



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε.
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΔΗΜΟΣ ΜΑΛΙΩΝ	
Αριθ. Πρωτ. 8099	8-10-2008

Προβλεπόμενα Σημεία
υποφωτογράμμου

T. γ

ΑΘΗΝΑ, 30-9-2008

ΑΡ. ΠΡΩΤ.: 42046
ΣΧΕΤ.:

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17
ΤΑΧ. ΚΩΔ. : 115 23
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Χ. Γούναλη → 6464589

ΠΡΟΣ : ΔΗΜΟ ΜΑΛΙΩΝ
Ν. Ηρακλείου Κρήτης

☎ 213 1515225
☎ 210 6437382

Γκανασούλης → 213 1515249

ΘΕΜΑ: «Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακών, τμημάτων του οικισμού 'Μοχός' του Δήμου Μαλίων, Ν. Ηρακλείου Κρήτης και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο σύνολο της έκτασης εντός των ορίων του οικισμού.»

ΣΧΕΤ.:

Σας διαβιβάζουμε την από 28-7-2008 εισήγηση της Υπηρεσίας μας προς το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. και την υπ' αριθ. 135/15^η/30-7-2008 σχετική Πράξη του Συμβουλίου με συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1:5.000 και παρακαλούμε αφού εξετάσετε το θέμα να γνωμοδοτήσετε σχετικά, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ140 Α').

Συμπληρωματικά σας επισημαίνουμε την ανάγκη ψηφιοποίησης του υποβάθρου όπως αναφέρεται στην εισήγηση της Υπηρεσίας.

Ο ΤΜΗΜΑΤΑΡΧΗΣ

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

1. Η από 28-7-08 εισήγηση της Δ.Π.Σ.
2. Η υπ' αριθ. 135/15^η/30-7-08 Πράξη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π.
3. Φωτ/φο του τοπογρ. Διαγράμματος σε κλ. 1:5.000 που συνοδεύει την εισήγηση και την Πράξη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π.

Ε.Δ.

- Χρ. Αρχείο
- Τμ. Παραδ. Οικισμών
- Χ. Γούναλη



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η Προϊστ. Τμήμ. Γραμματείας

Ι. ΘΕΟΔΩΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΑΘΗΝΑ
Κ.Σ.Χ.Ο.Π.
ΠΡΑΞΗ
ΣΥΝΕΔΡΙΑ

ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ: Μ. ΚΑΛΟΓΕΡΟΠΟΥΛΟΥ
Χ. ΓΟΥΝΑΛΗ

Ε Ι Σ Η Γ Η Σ Η
ΠΡΟΣ ΤΟ Κ.Σ.Χ.Ο.Π.

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακών, τμημάτων του οικισμού 'ΜΟΧΟΣ' του Δήμου Μαλίων, Επαρχίας Πεδιάδας, Νομού Ηρακλείου Κρήτης και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο σύνολο της έκτασης εντός των ορίων του οικισμού αυτού.

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Ο Δήμος Μαλίων με το υπ' αριθ. 4081/9-7-01 (αρ. πρωτ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 18268/6810/14-7-01) έγγραφό του (με συνημμένο φάκελο) ζήτησε από τη Δ/νσή μας (Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών) τον χαρακτηρισμό ως παραδοσιακού, του οικισμού Μοχού, προκειμένου να προστατευθεί και αναδειχθεί η παραδοσιακή αρχιτεκτονική κληρονομιά της περιοχής.

Μετά από αυτοψία στον οικισμό και λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία του φακέλου, η Υπηρεσία μας ζήτησε από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου συμπληρωματικά στοιχεία προκειμένου να προωθηθεί ο αιτούμενος χαρακτηρισμός του οικισμού.

Ο Δήμος Μαλίων με τα υπ' αριθ. 7160/28-9-04 (αρ. πρωτ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 40327/1-10-04) και 1149/4-2-04 (αρ. πρωτ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 5644/10-2-05) έγγραφα του έστειλε στη Δ/νσή μας τα απαραίτητα στοιχεία (Απόφαση Νομάρχη οριοθέτησης του οικισμού και απόσπασμα χάρτου σε κλίμακα 1:5000, χάρτη με την υφιστάμενη κατάσταση του οικισμού καθώς και απόφαση με το καθεστώς ειδικών όρων δόμησης του οικισμού).

Στη συνέχεια, η Δ/νση Δασών Ηρακλείου και το Τμήμα Λιμενικών και Υδρ. Έργων της Περιφέρειας Κρήτης, μετά από το υπ' αριθ. 26088/20-6-07 ερώτημα της Υπηρεσίας μας, απήντησε με τα υπ' αριθ. 4336/31-7-07 (αρ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ 35325/30-8-07) και 6949/8723/3-8-07 (αρ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ 35482/3-8-07) αντίστοιχα έγγραφα, σχετικά με το καθεστώς προστασίας της περιοχής και την οριοθέτηση των ρεμάτων στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού.

Μετά από τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία του φακέλου, την επιτόπου έρευνα καθώς και τα συμπληρωματικά στοιχεία των υπηρεσιών του Δήμου Μαλίων και της Περιφέρειας Κρήτης, προκύπτουν τα εξής:

B. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ο οικισμός του Μοχού βρίσκεται στην επαρχία Πεδιάδας του Νομού Ηρακλείου Κρήτης και είναι κτισμένος σε υψόμετρο 400μ., στη δυτική άκρη του ξηρού αλλά εύφορου κλειστού οροπεδίου, κατάφυτου από ελιές και αμπέλια. Ο οικισμός απέχει από την πόλη του Ηρακλείου 45,8 χλμ. Και αποτελεί έναν από τους πολλούς και αξιόλογους ιστορικούς οικισμούς που συμπεριλάμβανε ο Νομός Ηρακλείου από την εποχή της Ενετοκρατίας καθώς αποτελούσε διοικητικό και πολιτιστικό κέντρο του βασιλείου της Κρήτης (Regno di Candia).

Η περιοχή όπου βρίσκεται ο οικισμός πιθανολογείται ότι άρχισε να κατοικείται μόνιμα περίπου τον 8^ο-9^ο αιώνα μ.Χ. Ο προηγούμενος οικισμός βρισκόταν στη θέση «Μουρί» κοντά στο τοπωνύμιο «Ζέχερη». Οι πρώτοι κάτοικοι του χωριού ήταν μοναχοί που ζούσαν στα μοναστήρια γύρω από την περιοχή του σημερινού οικισμού, τα οποία είχαν ιδρύσει οι ίδιοι. Μετά το 961 εγκαταστάθηκαν στην περιοχή έποικοι στρατιώτες από τα διάφορα μέρη της Βυζαντινής Αυτοκρατορίας, αυτοί δηλ. που ανήκαν στο στρατό του Νικηφόρου Φωκά, κατά την εκστρατεία για την απελευθέρωση της Κρήτης.

Η Κρήτη στη Β' Βυζαντινή περίοδο (967-1204) διαιρέθηκε σε «μοίρες», δηλ. φέουδα τα οποία παραχωρήθηκαν στις δώδεκα βυζαντινές οικογένειες που στάλθηκαν από το Βυζάντιο ως επικεφαλείς των εποίκισσεων και σαν εγγύηση για τη σταθεροποίηση της βυζαντινής εξουσίας στην Κρήτη, οι οποίες επί πλέον ασκούσαν και την τοπική διοικητική εξουσία. Το 1210, όταν οι Ενετοί κατέλαβαν την Κρήτη, τη χώρισαν σε 200 φέουδα που τα παραχώρησαν σε Ενετούς αποίκους. Κάθε φέουδο περιελάμβανε ένα ή περισσότερα χωριά με τη γύρω κτηματική τους περιοχή. Τα φέουδα και τα χωριά υπάγονταν σε μια από τις 6 σεξτέριες (επαρχίες). Όσον αφορά στην περιοχή όπου βρίσκεται ο οικισμός δεν έχει γίνει

γνωστό σε ποιο Ενετό φεουδάρχη παραχωρήθηκε κατά την αρχική αυτή διαίρεση της Κρήτης σε φέουδα.

