Σύρος, 05-11-2026
Αριθ. Πρωτ.
Αριθ. Διεκπ.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΣΥΡΟΥ – ΕΡΜΟΥΠΟΛΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Πληροφορίες: Σακελλαρίου
Τηλέφωνο: 22813-62521
Fax : 22810-82453
Ταχ. Δνση: Πλ.Ευρώπης
Email: e.sakellariou@syros-ermoupolis.gr

Δ/νση Οικονομικών Υπηρεσιών
Τμήμα Δημ. Προσόδων και Πόρων

ΠΡΟΣ:

ΘΕΜΑ: Αποστολή τοπογραφικού διαγράμματος και ενημέρωση επί των πολεοδομικών διατάξεων, για το οικόπεδο με ΚΑΕΚ 290451201025, στην περιοχή "Βαπόρια", Ερμούπολης ν. Σύρου.

Σε συνέχεια του email του Γενικού Γραμματέα του Δήμου Σύρου - Ερμούπολης σας αποστέλλουμε τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνεται, οικόπεδο ιδιοκτησίας του Δήμου Σύρου - Ερμούπολης, στην περιοχή "*Βαπόρια*", θέση "*Ανεμόμυλοι*" ή "*Μύλοι Βαποριων*", επί της οδού Αθηνάς, στην Ερμούπολη Σύρου.

Συγκεκριμένα, πρόκειται για το οικόπεδο με ΚΑΕΚ 290451201025 εμβαδού 2.176,06 τ.μ. σύμφωνα με τις Κτηματολογικές εγγραφές.

Η υπηρεσία μας, μετά από μετρήσεις επί εδάφους με την χρήση συστήματος GPS, υπολόγισε αναλυτικά το εμβαδόν του από τις συντεταγμένες των κορυφών του, ίσο με 2.173,68 τ.μ. Τα όρια του οικοπέδου αποδόθηκαν σύμφωνα με το συμβόλαιο 1389/8-10-1999 της συμβολαιογράφου Μαρίας Β. Τσαντά - Χρηστιδη και τα συνημμένα σε αυτό τοπογραφικά διαγράμματα - του εργοδηγού κ. Σταύρου Φώταρη και του πολιτικού μηχανικού κ. Ιωάννη Τσουγιάννη - καθώς και το με αρ. πρωτ. 001698/11-09-2008 Κτηματογραφικό διάγραμμα.

Από όλα τα παραπάνω, προέκυψε ότι το εν λόγω οικόπεδο συνορεύει:

1. Νότια με θάλασσα (πλευρά Λ-Μ-Ν μήκους 46,28μ) και ως εκ τούτου σήμερα με την γραμμή αιγιαλού, τμήμα Α49-Α50, (ΦΕΚ 1102/Δ/2002). Ο αιγιαλός εντάσσεται στο κτηματολόγιο στο ΚΑΕΚ 29045ΕΚ00065.

2. Βόρεια, συνορεύει με την οδό Αθηνάς μεταβλητού πλάτους 3,70μ έως 3,95μ (πλευρά Α-Β-Γ-Δ μήκους 48,30μ), η οποία στις κτηματολογικές εγγραφές εντάσσεται στο ΚΑΕΚ 29045ΕΚ00094.

3. Δυτικά, συνορεύει με οδό μεταβλητού πλάτους 2,05μ έως 2,30μ, (πλευρά Ξ-Ο-Π-Ρ-Σ-Α μήκους 39,19μ), η οποία εντάσσεται πάλι στο ΚΑΕΚ 29045ΕΚ00094 και επί πλευράς Ν-Ξ μήκους 2,13μ με ΚΑΕΚ 290451201034 και
4. Ανατολικά, συνορεύει με ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ 290451201026 (πλευρά Δ-Ε μήκους 5,42μ) και με ΚΑΕΚ 290451201029 (πλευρά Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ μήκους 47,71μ).
Σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, στην Ερμούπολη και ως εκ τούτου και στο εν λόγω οικόπεδο, ισχύει το από 11/5/89 (ΦΕΚ 345/Δ/2-6-89) Προεδρικό Διάταγμα , με θέμα "Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων, που έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί με το από ΠΔ/19-10-78 (ΦΕΚ-594/Δ)". Σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο Ερμουπόλεως, η παραπάνω ιδιοκτησία βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως και εντός του συνεκτικού τμήματος της πόλης.

Στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα της υπηρεσίας μας, έγινε τοπικά, εφαρμογή ρυμοτομίας του ισχύοντος Ρυμοτομικού σχεδίου Ερμούπολης και από το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου 2.173,68τ.μ, ρυμοτομούνται τα 675,86τ.μ. Έτσι, απομένει τμήμα εμβαδού **1.497,82τ.μ,** το οποίο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και συγκεκριμένα την κατά κανόνα αρτιότητα στο συνεκτικό τμήμα της πόλης - ελάχιστο εμβαδόν 600τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο 13μ σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση - είναι άρτιο κατά κανόνα και θα καταστεί οικοδομήσιμο, **μετά την παραχώρηση σε κοινή χρήση του παραπάνω ρυμοτομούμενου τμήματος του οικοπέδου**.

Ισχύοντες Όροι Δόμησης:

- Για χρήση **κατοικία**: Μέγιστη επιτρεπόμενη **δόμηση** είναι **400,00 τ.μ.**

Μέγιστη επιτρεπόμενη **κάλυψη** είναι 1497,82* 40% =**599 τ.μ,**
Μέγιστο ύψος: **7,5 μ**
Σε περίπτωση **τουριστικών εγκαταστάσεων και εγκαταστάσεων οργανισμών κοινής ωφελείας** η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι μέγιστη 800 τ.μ.

Επισημαίνουμε ότι τα παραπάνω αποτελούν την μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη και δόμηση, επομένως, σε περίπτωση <u>υφιστάμενων κτισμάτων αφαιρείται η υπάρχουσα κάλυψη και δόμηση αντιστοίχως.</u>

Εντός του οικοπέδου, εν επαφή με την οδό Αθηνάς, υπάρχουν ισόγεια ερειπωμένα συνεχόμενα κτίσματα, με φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή και με τμηματική κατάρρευση τόσο της τοιχοποιίας τους όσο και της οροφής, που όπως προκύπτει από τον τρόπο και τα υλικά κατασκευής τους, υφίσταται προ του Βασιλικού Διατάγματος 9-8-1955.

Στο ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου, υπάρχει κτίσμα και πέργκολα τα οποία βρίσκονται και εν μέρει εντός αιγιαλού και έχουν δηλωθεί (<u>αρχική υποβολή</u>) στο Ν.4178/2013 (ΦΕΚ 174/Α/8-8-2013), περί "Αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης" με α/α δήλωσης 2563637. Ομοίως, έχει

δηλωθεί (αρχική υποβολή) στο Ν.4178/2013 (ΦΕΚ 174/Α/8-8-2013), περί "Αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης" με α/α δήλωσης 2563637 και αποθήκη (βοηθητική χρήση του κτίσματος) η οποία βρίσκεται εκτός της εν λόγω ιδιοκτησίας και εντός αιγιαλού.

Τέλος τονίζουμε ότι, σύμφωνα με την απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/45448/1271/19-6-06 (ΦΕΚ 930/Β/17-7-2006) με θέμα "Χαρακτηρισμός ως ιστορικού τόπου της πόλης της Ερμούπολης Σύρου Νομού Κυκλάδων", το παραπάνω οικόπεδο, βρίσκεται **εντός των ορίων του ιστορικού τόπου και ως εκ τούτου κάποιες επεμβάσεις, ελέγχονται από του Υπουργείο Πολιτισμού.**

Με τιμή,

Η ΑΝ. ΠΡ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

Συνημμένα : Τοπογραφικό διάγραμμα

Κοιν:

1.Γραφείο Δημάρχου

2. Κουρούτος Βασίλειος