

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. οικ. 6298/3372

(2)

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης του οικισμού Γεωργιούπολης Ν. Χανίων για την πολεοδόμηση του εντός του οικισμού τμήματος.

Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΧΑΝΙΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τον Ν. 1032/80 «περί συστάσεως Υπουργείου Χ.Ο.Π.» (ΦΕΚ 57/Α).

2. Τα άρθρα 33 παρ. 1 και 42 παρ. 5 του Ν. 1337/83 όπως η τελευταία αντικαταστάθηκε με την παρ. 17 του άρθρου 8 του Ν. 1512/85.

3. Τις διατάξεις του Ν. 1558/85 «Κυβέρνηση και κυβερνητικά όργανα».

4. Τις διατάξεις του από 17.7.23 Ν.Δ/τος.

5. Τις διατάξεις του Π.Δ. 20.8.85 (ΦΕΚ 414Δ') «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατ. και τροποποίηση του από 24.4.85 Π.Δ. (ΦΕΚ 181Δ')».

6. Τα Π.Δ/τα 14.2.87 (ΦΕΚ 133Δ'/23.2.87) και 25.4.89 (ΦΕΚ 293Δ'/16.5.89) τα οποία τροποποιούν τα από 24.4.85 και 20.8.85 Π.Δ/τα.

7. Την υπ' αριθμ. 4009/86 ΦΕΚ 805Δ/12.9.86 απόφαση Νομάρχη Χανίων για την οριοθέτηση του οικισμού Γεωργιούπολης.

8. Τις υπ' αριθμ. 11/88, 39/89, 46/89, 50/89, 30/91, 78/93, 28/94, 48/94, 57/94 αποφάσεις του Κοινοτικού Συμβουλίου Γεωργιούπολης.

9. Τις υπ' αρ. 9/94 (θέμα 4ο) και 25/94 (θέμα 2ο) γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου Χ.Ο.Π. Νομού Χανίων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

α. Εγκρίνεται τμήμα της Πολ/κής μελέτης του οικισμού κάτω των 2.000 κατ. Γεωργιούπολης Ν. Χανίων που αφορά στην περιοχή την εντός των ορίων του οικισμού ήτοι του συνεκτικού και διάσπαρτου τμήματος αυτού όπως οριοθετήθηκαν με την υπ' αριθμ. 4009/86 απόφαση Νομάρχη Χανίων ΦΕΚ 895Δ/12.9.86 με τις διατάξεις του Ν.Δ/τος 17.7.1923.

β. Καθορίζονται οικοδομήσιμοι χώροι, οδοί, πεζόδρομοι, κοινόχρηστοι χώροι, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, χώροι παιδικής χαράς, χώροι πλατειών, πρασίνου, πάρκου, χώρος πολιτιστικού κέντρου, χώρος υπαίθριων πολιτιστικών εκδηλώσεων και άθλησης, βρεφονηπιακού σταθμού, νηπιαγωγείου-δημοτικού σχολείου, αγροτικού ιατρείου, χώροι διοίκησης-υπηρεσιών, όπως φαίνονται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμ. 1:1000 το οποίο θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο του Τ.Π. και Π.Ε. Ν. Χανίων και που συνοπτικό του αντίτυπο δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.

Άρθρο 2

Εγκρίνεται όπως διατυπώνεται στα επόμενα άρθρα, ο πολεοδομικός κανονισμός των αναφερομένων στις παραγράφους α και β του άρθρου 1 του παρόντος και καθορίζονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των ως άνω περιοχών.

Άρθρο 3

Στους οικοδομήσιμους χώρους της παραπάνω περιοχής οι οποίοι χαρακτηρίζονται στο σχετικό διάγραμμα με στοιχεία Ο.Τ., καθορίζονται οι χρήσεις της Γενικής Κατοικίας όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 3 του από 23.2.87 Π.Δ. (ΦΕΚ 166Δ') ειδικότερα, στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματά τους, που χαρακτηρίζονται με στοιχεία Ο.Τ.Κ. στο ίδιο διάγραμμα, επιβάλλεται στο ισόγειο των κτιρίων η δημιουργία εμπορικών καταστημάτων, εστιατορίων, αναψυκτηρίων και γραφείων.

Άρθρο 4

Κατά το πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη επιβάλλεται προκήπιο (πρασιά) πλάτους 4.00 μέτρα ή όσο διαφορετικά αναγράφεται επ' αυτού και που ειδικότερα φαίνεται στο ίδιο διάγραμμα.