Στις αρχές του 14^{ου} αιώνα οι Ενετοί μετέβαλαν την διοικητική διαίρεση της Κρήτη χωρίζοντάς την σε 4 διαμερίσματα και το καθένα από αυτά σε «καστέλια» ή «καστελανίες». Η διοικητική αυτή διαίρεση της Κρήτης διατηρήθηκε ολόκληρη την υπόλοιπη περίοδο της Ενετοκρατίας. Το διαμέρισμα του Ηρακλείου αποτελείτο από επτά καστέλια. Ένα από αυτά ήταν το Castel Pediada.

Πριν από το 1400, τα ονόματα πολλών χωριών της Κρήτης μεταξύ αυτών και του Μοχού αναφέρονται σε έγγραφα που βρίσκονται στα Αρχεία της Βενετίας.

Σύμφωνα με το Basilicata (περιηγητής), η Επαρχία Πεδιάδας κατά το έτος 1577 περιελάμβανε 91 χωριά (σε αυτά και ο Μοχός - Mogho ή Mocho) και τα έτη 1583 και 1630 περιελάμβανε 102 χωριά ή αγροικίες. Την περίοδο αυτή, στα βενετικά αρχεία καθώς και τα τουρκικά, αναφέρεται για πρώτη φορά η αγροικία της Σταλίδας. Συμπεραίνουμε λοιπόν ότι η περιοχή της Σταλίδας ανήκει από τότε στην ευρύτερη περιοχή που καταλαμβάνει ο Μοχός για πάνω από 400 χρόνια συνεχώς, χωρίς να γνωρίζει κανείς και την τυχόν ύπαρξή της σαν αγροικίας του χωριού και σε παλαιότερες εποχές.

Από το 1645 οι Τούρκοι άρχισαν σταδιακά να καταλαμβάνουν την Κρήτη και το 1669 με την κατάκτηση του Ηρακλείου ολοκλήρωσαν την κατάληψή της, μετά από τη «συνθήκη του Παλαιοκάστρου» με τους Ενετούς. Από πηγές συμπεραίνεται ότι ο οικισμός καταλήφθηκε από τους Τούρκους γύρω στα 1650-1655, αλλά φαίνεται ότι δεν παρέμεινε εκεί μόνιμα τουρκική στρατιωτική μονάδα.

Το 1671 οι Τούρκοι έκαναν απογραφή του πληθυσμού για τον προσδιορισμό των κατοίκων που ήταν 'φόρου υποτελείς'. Από τον πίνακα της απογραφής προκύπτει ότι μετά τα Μάλια, ο Μοχός ήταν το μεγαλύτερο χωριό της περιοχής της Λαγκάδας όπου ζούσαν οι πιο εύπορες οικογένειες.

Ο Μ. Χουρμούζης Βυζάντιος, στα «Κρητικά» του (Αθήνα, 1842) περιγράφει λεπτομερώς την επαρχία Πεδιάδας (τοπογραφία και στατιστική των χωριών της Λαγκάδας). Για τον οικισμό του Μοχού αναφέρει συγκεκριμένα ότι «...το χωριό βρίσκεται σε πετρώδη θέση στη δυτική άκρη μιας πεδιάδος, η οποία έχει περιφέρεια 6 μίλια, βόρεια του οποίου (περίπου 3 χλμ. από Μοχό) είναι μια σειρά βουνών, με ψηλότερο το βουνό Κεφάλια όπου βρίσκονται αρχαία ερείπια. Στο νότιο άκρο της πεδιάδας υπάρχει, η μικρή λίμνη Λιγαρά και προς το νότο είναι ο λόφος Ανεμόμυλοι, που είναι γύρω-γύρω κατάφυτος από αμπέλια, και στην κορυφή του οποίου βρίσκονται αρχαία ερείπια. Το χωριό πριν από 30 χρόνια κατοικείτο από 60 χριστιανικές οικογένειες, ενώ σήμερα έχει 106 οικογένειες, 7 εκκλησίες και 6 ελαιοτριβεία. Οκτώ μίλια βόρεια του χωριού Μοχός βρίσκεται το χωριό Μάλια, που απέχει 1 μίλι από τη θάλασσα...». Επίσης, από συγκριτικά στοιχεία που αναφέρει ο Χουρμούζης, το 1800 ο οικισμός του Μοχού υπέστη μεταβολές και αλλοιώσεις καθώς και κυρίως μετά την Επανάσταση του 1821 (συγκεκριμένα το 1832). Από 300 κατοίκους που ζούσαν στον οικισμό το 1800, το 1832 φαίνεται ότι σχεδόν διπλασιάζεται και κατοικείται πλέον από 530 κατοίκους. Αιτία για την μετακίνηση αυτή ήταν προφανώς η ανάγκη του πληθυσμού να καταφύγει σε μέρη πιο δύσβατα και ορεινά για την προφύλαξη και διάσωσή του από τους Τούρκους κατακτητές. Ο Μοχός ήταν ένα ορεινό χωριό και δεν κατοικείτο από Τούρκους.

Ο περιηγητής Pasley, στο βιβλίο του "Travels in Crete", αναφέρει ότι το 1834 στο Μοχό ζούσαν 120 χριστιανικές οικογένειες και μια τουρκική, σύνολο 605 κάτοικοι.

Όσον αφορά στις μέρες μας, κατά την απογραφή του 1991, ο Μοχός παρουσίαζε πληθυσμό 1217 κατοίκων, ενώ του 2001 πληθυσμό 1155.

Αξίζει να αναφερθεί ότι από το Μοχό κατάγονταν οι ηρωικοί «χαϊνήδες» των αρχών του 19^{ου} αιώνα, οι Βέργηδες οι οποίοι από το 1800-1815 τρομοκρατούσαν τους Τούρκους της περιοχής και ήταν η ελπίδα και η χαρά των Χριστιανών κατοίκων.

Γ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Όπως προαναφέρθηκε ο οικισμός του Μοχού άρχισε να υφίσταται στη σημερινή του θέση από τον 8^ο αιώνα μ.Χ.) Αργότερα, στις αρχαικές πηγές της Ενετοκρατίας γίνεται αναφορά στο Μοχό και στην περιοχή αγροικιών στη Σταλίδα. Πέρα από τα πληθυσμιακά δεδομένα δεν υπάρχουν άλλου είδους μαρτυρίες για την οργάνωση του οικισμού και τη διαχείριση του χώρου. Ως εκ τούτου συμπεράσματα μπορούν να προκύψουν από την ηλικία, τη μορφολογία και την σπουδαιότητα του κτιριακού πλούτου του οικισμού.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω στοιχεία και την υφιστάμενη κατάσταση προκύπτει ότι ο οικισμός υπήρξε αποτέλεσμα εξάπλωσης και συγκρότησης μικρότερων αυτόνομων εγκαταστάσεων σε ενιαίο σύνολο.

Διακρίνονται λοιπόν:

- Η Κάτω γειτονιά (Μεσοχωριά), ΒΑ, με συγκρότηση των κατοικιών σε ελλειψοειδούς μορφής διάταξη, επάνω σε ελαφρύ ύψωμα με οχυρωματικό χαρακτήρα σε άμεση σχέση με τις βυζαντινές δεξαμενές.
- Η γειτονιά Αρχάγγελος (Πέρα μετόχι), ΝΑ, με συγκρότηση των κατοικιών επίσης κυκλικά επάνω σε ύψωμα με την εκκλησία σε εξέχουσα θέση και αργότερα σε αρμονικό σύνολο με το παλιό σχολείο.
- Η γειτονιά στην Πάνω Παναγιά (Απάνω γειτονιά), ΝΔ, με συγκρότηση των κατοικιών σε μικρά οικοδομικά τετράγωνα γύρω από την εκκλησία επίσης με χαρακτήρα οχυρωματικό και σε άμεση σχέση με τη μεγάλη δεξαμενή σήμερα κάτω από την πλατεία.
- Η περιοχή Μετόχι (Πρίνος), ΒΔ, στη δυτική άκρη του οικισμού σκαρφαλωμένη στην πλαγιά.

