

6. Την 74/1990 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1.

Μετά το άρθρο 1 των από 15.10.1986 (Α' 1113) και 16.3.1987 (Α' 331) Π. Δ/των προστίθεται άρθρο 2 ως κατωτέρω και τα επόμενα άρθρα των παραπάνω Π. Δ/των αριθμούνται 3, 4, 5, 6 και 7.

Άρθρο 2.

Η περιοχή της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται με το άρθρο 1 του παρόντος υπάγεται στην εισφορά σε γη των παραγράφων 4 και επόμενες του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983.

Άρθρο 2.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από την δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 1990.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΚΩΣΤΑΣ Ι. ΛΙΑΣΚΑΣ

(10)

Καθορισμός ζώνης οικιστικού ελέγχου, κατώτατου ορίου κατάτμησης λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή των κοινοτήτων Καλαμίτσι - Αμυγδαλί, Μάζης, Γεωργιούπολης, Κουρνά, Φυλακής, Καστέλου (Ν. Χανίων) και Επισκοπής (Ν. Ρεθύμνης).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 29 του Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις (Α' 33), όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 14 του άρθρου 8 του Ν. 1512/1985 «Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων και θεμάτων Ταμείου Νομικών» (Α' 4).
2. Τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 21 του Ν. 1650/1966 «Για την προστασία του Περιβάλλοντος» (Α' 160).
3. Τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 23 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).
4. Την υπ' αριθ. 2/1987 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Κουρνά.
5. Τις υπ' αριθ. 7/1987 και 1/1988 γνωμοδοτήσεις του κοινοτικού συμβουλίου Φυλακής.
6. Την υπ' αριθ. 10/1987 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Καλαμιτίου Αμυγδαλί.
7. Την υπ' αριθ. 13/1987 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Γεωργιούπολης.
8. Την υπ' αριθ. 9/1987 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Επισκοπής.
9. Τις υπ' αριθ. 12/1988 και 18/1988 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Ν. Χανίων).
10. Την από 27.3.1987 (πρακτ. 3) γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Ν. Ρεθύμνης).
11. Την υπ' αριθ. 725/1989 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1.

Καθορίζεται ζώνη οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ) στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός των ορίων των οικισμών που υφίστανται προ του έτους 1923 περιοχή των Κοινοτήτων Καλαμίτσι - Αμυγδαλί, Μάζης, Γεωργιούπολης, Κουρνά, Φυλακής, Καστέλου (Ν. Χανίων) και Επισκοπής (Ν. Ρεθύμνης) της οποίας τα όρια περιγράφονται από τα σημεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Α, τα οποία ορίζονται από τις συντεταγμέ-

νες των Χ και φ ως εξής:

Α:Χ=18.700 και φ=12.950
Β:Χ=19.555 και φ=13.115
Γ:Χ=20.645 και φ=12.490
Δ:Χ=18.435 και φ= 9.535
Ε:Χ=18.115 και φ= 8.000
Ζ:Χ=15.130 και φ= 8.210
Η:Χ=13.460 και φ= 8.210
Θ:Χ=11.335 και φ=11.200
Ι:Χ= 1.190 και φ=11.200
Κ:Χ=13.640 και φ=11.080
Λ:Χ=13.700 και φ=11.290

όπως φαίνεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:10.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 72284/1989 πράξη του και που συνοπτικό του αντίτυπο δημοσιεύεται με το παρόν διατάγμα.

Άρθρο 2.

Μέσα στη ΖΟΕ όπως περιγράφεται στο προηγούμενο άρθρο καθορίζονται κατά περιοχές που φαίνονται στο ίδιο διάγραμμα με στοιχεία 1, 2, 3 και 4 κατώτατο όριο κατάτμησης, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης ως εξής:

Α. Περιοχή με στοιχείο 1.

1. Στην περιοχή αυτή περιλαμβάνονται εκτάσεις γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας καθώς επίσης και ο βοσκότοπος βορειοδυτικά της λίμνης Κουρνά.