Άρθρο 5

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται κατά τομείς Ι, ΙΙ και ΙΙΙ όπως φαίνεται στο διάγραμμα ως εξής:

α. ΤΟΜΕΑΣ Ι

- Ελάχιστο πρόσωπο: οκτώ (8) μέτρα
- Ελάχιστο εμβαδόν: εκατόν πενήντα (150) τετρ. μέτρα
- Συντελεστής δόμησης: 1.2
- Ποσοστό κάλυψης: 70%
- Μέγιστο ύψος: 7,50 μέτρα

ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ

- Ελάχιστο πρόσωπο: Δώδεκα (12) μέτρα
- Ελάχιστο εμβαδόν: Τριακόσια (300) τετρ. μέτρα
- Συντελεστής δόμησης: 0,80
- Ποσοστό κάλυψης: 60%
- Μέγιστο ύψος: 7,50 μέτρα

ΤΟΜΕΑΣ ΙΙΙ

- Ελάχιστο πρόσωπο: Δεκαπέντε (15) μέτρα
- Ελάχιστο εμβαδόν: Πεντακόσια (500) τετρ. μέτρα
- Συντελεστής δόμησης: 0,70
- Ποσοστό κάλυψης: 50%
- Μέγιστο ύψος: 7,50 μέτρα

β.β1. Κατά παρέκκλιση των προηγούμενων και μόνο για τον τομέα Ι θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα τα προϋφιστάμενα της 3.5.85 (ημέρα δημοσίευσης του Π.Δ. 24.4.85) με όποιο εμβαδόν είχαν την ημέρα εκείνη και πρόσωπο 5 μ. σε κοινόχρηστη οδό ή πλατεία, επ' όσον σε αυτά εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.) και ελάχιστη διάσταση αυτού πέντε μέτρα (5.00) μ.

β2. Κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης του τομέα ΙΙ μόνο για τα οικοπέδα του Δημοτικού Σχολείου, Νηπιαγωγείου και του Κοινοτικού Γραφείου-υπηρεσιών, καθορίζεται ποσοστό κάλυψης 70% και συντελεστής δόμησης 0.6.

β3. Κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης του τομέα ΙΙΙ και μόνο για το οικοπέδο του πολιτιστικού κέντρου καθορίζεται ποσοστό κάλυψης 50% και συντελεστής δόμησης 0.4.

γ.γ1. Πάνω από το μέγιστο ύψος των κτιρίων επιτρέπονται οι κατασκευές που ορίζει το άρθρο 16 παρ. 1α, δ, στ και ζ του ισχύοντος Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τους Ν. 1647/86 και Ν. 1772/88).

γ2. Επιτρεπόμενη υπερύψωση στέγης 1.50 μ.

δ. Πλάγιες και πίσω αποστάσεις

δ1. Τόμεις Ι: Ορίζονται σε επαφή με τα όρια του οικο-

πέδου ή σε απόσταση τουλάχιστον 2,50 μ. από αυτά.
δ2. Τομέας II-καιΨI: Ορίζονται σύμφωνα με τον ΓΟΚ 85 (N. 1577/85).
ε. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του Γ.Ο.Κ. 85 (N. 1577/85) και του κτιριοδομικού κανονισμού.

Άρθρο 6

α. Τροποποιούνται όπως ακολουθούν οι ειδικοί όροι δόμησης που θεσπίστηκαν με την 4009/86/ΦΕΚ 805Δ/86 απόφαση Νομάρχη Χανίων και αναφέρονται στα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των κτισμάτων.

α1. Επικάλυψη κτιρίου: Δώμα με επικάλυψη από πέτρινες πλάκες ή στέγη μονόριχτη ή δίριχτη ή τετράριχτη με επικάλυψη από κεραμίδια χρώματος φυσικού.

α2. Όψεις κτιρίου: Οι επιφάνειες των όψεων του κτιρίου έχουν επικάλυψη σοβά ή άλλο κονίαμα ή είναι από ανεπίχρηστη λιθοδομή ή εμφανές σκυρόδεμα.

β. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή συνεχούς περιμετρικού ανοικτού εξώστη στην κύρια και στις πλάγιες όψεις των κτιρίων.

γ. Δεν επιτρέπεται η διαμόρφωση του κτιρίου σε υποστηλώματα (PILITIS).

δ. Η αρχιτεκτονική μελέτη ανέγερσης νέας οικοδομής ή προσθήκης υπόκειται στον έλεγχο της Ε.Π.Α.Ε. ως προς

τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων του κτιρίου και την ένταξή του στο φυσικό περιβάλλον.

ε. Η αρχιτεκτονική μελέτη των ειδικών κτιρίων και κάθε έργο υποδομής ή διαμόρφωσης κοινοχρήστων χώρων που εκτελείται από το Δημόσιο ή άλλο οργανισμό κοινής ωφέλειας, υπόκειται στον έλεγχο της Ε.Π.Α.Ε. ως προς τη σύνθεση των όγκων του κτιρίου την ένταξή του στο φυσικό περιβάλλον και ως προς την λειτουργικότητά του.

Άρθρο 7

– Οι διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλούν δαπάνες σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν. 2081/92 (ΦΕΚ 154/Α/10.9.92) ούτε και του Προϋπολογισμού της Κοινότητας Γεωργιούπολης.

– Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

– Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

Χανιά, 15 Σεπτεμβρίου 1994

Ο Νομάρχης
ΤΗΛΕΜΑΧΟΣ ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