Το χωριό σήμερα αποτελείται από τις παραπάνω παλαιότερες γειτονιές και τον μεταξύ τους συνδετικό ιστό που διαμορφώθηκε αργότερα, αποτελούμενος από κλειστά οικοδομικά τετράγωνα και στενά σοκάκια με καλντερίμια, που σήμερα έχουν επιστρωθεί με τσιμέντο, με κομβικό σημείο τη μεγάλη πλατεία της Ευαγγελίστριας. Τα κτίρια αυτά κτίστηκαν κυρίως κατά την περίοδο από 1800 έως 1923, όταν ο Μοχός αποτελούσε το μεγαλύτερο οικισμό στην περιοχή Λαγκάδας - Χερσονήσου - Μαλίων.

Σήμερα διακρίνεται ένας ολοκληρωμένος πολεοδομικός ιστός με δρόμους σε ακανόνιστη δομή, όπως σε όλα τα μεσαιωνικά σύνολα της ενετοκρατίας, που πλαισιώνεται από επιβλητικά ερείπια και υπολείμματα μονώροφων ή και διώροφων κτιρίων με αυλές και απλής μορφής λαξευτά θυρώματα.

Οι πιο παλιές γειτονιές είναι αυτή γύρω από τον Αη Γιώργη (Μετόχι) και η γειτονιά του Αρχάγγελου (Πέρα μετόχι).

Οι δεκαετίες που ακολουθούν μετά το Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο με την ανοικοδόμηση βρίσκουν τον οικισμό του Μοχού να εξελίσσεται όπως και άλλες κωμοπόλεις της Κρήτης. Παρά ταύτα η έλλειψη ενδιαφέροντος για τους ημιορεινούς και ορεινούς οικισμούς και η ανάπτυξη των παράκτιων περιοχών αναχαίτισε το έντονο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης και των απρογραμμάτιστων επεκτάσεων στον οικισμό.

Οι οικιστικές τάσεις της περιοχής, η ανέγερση κατοικιών και οι κατεδαφίσεις-ανακατασκευές αμφίβολης αρχιτεκτονικής ποιότητας επιβάλλουν την κατά προτεραιότητα προώθηση και θεσμοθέτηση μέτρων προστασίας τόσο του συνεκτικού παραδοσιακού πυρήνα του οικισμού όσο και του περιβάλλοντος χώρου του, με τη θέσπιση ζωνών προστασίας.

Αρχιτεκτονικά στοιχεία

Η αρχιτεκτονική ανάλυση, όσον αφορά στο χαρακτήρα του οικισμού και τον αντιπροσωπευτικό τύπο των κτισμάτων του, έγινε λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία που

συλλέχθηκαν και διαπιστώθηκαν από επιτόπια αυτοψία μηχανικών της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού, από σχετική βιβλιογραφία (Στ. Σπανάκης, *Κρήτη, Α' τ.*, Ηράκλειο Κρήτης 1964, Γ. Τροχαλάκης, *Μοχός, Λαογραφικά Ενθυμήματα*, Μάλια 2000, Θ. Δετοράκης, *Ιστορία της Κρήτης*, Αθήνα 1986, G. Gerola, *Βενετικά Μνημεία Κρήτης*, Κρήτη 1993 κ.ά.) καθώς και από στοιχεία της μελέτης διαμόρφωσης - ανάπλασης των κοινοχρήστων χώρων του οικισμού (μελετητικό γραφείο Ν. Σκουτέλη - Φ. Ζανόν, αρχ/ων μηχανικών).

Από τα παραπάνω στοιχεία προκύπτει ότι η διάταξη του οικισμού του Μοχού και ο τύπος της κατοικίας συναντώνται σε παλαιούς οικισμούς της Κρήτης του 17^{ου} αιώνα. Το σύστημα δόμησης των κτισμάτων του οικισμού είναι συνεχές και η μορφολογία και η αρχιτεκτονική τους διακρίνονται για τη λιτότητα των όγκων και των μορφών τους.

Στις περιοχές Αρχάγγελος, Κάτω Βρύση, Πάνω Παναγιά και Μεγάλο Μετόχι βρίσκονται κτίρια προγενέστερα του 1930. Ανάμεσα στα κτίρια αυτά περιλαμβάνονται και κτίρια τα οποία παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό, μορφολογικό ενδιαφέρον.

Ειδικά κτίρια

Ο ναός της Ευαγγελίστριας, της Πάνω Παναγιάς, του Αγίου Γεωργίου και του Αρχαγγέλου όπως και οι τρεις θολωτές δεξαμενές θεωρούνται 'μνημεία' και προστατεύονται από το ΥΠ.ΠΟ.

Στον οικισμό υπάρχουν σήμερα και κάποια μεγάλα σε μέγεθος κτίρια. Πρόκειται για τρία μεγάλα συγκροτήματα αποθήκευσης - μεταποίησης αγροτικών προϊόντων (Ελαιουργείο Ζερβάκη, Εργοστάσιο Καπετανάκη, Εργοστάσιο Τσαγκαράκη) και το Παλιό Δημοτικό στη συνοικία 'Αρχάγγελος'.

Λαϊκή κατοικία

Σύμφωνα με το πρότυπο της παραδοσιακής κατοικίας, το λαϊκό σπίτι είναι μονώροφο και διατάσσεται σε σχήμα 'Γ' γύρω από την πλακοστρωμένη αυλή όπου σε μια γωνιά είναι τοποθετημένος ο φούρνος. Ο ιδιωτικός χώρος της κατοικίας απομονώνεται από τον κοινόχρηστο (σοκάκι) με ψηλό μαντρότοιχο.

Μια δίφυλλη ξύλινη καρφωτή πόρτα οδηγεί στο 'πόρτεγο' που είναι ο χώρος υποδοχής, το κυριότερο και πιο λειτουργικό μέρος του σπιτιού. Πρόκειται για χώρο ευρύχωρο, με μεγάλο ύψος εσωτερικά και ορατά τα ξύλινα δοκάρια της οροφής. Σε κάποια από τις πλευρές του πόρτεγου βρίσκεται υπερυψωμένος ο 'σοφάς' του σπιτιού, συνήθως ξύλινο μικρό πατάρι στο οποίο ανεβαίνει κανείς με ξύλινη σκάλα. Ο σοφάς φωτίζεται με ένα μικρό παράθυρο ή από μια παραθυρόπορτα (λοτζέτα).

Κάτω από το σοφά είναι ένας σκοτεινός χώρος, το 'τζερτζεμίλι' που χρησίμευε για πρόχειρη αποθήκευση τυριού και κρασιού. Στο χώρο αυτό έφτιαχναν πολλές φορές το πατητήρι για το πάτημα των σταφυλιών.

Από το πόρτεγο οδηγείται κανείς με μονόφυλη πόρτα στην 'κάμερα' και το 'μουτουπάκι'. Η 'κάμερα' ήταν η κυρίως αποθήκη του σπιτιού, η οποία φωτιζόταν μόνο με ένα μικρό άνοιγμα σε κάποιο σημείο της οροφής της. Στην κάμερα τοποθετούσαν το λάδι, το κρασί, τα ζυγάλετρα και ότι ήταν απαραίτητο σε ένα αγροτικό σπίτι. Το 'μουτουπάκι' είναι η αντίστοιχη σημερινή κουζίνα. Σε μια γωνία βρισκόταν το τζάκι. Ο 'αχεργιώνας' συνήθως ήταν ένα δωμάτιο κλειστό και σκοτεινό 2,00Χ3,00 μ. όπου αποθήκευαν τα άχυρα, δίπλα από το στάβλο ('αχύρι'). Στο δώμα του υπήρχε μια τρύπα απ όπου έριχναν τα άχυρα το καλοκαίρι και μετά την έκλειναν με μια πλατιά πέτρα-πλάκα (πλακούρα). Στο 'αχύρι' έδεναν τα μεγάλα ζώα, αλλά και τις κότες. Εκεί υπήρχε μια τρύπα στο δώμα απ' όπου έμπαινε φως. Το ύψος του ήταν μεγαλύτερο από το ύψος των άλλων κτισμάτων.