2. Στην περιοχή αυτή επιτρέπεται η δόμηση για χρήση:

- α. κατοικίας
- β. γεωργικών αποθηκών
- γ. δεξαμενών - υδατοδεξαμενών
- δ. θερμοκηπίων
- ε. αντλητικών εγκαταστάσεων
- στ. φρεσίων
- ζ. ποτιστρών ζώων και βάσει προδιαγραφών του Υπουργείου Γεωργίας.

3α. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε 6.000 τ.μ.

β. Κατά παρέκκλιση άρθρα και οικοδομήσιμα τα γήπεδα εφόσον κατά τη δημοσίευσή του παρόντος έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ. ή έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες όπως ορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 1 του από 24.5.1985 Π. Δ/τος «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (Α' 270).

4. Επιπλέον για τις κατοικίες ορίζονται τα εξής:

- α. Μέγιστη συνολική επιφάνεια των ορόφων των κτιρίων 210 τ.μ.
- β. Συντελεστής δόμησης τριάντα πέντε χιλιοστά (0,035).
- γ. Αριθμός ορόφων των κτιρίων δύο (2).
- δ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων μετρούμενο από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος και από κάθε όψη αυτών τέσσερα (4) μέτρα για μονόροφη οικοδομή ή μονόροφο τμήμα αυτής και επτά και μισό (7,5) μέτρα για διώροφη οικοδομή ή διώροφο τμήμα αυτής.

Σε περίπτωση καίσαρης κεκλιμένης στέγης το ύψος αυτό προσαυξάνεται κατά 1,20 μ.

ε. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης ισχύουν οι διατάξεις του από 24.5.1985 Π. Δ/τος (Α' 270) όπως ισχύει.

5. Για τις λοιπές χρήσεις οι όροι και περιορισμοί δόμησης είναι οι αναφερόμενοι στο από 24.5.1985 Π. Δ/τος (Α' 270) όπως ισχύει.

Β. Περιοχή με στοιχείο 2.

Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει το τμήμα βόρεια της εθνικής οδού Χανίων - Ρεθύμνου από τον ποταμό Δέλφινα μέχρι τον αρχαιολογικό χώρο των Δραμιών, τμήμα νότια της εθνικής οδού Χανίων - Ρεθύμνου από την συμβολή αυτής με την οδό Γεωργιούπολης - Κουρνά μέχρι τον ποταμό Δέλφινα και σε βάθος 250 μ. και τμήμα νότια της εθνικής οδού Χανίων - Ρεθύμνης από τον ποταμό Μουσέλα (όριο των νομών) μέχρι τα όρια της Κοινότητας Επισκοπής (όρια ΖΟΕ) και σε βάθος 250 μ.

1. Στην παραπάνω περιοχή επιτρέπεται η δόμηση για χρήσεις: α) κατοικίας και β) τουριστικών εγκαταστάσεων.

2. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται: α) για κατοικίες σε 6000 τ.μ. και β) για τουριστικές εγκαταστάσεις σε 8.000 τ.μ.

3. Αριθμός ορόφων των κτιρίων δύο (2).

4. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων μετρούμενο από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος και από κάθε όψη αυτών τέσσερα (4) μέτρα για μονόροφη οικοδομή ή μονόροφο τμήμα αυτής και επτά και μισό (7,5) μέτρα για διώροφη οικοδομή ή διώροφο τμήμα αυτής.

Σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης το ύψος αυτό προσαυξάνεται κατά 1,20 μ.

5. Επιπλέον για τις κατοικίες ισχύουν τα εξής:

α. Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων 210 τ.μ.

β. Συντελεστής δόμησης τριανταπέντε χιλιοστά (0,035).

γ. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης ισχύουν οι διατάξεις του από 24.5.1985 Π. Δ/τος (Δ' 270) όπως ισχύει.

6. Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις, οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης είναι οι αναφερόμενοι στο από 20.1.1988 Π. Δ/γμα (Δ' 61).

7. Στο τμήμα της περιοχής 2 που βρίσκεται νότια της εθνικής οδού Χανίων - Ρεθύμνης και από τη συμβολή αυτής με την οδό Γεωργιούπολης - Κουρνά μέχρι τον ποταμό Δέλφινα και σε βάθος 250 μ. τα κτίσματα πρέπει να απέχουν από τον άξονα της εθνικής οδού εβδομήντα (70) μέτρα.

