κεραμοσκεπούς στέγης μέγιστης κλίσης 35% και μέχρι ύψος 1,60 μ.

Η προεξοχή της στέγης από το κτίριο, δεν πρέπει να ξεπερνά τα 30 εκατοστά του μέτρου.

Επιβάλλεται η διάσπαση όγκου σε κτίρια με όγκο πάνω από 1500 κ.μ. σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια, έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά ενιαίο οικοδόμημα.

Μέγιστη επιφάνεια δόμησης για χρήση κατοικίας και καταστημάτων ανά οικόπεδο 500,00 τ.μ.

Κατά τα λοιπά ισχύει ο Ν. 4067/2012.

Οικόπεδα προϋφιστάμενα της έγκρισης της μελέτης και εμπίπτοντα εν μέρει στον τομέα Ι και εν μέρει στον τομέα ΙΙ, θεωρούνται άρτια με τους όρους δόμησης του τομέα Ι.

### 3) Τομέας ΙΙΙ (Β' Ζώνη προστασίας αρχαιολογικού χώρου)

Ορίζεται αρτιότητα κατά κανόνα 1.500 μ<sup>2</sup> με ελάχιστο πρόσωπο 20 μ. Σ.Δ. = 0,80

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3-5-1985 ημέρα δημοσίευσης του από 24-4-1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 181 Δ) καθώς και τα οικόπεδα που θα προκύψουν από την οριστική Πράξη Εφαρμογής με την επιφύλαξη των διατάξεων περί τακτοποιήσεων και κατ' ακολουθία του Ν. 4067/2012.

Κάλυψη 50%

Ύψος 7,50μ (αφετηρία μέτρησης ύψους το διαμορφωμένο υψόμετρο των κοινόχρηστων χώρων ή το υψόμετρο που θα προκύψει από την οριστική υψομετρική μελέτη των οδών, σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας υπηρεσίας.

Μέγιστος αριθμός ορόφων δύο (2)

Επιβάλλεται κατασκευή κεραμοσκεπούς στέγης μέγιστης κλίσης 35% και μέχρι ύψος 1,20 μ.

Η προεξοχή της στέγης από το κτίριο, δεν πρέπει να ξεπερνά τα 30 εκατοστά του μέτρου.

Μέγιστη επιφάνεια δόμησης για χρήση κατοικίας και καταστημάτων ανά οικόπεδο 400,00 τ.μ.

Επιτρέπεται κατασκευή μέχρι δύο (2) κολυμβητικών δεξαμενών ανά οικόπεδο με μέγιστη επιφάνεια έκαστη 50,00 τ.μ. και μέγιστου βάθους 1,60μ.

Κατά τα λοιπά ισχύει ο Ν. 4067/2012.

Οικόπεδα προϋφιστάμενα της έγκρισης της μελέτης και εμπίπτοντα εν μέρει στον τομέα II και εν μέρει στον τομέα III, θεωρούνται άρτια με τους όρους δόμησης του τομέα II.

4) Τομέας IV (Ο.Τ. 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 - αρχαιολογικός χώρος)

Σύμφωνα με την 539842/359949/13469/4503/ 05-10-2018 απόφαση του ΥΠ.ΠΟ.Α. ορίζεται ως περιοχή αμιγούς κατοικίας.

Ορίζεται αρτιότητα κατά κανόνα  $2.000 \mu^2$  με ελάχιστο πρόσωπο 20 μ. Σ.Δ. = 0,80

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3-5-1985 ημέρα δημοσίευσης του από 24-4-1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 181 Δ) καθώς και τα οικόπεδα που θα προκύψουν από την οριστική Πράξη Εφαρμογής με την επιφύλαξη των διατάξεων περί τακτοποιήσεων και κατ' ακολουθία του Ν. 4067/2012.

Κάλυψη 50%

Ύψος 7,50μ (αφετηρία μέτρησης ύψους το διαμορφωμένο υψόμετρο των κοινόχρηστων χώρων ή το υψόμετρο που θα προκύψει από την οριστική υψομετρική μελέτη των οδών, σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας υπηρεσίας.

Μέγιστος αριθμός ορόφων δύο (2)

Ημιπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπονται μεγαλύτεροι του 10% της επιτρεπόμενης δόμησης.

Επιβάλλεται κατασκευή κεραμοσκεπούς στέγης μέγιστης κλίσης 35% και μέχρι ύψος 1,20 μ.

Η προεξοχή της στέγης από το κτίριο, δεν πρέπει να ξεπερνά τα 30 εκατοστά του μέτρου.

Μέγιστος αριθμός κτιρίων ανά οικόπεδο δύο (2) και μέγιστη απόσταση μεταξύ αυτών  $\Delta = 3,00\mu + 10\%$  του ύψους του κτιρίου (ως Ν. 4067/2012)

Μέγιστη επιφάνεια δόμησης για χρήση κατοικίας ανά οικόπεδο 200,00 τ.μ. με κοιτόστρωση (απαγορεύεται το υπόγειο).

Στη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου επιτρέπεται μέχρι +/- 1,00 μ. από το φυσικό έδαφος.

ΔΕΝ επιτρέπεται η κατασκευή κολυμβητικών δεξαμενών.

Κατά τα λοιπά ισχύει ο Ν. 4067/2012.