Τα κτίρια στεγάζονταν με δώμα. Τα δοκάρια ήταν από ξύλο κυπαρισσιού σε απόσταση 80-100 εκ. μεταξύ τους. Εγκάρσια τοποθετούσαν βέργες πάνω στις οποίες έστρωναν μυρτιές και βούρλα ώστε να μην μένει κενό. Μετά έριχναν λάσπη από κοκκινόχωμα πάχους 10-15 εκ., ομοιόμορφα και στη συνέχεια ένα άλλο αργιλικό χώμα με μεγάλη συνεκτικότητα το οποίο με την βροχή γίνεται στεγανό. Η υδρορροή ('κουτσουνάρα') ήταν φτιαγμένη από

ανεστραμμένο κεραμίδι που προεξείχε λίγο από το δώμα. Το βρόχινο νερό μαζευόταν για να χρησιμοποιηθεί για πλύσιμο των ρούχων και μαγειρική.

Από τα παραπάνω διαπιστώνεται ότι στις παλαιές κατοικίες δεν υπήρχαν πολλά ανοίγματα. Τα παράθυρα που φώτιζαν το χώρο υποδοχής και την κουζίνα δεν είχαν τζάμια αλλά απλά φύλλα από ξύλο και στερεώνονταν από μέσα. Επίσης είχαν σιδεριά απλού τύπου για ασφάλεια.

Στη διάρκεια των χρόνων και κυρίως μετά τα τέλη του 17^{ου} αι. προστίθεται όροφος σε τμήμα του περιγράμματος του ισογείου ο οποίος καλύπτεται με μονόρριχτη ή δίρριχτη στέγη. Στην πιο απλή μορφή της κατοικίας, στο ισόγειο είναι το πόρτεγο (χώρος υποδοχής) και στον όροφο ο οντάς (χώρος ύπνου). Η επικοινωνία γίνεται εσωτερικά με ξύλινη κλίμακα και στον οντά κλείνει συνήθως με καταπακτή. Όταν υπάρχει αυλή, η επικοινωνία του ορόφου γίνεται και με εξωτερική λίθινη κλίμακα. Το δώμα καταλαμβάνει συνήθως τμήμα του περιγράμματος του ισογείου και αποτελεί τη βεράντα του οντά. Στην εξέλιξη αυτή του κρητικού σπιτιού η κουζίνα βγαίνει από το πόρτεγο (ισόγειο) και στεγάζεται σε ανεξάρτητο δωμάτιο στην αυλή, σε παράθεση κατά μήκος του κυρίως άξονα της κατοικία ή σχηματίζοντας 'Γ' με αυτό. Σε ορισμένες περιπτώσεις όπου το πόρτεγο είναι μικρό και δεν υπάρχει αυλή ο όροφος καταλαμβάνει όλο το περίγραμμα του ισογείου.

Στις μονόρριχτες στέγες τα δοκάρια είναι εμφανή από το εσωτερικό. Στις δίρριχτες στέγες κατασκευάζεται ψευδοροφή από καδρόνια και τάβλες. Οι αρμοί καλύπτονται με πηχάκια. Τα κεραμίδια είναι βυζαντινού τύπου, κολυμβητά.

Πολλά σπίτια σε τμήματα του οικισμού τα οποία κατοικούνται σήμερα έχουν επισκευαστεί αλλοιώνοντας την αρχική φυσιογνωμία τους, με προσθήκες όγκων καθώς και στοιχείων, ξένων προς την τοπική αρχιτεκτονική γλώσσα. Επίσης, λόγω των σύγχρονων λειτουργικών αναγκών έχουν προκύψει αλλοιώσεις και στο εσωτερικό των κτιρίων.

Δ. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ο οικισμός οριοθετήθηκε με την υπ' αριθ. 4433/3495/3-6-87 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 584Δ/24-6-87) με πολύ ευρύτερο όριο σε σχέση με τον παραδοσιακό - συνεκτικό πυρήνα του υφιστάμενου οικισμού, περιλαμβάνοντας μέσα στο όριο το νεκροταφείο και εκτάσεις περιμετρικά του οικισμού, όπως φυσικά στοιχεία σημαντικής περιβαλλοντικής αξίας, όπως πλαγιές, βραχώδεις σχηματισμούς κλπ.

Στην ανωτέρω απόφαση καθορίστηκαν τα όρια, οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και η κατηγοριοποίηση ακόμα πέντε (5) οικισμών του Νομού Ηρακλείου.

Συγκεκριμένα, ο οικισμός Μοχός χαρακτηρίστηκε ως εξής: *‘ούτε παραλ, ούτε τουριστ, ούτε περιαστ, ενδιαφέρων, στάσιμος, συνεκτ, μεγάλος’*.

Επίσης με την παραπάνω Απόφαση Νομάρχη καθορίζονται γενικοί και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ως εξής:

Γενικοί όροι δόμησης

Εντός των ορίων τού οικισμού ισχύουν οι γενικοί όροι δόμησης που προβλέπονται από το ΠΔ 24-4-85 (ΦΕΚ 181/Δ/3-5-85) όπως τροποποιήθηκε με το από 14-2-87 Π.Δ. (ΦΕΚ 133Δ' /23-2-87) και αρτιότητα οικοπέδου 300,00 τ.μ.

Κατά παρέκκλιση εντός των ορίων των ορίων του οικισμού θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3-5-1985, ημέρα δημοσίευσης του από 24-4-85 Π.Δ/γματος.

Ειδικοί όροι δόμησης

Οι οικισμοί χαρακτηρίστηκαν σε αδιάφορους και ενδιαφέροντες. Ο 'Μοχός' ανήκει στην κατηγορία των ενδιαφερόντων οικισμών και οι ειδικοί όροι δόμησης που ισχύουν αφορούν στον περιορισμό των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων του οικιστικού προτύπου του οικισμού, προκειμένου να διατηρηθεί ο παραδοσιακός του χαρακτήρας.

Ε. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Με την προαναφερθείσα Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 584Δ/24-6-87) καθορίστηκαν το συνεκτικό και μη συνεκτικό τμήμα του οικισμού του Μοχού. Το όριο του οικισμού που θεσμοθετήθηκε είναι ευρύτερο σε σχέση με τα όρια του υφιστάμενου.

Από την εκτίμηση των δεδομένων όπως προκύπτουν από την αυτοψία καθώς και την αποτύπωση - ανάλυση του οικισμού του Μοχού («Μελέτη ανάπλασης - διαμόρφωσης κοινοχρήστων χώρων»), απορρέει η ανάγκη ολοκληρωμένου προγράμματος προστασίας του παραδοσιακού ιστού, διατήρησης και ανάδειξης των αυθεντικών πολεοδομικών, αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων καθώς και των πολιτιστικών και καλλιτεχνικών αξιών και κατά συνέπεια ο χαρακτηρισμός του οικισμού ως 'παραδοσιακού'.

Παράλληλα, ο κίνδυνος της αισθητικής υποβάθμισης και της άναρχης εξάπλωσης των νέων κτιρίων υπαγορεύει τον καθορισμό ειδικών όρων προστασίας και δόμησης.

Ο βασικός στόχος επομένως του προτεινόμενου Σχεδίου Προεδρικού Δ/γματος έγκειται πρωταρχικά στη θέσπιση κανόνων για την προστασία της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και δομής των αρχικών προτύπων του οικισμού κατά τις εργασίες επισκευής και επανάχρησής τους και δευτερευόντως στη θέσπιση ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης για νέες κατασκευές.

Συγκεκριμένα, σκοπός του παρόντος σχεδίου Διατάγματος είναι:

1. Η προστασία του παραδοσιακού τμήματος του οικισμού και των παλαιών κτιρίων που το αποτελούν,
2. Η προστασία του άμεσου περιβάλλοντος του,
3. Η προστασία του ευρύτερου αγροτικού χώρου που έχει ενταχθεί στο όριο του οικισμού και αποτελεί ζώνη προστασίας του παραδοσιακού πυρήνα του και
4. Η αποτροπή έντονης οικιστικής ανάπτυξης και δόμησης στις περιοχές υψηλής περιβαλλοντικής αξίας οι οποίες περιλαμβάνονται μέσα στα όριά του.