γ. Περιοχή με στοιχείο 3.

Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει εκτάσεις στις οποίες βρίσκονται οι πυρήνες του βιότοπου και είναι:

α. Το βόρειο τμήμα μεταξύ της εθνικής οδού Χανίων - Ρεθύμνης και της θάλασσας, από τα όρια της Κοινότητας Γεωργιούπολης μέχρι τα όρια της περιοχής 2.

β. Το παραλιακό τμήμα που ανήκει στην Κοινότητα Καλαμιτσίου, Αμυδαλιού από τα όρια της Κοινότητας Γεωργιούπολης έως τα όρια της ΖΟΕ σε βάρος 70μ. από τη γραμμή αιγιαλού.

γ. Το δέλτα του ποταμού Αλυρού.

δ. Το τμήμα το οποίο ορίζεται από το υψομετρικό σημείο 412μ. δυτικά της λίμνης Κουρνά, νότια και δυτικά από την όχθη μέχρι το όριο της ΖΟΕ ανατολικά από την όχθη μέχρι την επαρχιακή οδό Κουρνά - Γεωργιούπολης και από το όριο της ΖΟΕ σε μήκος 2.000 μ. επί της οδού και βόρεια από το ακραίο ανατολικό όριο ως το υψόμετρο 412μ.

ε. Πενήντα (50) μέτρα εκατέρωθεν των οχθών των ποταμών και ρυμμάτων που βρίσκονται δυτικά και μέχρι του ποταμού Μουσελά, καθώς και 50 μ. νότια του ποταμού Βλυχάδα.

Στις εκτάσεις της παραπάνω περιοχής 3 απαγορεύεται κάθε δόμηση.

Δ. Τα κτίρια που ανεγείρονται σε γήπεδα που εμπίπτουν στις περιοχές 1 και 2 και τμήμα τους εμπίπτει στην περιοχή 3, τοποθετούνται οπωσδήποτε στα τμήματα των περιοχών 1 ή 2 και εφαρμόζονται οι αντίστοιχοι όροι και περιορισμοί δόμησης των περιοχών αυτών υπολογιζόμενοι σε ολόκληρο το εμβαδόν του γηπέδου.

Ε. Περιοχή με στοιχείο 4.

- Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει εκτάσεις μελλοντικής επέκτασης για

πρώτη κατοικία του οικισμού Γεωργιούπολης.

- Στην παραπάνω περιοχή ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης της περιοχής 1 εκτός από το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας το οποίο ορίζεται σε 4.000 τ.μ.

Άρθρο 3.

Σε ολόκληρη την περιοχή της ΖΟΕ όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του παρόντος διατάγματος καθορίζονται επιπλέον τα εξής:

1. Οικοδομικές άδειες για την ανέγερση παντός κτίσματος στην περιοχή 2 εκδίδονται ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

2. Στο χώρο Δραμιών και στο χώρο του λόφου Κεφάλι Γεωργιούπολης κάθε εκσκαφή πλην της επιφανειακής άρωσης υπόκειται στον έλεγχο της αρχαιολογικής υπηρεσίας.

3. Απαγορεύεται η ρήψη μπαζών στις περιοχές 3.

4. Απαγορεύεται η χρήση μηχανοκινήτων σκαφών στη λίμνη Κουρνά.

5. Απαγορεύεται το κυνήγι σε ολόκληρη την περιοχή της ΖΟΕ η οποία και κηρύσσεται σε μόνιμο καταφύγιο θηραμάτων.

6. Επιτρέπεται η ιχθυοκαλλιέργεια μετά από σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Γεωργίας και της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού και της Διεύθυνσης Χωροταξίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Επίσης είναι δυνατή η δημιουργία αλιευτικού καταφυγίου για τον ελλειμματικό αλιευτικών σκαφών στη θέση που φαίνεται στο παραπάνω διάγραμμα.

Άρθρο 4.

Οι δομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερες ισχύουσες διατάξεις εκτελούνται με τη χρήση και τους όρους και περιορισμούς δόμησης με τους οποίους εκδόθηκαν.

Άρθρο 5.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από την δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε την δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 22 Μαρτίου 1990

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΚΩΣΤΑΣ Ι. ΛΙΑΣΚΑΣ