Μετά τα παραπάνω, προτείνεται η θέσπιση τεσσάρων τομέων που θα βρίσκονται εντός και περίξ των ορίων του παραδοσιακού τμήματος του οικισμού.

Αναλυτικά, προτείνονται τα εξής:

- Ο 'Τομέας Α' - 'Παραδοσιακός πυρήνας' θα περιλαμβάνει το πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού με τις τέσσερις παλιές γειτονιές.

Ο καθορισμός του Τομέα Α' έχει ως στόχο την οριοθέτηση του παραδοσιακού πυρήνα εντός του ευρύτερου ορίου του οικισμού του οποίου θεσπίστηκε με Απόφαση Νομάρχη, ώστε το τμήμα αυτό του οικισμού να διακρίνεται και να ελέγχεται πολεοδομικά με ειδικούς όρους προστασίας και δόμησης. Βασικός στόχος των όρων προστασίας του παραδοσιακού πυρήνα είναι η διατήρηση του πολεοδομικού ιστού και της ιδιαίτερης ογκοπλαστικής συγκρότησής του με την αποφυγή κατεδάφισης των παραδοσιακών κτιρίων και την παροχή πολεοδομικών κινήτρων για την επισκευή και επανάχρησή τους (διατήρηση του πραγματοποιηθέντος συντελεστή δόμησης και της κάλυψης κατά την επισκευή και αποκατάστασή τους που είναι μεγέθη υψηλότερα από αυτά που προτείνονται για τα νέα κτίρια).

Ανάμεσα στις διατάξεις προστασίας των παραδοσιακών κελυφών περιλαμβάνονται ο ορισμός του «παραδοσιακού προτύπου», η προστασία του, οι τρόποι επέμβασης με εργασίες επισκευής και αποκατάστασης όπως και οι ειδικές συνθήκες και προϋποθέσεις για προσθήκη στο ίδιο το ακίνητο ή στον ευρύτερο αύλειο χώρο του.

- Ο ‘Τομέας Β’’ θα περιλαμβάνει το λιγότερο πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού που αποτελεί το συνδετικό ιστό των συνεκτικών οικιστικών τμημάτων του τομέα Α’.

Ο καθορισμός του τομέα αυτού έχει ως στόχο την προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα των τμημάτων του οικισμού που συνδέουν τις παλιές γειτονιές και έχουν ενταχθεί στον παραδοσιακό πυρήνα. Ο χώρος αυτός του οικισμού θα διακρίνεται και θα ελέγχεται πολεοδομικά με ειδικούς όρους προστασίας και δόμησης.

- Ο ‘Τομέας Γ’’ - ‘Αραιοδομημένο τμήμα’ θα περιλαμβάνει όλο το υπόλοιπο τμήμα του οικισμού (πεδινή έκταση κλπ.) που περιβάλλει τους τομείς Α’ και Β’, πλην ορισμένων τμημάτων που καθορίζονται ως ‘Τομέας Δ’

Η ρύθμιση του υπόλοιπου χώρου για οικιστική χρήση εντός των ορίων του οικισμού αποσκοπεί στην πρόβλεψη για ήπια οικιστική ανάπτυξη, της οποίας όμως η πυκνότητα δεν θα πρέπει να υποβαθμίζει την έννοια και τη σημασία του υφιστάμενου ιστορικού οικισμού που περιβάλλει.

Επιπλέον οι όροι δόμησης του τομέα αυτού θα πρέπει να είναι συμβατοί με το ευαίσθητο και ήρεμο τοπίο αλλά και τον τύπο της ‘αγροικίας’ που θα πρέπει να υιοθετηθεί ως οικιστικό πρότυπο.

Προτείνεται επομένως η θέσπιση του τομέα Γ ως αραιοδομημένο τμήμα του οικισμού αλλά και ως «ζώνη επέκτασής» του. Το εξώτερο όριο του τομέα αυτού προτείνεται να μην ταυτίζεται πάντα με το ισχύον θεσμοθετημένο όριο του οικισμού, αλλά θα είναι μικρότερο. Θα εξαιρούνται οι περιοχές υψηλής περιβαλλοντικής αξίας, οι οποίες προτείνονται να εντάσσονται στον τομέα Δ’.

- Ο ‘Τομέας Δ’’ θα περιλαμβάνει υψώματα, περιοχές φυσικών, βραχοειδών ή μη σχηματισμών και πρασίνου, όπως κορυφογραμμές, φυσικές εξάρσεις, περιοχές με έντονες κλίσεις, ρεματιές, νεκροταφείο κλπ.

Ο τομέας Δ’ θα αποτελεί ζώνη προστασίας με στόχο τη διαφύλαξη του ιδιαίτερου περιβαλλοντικού χαρακτήρα του οικισμού.

Μετά τα ανωτέρω η Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών προτείνει την προώθηση σχεδίου

ΣΤ. ΣΧΕΔΙΟ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ

«Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος του οικισμού **‘ΜΟΧΟΣ’** του Δήμου Μαλίων, Επαρχίας Πεδιάδας, Νομού Ηρακλείου Κρήτης, καθορισμός τομέων Α’, Β’, Γ’ και Δ, καθορισμός ειδικών όρων προστασίας και περιορισμών δόμησης των ακινήτων αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και των οικοπέδων αυτών, στο σύνολο της έκτασης εντός των ορίων του οικισμού αυτού».

Α Ρ Θ Ρ Ο 1

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ

Χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό τμήμα του οικισμού «ΜΟΧΟΣ» του Δήμου Μαλίων, επαρχίας Πεδιάδας του Νομού Ηρακλείου Κρήτης και καθορίζονται τομείς Α’, Β’, Γ’ και Δ’ εντός του ορίου που έχει καθοριστεί με την υπ’ αριθ. 4433/3495/3-6-87 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 584 Δ’ /87), όπως φαίνονται με μαύρη διακεκομμένη γραμμή στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:5.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με τηνπράξη του και αντίτυπο του οποίου δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Α Ρ Θ Ρ Ο 2

ΌΡΟΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι όροι προστασίας και δόμησης των ακινήτων αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και των λοιπών αδόμητων οικοπέδων που βρίσκονται στον παραπάνω οικισμό, καθορίζονται όπως στις επόμενες παραγράφους:

A. ΤΟΜΕΙΣ Α΄ και Β΄ (ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ)

A.1 ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

A.1.1 Όροι Προστασίας

- α) Ακίνητο αρχιτεκτονικής κληρονομιάς θεωρείται οποιαδήποτε ιδιοκτησία μέσα στην οποία υπάρχει παλαιό, παραδοσιακού χαρακτήρα, κτίριο ή συγκρότημα κτιρίων, που αντιπροσωπεύει το βασικό οικιστικό πρότυπο της κρητικής κατοικίας, όπως αυτό καθορίζεται στην επόμενη παράγραφο και που αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της αυτόχθονης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
- β) Ως βασικό οικιστικό πρότυπο νοείται σύνολο, αποτελούμενο από το κυρίως διώροφο κτίριο κατοικίας και μονώροφο βοηθητικό κτίσμα που εφάπτεται του πρώτου. Τα κτίρια διατάσσονται σε σχήμα 'Γ' στα όρια του οικοπέδου, τα υπόλοιπα δε όρια καθορίζονται με υψηλό μαντρότοιχο και αυλόθυρα, περικλείοντας την αυλή του συνόλου.
- Το οικιστικό αυτό πρότυπο ενίοτε εμφανίζεται και σε απλούστερες παραλλαγές και διατάξεις, είτε με μονώροφο και το κύριο κτίριο κατοικίας, είτε με μεμονωμένο διώροφο κτίριο και αυλή.
- γ) Το ανωτέρω βασικό οικιστικό πρότυπο, με όποιες παραλλαγές του απαντάται και σε οποιονδήποτε τομέα, θεωρείται παραδοσιακό, αντιπροσωπευτικό δείγμα της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας του οικισμού και προστατεύεται στο σύνολό του (κτίρια, μάντρες, παραρτήματα, λειτουργικά στοιχεία και στοιχεία εξοπλισμού εσωτερικά και εξωτερικά του κτιρίου κλπ.). Η αναγνώριση του αυθεντικού προτύπου και τυχόν μεταγενέστερων επεμβάσεων ή αλλοιώσεων διενεργείται από την Ε.Π.Α.Ε., κατόπιν αιτιολογημένης έκθεσης, με βάση τα στοιχεία τεκμηρίωσης (τεύχος φωτογραφιών και τεχνική έκθεση).
- δ) Απαγορεύεται η καταστροφή ή η αλλοίωση από μη συμβατές επεμβάσεις (προσθήκες, μετατροπές, επισκευές κλπ.) των παραδοσιακών κτιρίων- οικιστικών προτύπων ή τμημάτων τους ή επιμέρους στοιχείων τους (αρχιτεκτονικών, στατικών, λειτουργικών ή στοιχείων εξοπλισμού-καμινάδες, τζάκια, ερμάρια, φούρνοι κλπ.).
- ε) Στα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς επιτρέπονται οι εργασίες επισκευής και συντήρησης ή ανακατασκευής ετοιμόρροπων τμημάτων, ενίσχυσης του φέροντα οργανισμού και εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων, εφόσον οι παραπάνω εργασίες απαιτούνται για την προσαρμογή των ακινήτων στη νέα χρήση και γίνονται με σεβασμό στην αρχική αρχιτεκτονική τους φυσιογνωμία, την κατασκευαστική δομή και τεχνική τους.
- στ) Επεμβάσεις στο κέλυφος που δύνανται να επιτραπούν είναι η τροποποίηση ανοιγμάτων, η προσθήκη χώρου ή λειτουργικού στοιχείου (χώρος υγιεινής ή μαγειρείου, εξωτερική κλίμακα, φούρνος, καμινάδα κλπ), ενώ στο εσωτερικό είναι δυνατή η συνένωση ή ο διαχωρισμός των χώρων.
- Κατά τις επεμβάσεις αυτές λαμβάνεται μέριμνα να διατηρηθούν ή να επανατοποθετηθούν σε άλλη θέση αξιολογικά στοιχεία της διακόσμησης ή της

μόνιμης επίπλωσης ή εξοπλισμού του κτιρίου (π.χ. επίπλαστος ή ζωγραφικός διάκοσμος, ξύλινα εσωτερικά κλιμακοστάσια, ερμάρια, θύρες, σταμονθήκες, τζάκια κλπ).

A.1.2 Όροι Δόμησης

Τα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιο εμβαδόν και σε οποιοδήποτε τομέα του οικισμού υφίστανται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος διατάγματος.

Στα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς η δόμηση διέπεται από τους εξής όρους:

- α) Εφόσον τα υπάρχοντα κτίρια ή ερείπια αρχιτεκτονικής κληρονομιάς συγκροτούν το, κατά τα ως άνω, βασικό οικιστικό πρότυπο, αυτό αποτελεί την οικιστική χωρητικότητα του ακινήτου και δεν μπορεί να μεταβληθεί υπέρμετρα.

Στα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς προσθήκη καθ' ύψος ή κατ' επέκταση επιτρέπεται υπό όρους. Επιτρέπεται μικρή προσθήκη με έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. εφόσον κρίνεται απαραίτητη για την επανάχρηση του κτιρίου, σε θέση και σχήμα που να μην επηρεάζεται η βασική ογκοπλαστική διαμόρφωση του προτύπου και να μην αλλοιώνεται η έννοια της αυλής και η σημασία της ως ζωτικού χώρου της κατοικίας κατά τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παράγραφο (ε).

Μεγαλύτερη προσθήκη στον αύλειο ή τον ευρύτερο ιδιοκτησιακό χώρο του ακινήτου ή καθ' ύψος εγκρίνεται από τη Δευτεροβάθμια Ε.Π.Α.Ε..

Η έγκριση συνοδεύεται από ενδελεχή αιτιολογική έκθεση, στην οποία εξετάζεται η διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωση καθώς και οι οπτικές φυγές από τους αύλειους χώρους των γειτονικών κτιρίων.

Ο συνολικός συντελεστής που θα προκύψει από την προσθήκη σε υφιστάμενο ακίνητο δεν δύναται να υπερβαίνει το 1,00, ενώ η προσθήκη κατασκευάζεται σύμφωνα με την παράγραφο Γ του άρθρου 2 και το άρθρο 3.

Μέγιστο ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης ορίζεται το 70%. Ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με μεγαλύτερη κάλυψη θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα.

- β) Σε περίπτωση ερειπίων ή υπολειμμάτων κτιρίων που δεν συγκροτούν ολοκληρωμένο οικιστικό πρότυπο, όπως ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο, επιτρέπεται η αναστήλωση, ανακατασκευή ή συμπλήρωση τμημάτων του υφισταμένου, κατά τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού, μετά από γνωμοδότηση της δευτεροβάθμιας Ε.Π.Α.Ε.
- γ) Επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση παλαιών κτιρίων του οικισμού (παραδοσιακής αρχιτεκτονικής) κατά την κρίση της Ε.Π.Α.Ε., έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεστούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος. Οι επεμβάσεις αυτές γίνονται εφόσον υπάρχουν επαρκή αποδεικτικά στοιχεία (τεκμηρίωση) για την αρχική μορφή του κτιρίου, όπως φωτογραφίες με αναγραφόμενη χρονολογία, θεωρημένες από την κοινότητα, εγκεκριμένα σχέδια, βιβλιογραφικές μαρτυρίες κλπ).

A.2 ΛΟΙΠΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

A.2.1 Τομέας Α

- α. Αρτιότητα: Ελάχιστο Εμβαδό=300 τ.μ.

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν κατά την 3.5.1985, ημέρα δημοσίευσης του Π. Δ/γματος «Περί καθορισμού ορίων οικισμών...» (ΦΕΚ 181Δ/85).

- β. Κάλυψη= 60%

- γ. Σ.Δ. = Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής:
Για οικοπέδα ίσα ή μικρότερα των 150μ² = οκτώ δέκατα (0,80).
Για το τμήμα πέραν των 150 τ.μ. = έξι δέκατα (0,60).

A.2.2 Τομέας Β

- α. Αρτιότητα: Ελάχιστο Εμβαδό=500 τ.μ.
Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια εφόσον είχαν 300 τ.μ. κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος. Επίσης θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα, με όποιο εμβαδόν είχαν κατά την 3-5-1985, ημέρα δημοσίευσης του Π. Δ/γματος «Περί καθορισμού όρων δόμησης ...» (ΦΕΚ 181/Δ' /85).
- β. Κάλυψη= 40%
- γ. Σ.Δ. = Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής:
Για οικοπέδα έως 300 τ.μ. σε έξι δέκατα (0.60)
Για τμήμα οικοπέδου πέραν των 300 τ.μ. σε τέσσερα δέκατα (0.40)

B. ΤΟΜΕΑΣ Γ' (ΑΡΑΙΟΔΟΜΗΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΙΣΜΟΥ)

B.1 ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Ως ανωτέρω παρ. 1.1

B.2 ΛΟΙΠΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

- α. Αρτιότητα: Ελάχιστο Πρόσωπο=20 μ. Ελάχιστο Εμβαδό=2.000 τ.μ.
Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια εφόσον είχαν 300 τ.μ. κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος. Επίσης θεωρούνται κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα με όποιο εμβαδόν είχαν κατά την 3-5-1985, ημέρα δημοσίευσης του Π. Δ/γματος «Περί καθορισμού όρων δόμησης ...» (ΦΕΚ 181/Δ' /85).
- β. Κάλυψη = 25%.
- γ. Σ.Δ. = Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής.
Για οικοπέδα έως 600 τ.μ. = τέσσερα δέκατα (0.40)
Για το τμήμα οικοπέδου πέραν των 600 τ.μ. = δύο δέκατα. (0,20).
Μέγιστο εμβαδόν κτιρίου 400 τ.μ.

Γ. ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΤΟΜΕΩΝ Α', Β' και Γ'.

Για τους τρεις τομείς Α', Β' και Γ', όπως και για ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στα οποία δύναται να επιτραπεί προσθήκη ισχύουν τα ακόλουθα:

- Γ.1. Μέγιστος αριθμός ορόφων κτιρίων ορίζεται να είναι δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα επτά και ήμισυ μέτρα (7.50 μ.), μετρούμενο από το χαμηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος του κτιρίου με τη φυσική στάθμη του εδάφους, έως την στέψη του κτιρίου, μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης ή του στηθαίου δώματος. Πάνω από το μέγιστο ύψος επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στέγης μέγιστου ύψους 1,5 μ. ή δώματος κατά τα παραδοσιακά πρότυπα.
- Γ.2. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (pilotis).
- Γ.3. Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο γίνεται με τα παρακάτω κριτήρια.
- α) ο ακάλυπτος χώρος να συντάσσεται σε αυλή ή αυλές.
- β) να προστατεύεται και να αναδεικνύεται το φυσικό περιβάλλον του οικοπέδου και των όμορων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με το άρθρο 3, παράγρ. Α.8 του παρόντος διατάγματος, όπως και του κοινόχρηστου χώρου έμπροσθέν των.
- γ) να προστατεύονται και να αναδεικνύονται μνημεία ή αξιόλογα κτίρια που βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με το υπό ανέγερση κτίριο όπως και η οπτική θέα προς αξιόλογους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού.

Γ.4. Η τήρηση των παραπάνω διατάξεων υπόκειται στην κρίση της Ε.Π.Α.Ε., η οποία δύναται να μεταβάλλει τη θέση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο, να προτείνει τη μεταβολή του όγκου του κτιρίου μέσα στα επιτρεπόμενα όρια των όρων δόμησης, εφόσον οι ανωτέρω ρυθμίσεις συμβάλλουν στην εναρμόνιση του νέου κτιρίου με τα παραδοσιακά πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά πρότυπα του οικισμού, στην ανάδειξη φυσικού στοιχείου ή περιβάλλοντα χώρου, που αποτελούν την ιδιαίτερη πολεοδομική και αρχιτεκτονική ταυτότητα του οικισμού.

Γ.5. Σε περίπτωση που το οικόπεδο του υπό ανέγερση κτιρίου γειτνιάζει με πολεοδομικά ενδιαφέροντα σημεία του οικισμού, που αποτελούν τοπόσημα (πλατείες, κρήνες, παλιές γέφυρες, εκκλησίες, διατηρητέα κτίρια, αρχαιολογικούς χώρους, κυρίαρχες οπτικές θέες και φυγές κλπ.) ο δε όγκος που προκύπτει επηρεάζει αρνητικά ή υποβαθμίζει την αισθητική των πολεοδομικών αυτών σημείων, η Ε.Π.Α.Ε. δύναται να προτείνει στην αρμόδια υπηρεσία του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 2831/2000 και ισχύει.

Δ. ΤΟΜΕΑΣ Δ' (ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ)

- α) Αρτιότητα: Ελάχιστο Πρόσωπο = 20 μ., Ελάχιστο Εμβαδόν = 4.000 τ.μ.
- β) Ποσοστό κάλυψης = 10%
- γ) Σ.Δ. = 0,10
- δ) Μέγιστος αριθμός ορόφων = 1, Μέγιστο ύψος = 3,50 μ. + 1,50 μ. για στέγη.

Α Ρ Θ Ρ Ο 3

ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Α. ΤΟΜΕΙΣ Α' ΚΑΙ Β'

Για τους δύο τομείς Α και Β, όπως και για τα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ισχύουν τα ακόλουθα:

- A.1 Η μορφολογική διαμόρφωση του κτιρίου, η διάταξή του μέσα στο οικόπεδο και τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά πρέπει να προσαρμόζονται στα παραδοσιακά πρότυπα της κρητικής αρχιτεκτονικής. Σε γενικές γραμμές το κτίριο πρέπει να έχει ορθογωνικούς όγκους, η σύνθεσή του να δημιουργεί διάφορα επίπεδα από μονώροφα και διώροφα τμήματα με κέντρο αναφοράς την αυλή, η οποία διαχωρίζεται από τον κοινόχρηστο χώρο με ψηλό μαντρότοιχο.
- A.2 Οι όψεις των κτιρίων φέρουν μικρά ανοίγματα που τονίζουν τον κατακόρυφο άξονα.
Τα ανοίγματα των όψεων (θύρες, παράθυρα) κατασκευάζονται κατά τα παραδοσιακά πρότυπα διατηρώντας τις αναλογίες και τη σχέση πλήρους-κενού.
- A.3 Τα εξωτερικά κουφώματα κατασκευάζονται ξύλινα, ταμπλαδωτά ή καρφωτά και τα υαλοστάσια με υποδιαιρέσεις (καΐτια) κατά τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού.
- A.4 Τα κουφώματα επιτρέπεται να φέρουν έντονα χρώματα.
- A.5 Η αυλόθυρα κατασκευάζεται ξύλινη, ταμπλαδωτή ή καρφωτή, με συμπαγές υπέρθυρο κατά τα πρότυπα της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- A.6 Η επικάλυψη των μονώροφων κτιρίων ή τμημάτων μονώροφων κτιρίων γίνεται με δώμα ενώ του δευτέρου ορόφου διώροφων κτιρίων, με δώμα ή στέγη.

- A.7 Η περίφραξη των οικοπέδων προς την πλευρά των κοινοχρήστων χώρων γίνεται με συμπαγή υψηλό μαντρότοιχο από 1,50 μ. έως 2,00 μ.
- A.8 Η διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων πρέπει να συντείνει:
 - στην προστασία του υπάρχοντος φυσικού περιβάλλοντος του ίδιου του οικοπέδου όπως και των όμορών του, με την ελαχιστοποίηση των εκσκαφών και τη διατήρηση των φυσικών στοιχείων (δένδρα, βράχια κλπ.).
 - στη δημιουργία ενιαίου αισθητικού συνόλου μεταξύ του οικοπέδου και των όμορων ιδιοκτησιών.
- A.9 Επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτής κτιστής σκάλας ανόδου στον όροφο, μέγιστου καθαρού πλάτους 0,80 μ. η οποία θα αναπτύσσεται παράλληλα με την αντίστοιχη όψη του κτιρίου, ευθύγραμμη χωρίς ενδιάμεσο πλατύσκαλο και χωρίς να συνεχίζει στο υπόγειο του κτιρίου.
 Το στηθαίο της ανοικτής σκάλας να είναι συμπαγές του ίδιου υλικού και μορφής με τις υπόλοιπες όψεις του κτιρίου και να συνεχίζει στο ίδιο κατακόρυφο επίπεδο μέχρι το έδαφος κατά τα παραδοσιακά πρότυπα.
- A.10 Σε περίπτωση κατασκευής στεγασμένου κλειστού χώρου στάθμευσης (γκαράζ) η επιφάνεια αυτού, που δεν προσμετράται στο Σ.Δ. δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη των 25 τ.μ. ανά άρτιο γήπεδο.
- A.11 Οι εξωτερικές όψεις των υφισταμένων κτιρίων από λιθοδομή απαγορεύεται να επιχρίονται. Επιτρέπεται το ασβέστωμα και το μύστρισμα της λιθοδομής.
 Στα νέα κτίρια και στις προσθήκες επί των υφισταμένων κτιρίων επιτρέπεται η εφαρμογή επιχρισμάτων μόνο με τον παραδοσιακό τρόπο (πατητό επίχρισμα, χωρίς οδηγούς).
- A.12 Επιτρέπεται η τοποθέτηση κινητών πετασμάτων (τέντες) από μονόχρωμο ύφασμα, σε τόνους άσπρου ή μπλεζ, τόσο σε ιδιωτικούς όσο και σε δημόσιους χώρους.
- A.13.Απαγορεύεται η χρήση του αλουμινίου, του πλαστικού και άλλων παρεμφερών υλικών σε οποιαδήποτε κατασκευή ακόμα και σε στοιχεία εξοπλισμού του οικισμού (κρήνες, μνημεία, πλατείες κλπ.) Ειδικά για καταστήματα είναι δυνατή η κατασκευή των κουφωμάτων από σίδηρο (στρατζαριστή λαμαρίνα).
- A.14 Κάθε εργασία που αφορά την επίστρωση, διαμόρφωση, τροποποίηση, ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων (οδών, πλατειών, κρηπιδωμάτων κλπ.) εκτελείται με τρόπο προσαρμοσμένο στα παραδοσιακά πρότυπα και μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε..
- A.15 Απαγορεύεται η τοποθέτηση κάθε είδους φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων σε οποιαδήποτε θέση των ακινήτων στον οικισμό καθώς και σε ικριώματα μέσα στο χώρο των οικοπέδων ή μπροστά από αυτά.
 Επιτρέπονται μόνο οι επιγραφές περιορισμένων διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων του κτιρίου και οι οποίες τοποθετούνται σε θέση που δεν καλύπτουν ή αλλοιώνουν τη μορφή του κτιρίου κατά την κρίση της Ε.Π.Α.Ε.
- A.16 Επιτρέπεται η εγκατάσταση μέσω ανανεώσιμων πηγών ενέργειας όπως ηλιακοί θερμοσίφωνες, φωτοβολταϊκά συστήματα κλπ., στα δώματα των κτιρίων, μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ, κατά τρόπο που να μην αλλοιώνεται και να μην προσβάλλεται η παραδοσιακή αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του κτιρίου. Στην περίπτωση αυτή το ύψος του συμπαγούς στηθαίου του δώματος επιτρέπεται να φτάνει το 1,00 μ. Εξαιρούνται τα ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, προκειμένου να μην αλλοιώνεται ο χαρακτήρας τους.
- A.17 Η κεραία της τηλεόρασης πρέπει να είναι μια για κάθε οικόπεδο και σε θέση που να μην προσβάλλονται τα κτίρια αυτού.
- A.18 Τα έργα υποδομής των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε. κλπ.) επιβάλλεται να είναι υπόγεια.

Η τοποθέτηση των μετρητών του ηλεκτρικού ρεύματος κλπ. όπως και η τοποθέτηση κάθε άλλου στοιχείου παροχών Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας επιβάλλεται να γίνεται σε θέση που δεν προβάλλεται σε κοινόχρηστους χώρους. Οι Οργανισμοί Κοινής Ωφέλειας αναλαμβάνουν με δαπάνες τους την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεών τους ώστε να μην προσβάλλεται το περιβάλλον. Υποχρεούνται επίσης να αναλαμβάνουν την αποκατάσταση της αρχικής μορφής των δρόμων και κοινοχρήστων χώρων όπου επενέβησαν για την εγκατάσταση των δικτύων τους.

Β. ΤΟΜΕΙΣ Γ ΚΑΙ Δ

Για τους τομείς Γ και Δ έχουν εφαρμογή οι παράγραφοι Α.1, Α.4, Α.6, Α.7, Α.8, Α10, Α.15, Α.16, Α.17 και Α.18 του ίδιου άρθρου.

Α Ρ Θ Ρ Ο 4

ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- 4.1. Ο οικισμός (άρθρο 1) ελέγχεται από την Ε.Π.Α.Ε. Η πολεοδομική υπηρεσία αποστέλλει υποχρεωτικά στην Ε.Π.Α.Ε. το φάκελο οποιουδήποτε θέματος που αφορά ανέγερση, κατεδάφιση (μερική ή ολική) ετοιμόρροπων, επισκευή, προσθήκη, αποκατάσταση, αναστήλωση και ανακατασκευή κτιρίων, αυθαιρέτων κατασκευών, καθώς και θεμάτων που αφορούν διαμορφώσεις κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων, έργα υποδομής κλπ. για να γνωματεύσει σχετικά.
- 4.2. Οι αρχιτεκτονικές μελέτες δύνανται να υποβάλλονται ως προμελέτες στο στάδιο του προελέγχου αρχιτεκτονικών, προκειμένου να γίνει προέγκριση των αρχών της επισκευής και αποκατάστασης των οικιστικών προτύπων του οικισμού, των αρχών της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής σύνθεσης, τυχόν ανακατασκευής, κατεδάφισης τμημάτων, προσθηκών κλπ.
- 4.3 Με την οριστική μελέτη επιπλέον των απαιτούμενων δικαιολογητικών υποβάλλονται:
 - α) πλήρες τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου, όπου εμφανίζονται οι υψομετρικές καμπύλες της υφιστάμενης κατάστασης και τυχόν πρόταση διαμόρφωσης σύμφωνα με την παράγραφο Α.8 του άρθρου 3 του παρόντος,
 - β) έγχρωμες φωτογραφίες με άποψη του δρόμου, ώστε να φαίνονται τουλάχιστον τα δύο (2) ακίνητα εκατέρωθεν, καθώς και φωτογραφίες των απέναντι κτιρίων και
 - γ) τεχνική περιγραφή με αναλυτική αναφορά στο είδος των χρησιμοποιούμενων υλικών και στους χρωματισμούς.
- 4.4 α) Σε περίπτωση επισκευής υφισταμένου κτιρίου ή προσθήκης σε αυτό υποβάλλονται έγχρωμες φωτογραφίες όλων των όψεων του κτιρίου και του εσωτερικού του χώρου, ώστε να φαίνονται όλα τα μορφολογικά και καλλιτεχνικά του στοιχεία.
- 4.5 Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών, αυτές δύνανται να νομιμοποιηθούν μόνο εφόσον συμμορφώνονται με όλες τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος.

Α Ρ Θ Ρ Ο 5

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- 5.1. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος και ισχύουν, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν. Σε περίπτωση αναθεώρησης της αρχιτεκτονικής μελέτης εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 3 του παρόντος διατάγματος.

- 5.2. Άδειες για τις οποίες έχει κατατεθεί φάκελος μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος, δύνανται να εκδοθούν σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, τηρουμένων όμως όλων των διατάξεων του άρθρου 3 και όλων των επομένων άρθρων, αναθεωρούμενων υποχρεωτικά των σχετικών μελετών.

Α Ρ Θ Ρ Ο 6

ΔΙΑΤΗΡΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Μετά τη δημοσίευση του παρόντος:

- 6.1. Εξακολουθεί να ισχύει η αριθ. 4433/3495/3-6-87 Απόφαση Νομάρχη Ηρακλείου που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 584Δ/24-6-87 και δεν τροποποιείται με το παρόν διάταγμα.
- 6.2. Έχουν εφαρμογή οι διατάξεις εκείνες του από 24-4-1985 Π. Δ/γματος περί «Τρόπου καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους» (ΦΕΚ 181Δ/1985) και των τροποποιητικών αυτού, οι οποίες δεν καθορίζονται διαφορετικά με το παρόν διάταγμα.

Μετά τα παραπάνω, η Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού

Ε Ι Σ Η Γ Ε Ι Τ Α Ι

1. Την έγκριση του ανωτέρω σχεδίου Π. Δ/γματος για το χαρακτηρισμό τμήματος του οικισμού 'ΜΟΧΟΣ' του Δήμου Μαλίων Νομού Ηρακλείου Κρήτης ως παραδοσιακού και καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης στο σύνολο της έκτασης εντός των ορίων του οικισμού αυτού.
2. Την αποστολή του θέματος στο Δήμο για γνωμοδότηση και ψηφιοποίηση του υποβάθρου, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές.

Παρακαλούμε το Συμβούλιο να γνωμοδοτήσει σχετικά.

Αθήνα, 28-7-2008

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ι. ΛΟΥΛΟΥΡΓΑΣ