

Zwes

1 ΟΠΟΙΩΝ ήταν Μείνταν Άνως

ΣΧΕΔΙΟ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΕΠΙΣΚΟΠΗ - ΣΤΑΜΝΟΙ

«Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακών τμημάτων των οικισμών «ΣΤΑΜΝΟΙ» ΚΑΙ «ΕΠΙΣΚΟΠΗ» του δήμου Επισκοπής (Ν. Ηρακλείου) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών προστασίας και δόμησης στο σύνολο της έκτασης εντός των ορίων των οικισμών αυτών»

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 4 του ν.1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α'210), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 ν. 2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του ν.1577/1985 «ΓΟΚ» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις», (Α'140).
2. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ/τος 63/2005 (Α' 98).
3. Την υπ'αριθ. 2876/7.10.2009 απόφαση Πρωθυπουργού «Αλλαγή τίτλου Υπουργείων» (Β' 2234) .
4. Την από 4.2.2008 αιτιολογική έκθεση - εισηγητική έκθεση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού -Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών.

MT

5. Την υπ' αριθμ. 44/2008 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος
6. Την υπ' αριθμ. 46/2008 γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου Επισκοπής.
7. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις του παρόντος δ/τος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Ο.Τ.Α.
8. Την υπ' αριθμ. /2010 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής,

Α π ο φ α σ ί ζ ο ν μ ε

Άρθρο 1

Χαρακτηρίζονται ως παραδοσιακά τα τμήματα των οικισμών «Επισκοπή» και «Σταμνοί» του δήμου Επισκοπής (Ν. Ηρακλείου), τα οποία βρίσκονται εντός των ορίων που καθορίστηκαν με την υπ' αριθ. 10074/85/4207/26.5.1986 απόφαση Νομάρχη Ηρακλείου (Δ' 1015) και εμπίπτουν στους τομείς Α, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 του παρόντος και όπως αυτοί φαίνονται με διακεκομένη μαύρη γραμμή στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:5000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την αριθμ. /2010 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων που βρίσκονται μέσα στα όρια των οικισμών Επισκοπής και Σταμνών, ορίζονται κατά τομείς Α, Β και Γ που φαίνονται στο διάγραμμα του άρθρου 1 του παρόντος ως εξής:

MT

A. ΤΟΜΕΑΣ Α- Παραδοσιακό τμήμα

1. Ακίνητα Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς

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 του κρητικού σπιτιού, 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, τα υπόλοιπα δε όρια καθορίζονται με υψηλό μανδρότοιχο και αυλόθυρα, περικλείοντας την αυλή.
Το οικιστικό πρότυπο ενίστε 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, 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 Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) κατόπιν αιτιολογημένης έκθεσης, με βάση υφιστάμενα στοιχεία τεκμηρίωσης.

- δ) Απαγορεύεται η καταστροφή ή η αλλοίωση από μη συμβατές επεμβάσεις των παραδοσιακών κτιρίων-οικιστικών προτύπων-ή τμημάτων τους ή επιμέρους στοιχείων τους (αρχιτεκτονικών, λειτουργικών ή στοιχείων εξοπλισμού-καμινάδες, τζάκια, ερμάρια, φούρνος 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.
- ζ) Επεμβάσεις στο κέλυφος που δύνανται να επιτραπούν είναι η τροποποίηση ανοιγμάτων, η προσθήκη χώρου ή λειτουργικού στοιχείου (χώρος υγιεινής ή μαγειρείου, εσωτερική 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 επαναποθετηθούν σε άλλη θέση αξιόλογα στοιχεία της διακόσμησης ή της μόνιμης επίπλωσης ή εξοπλισμού του κτιρίου (π.χ. επίπλαστος ή ζωγραφικός διάκοσμος, ξύλινα εσωτερικά κλιμακοστάσια, ερμάρια, θύρες, σταμνοθήκες, τζάκια κλπ).

Όροι δόμησης

- 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 ΕΠΑΕ, 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 αύλιο ή τον ευρύτερο ιδιοκτησιακό χώρο του ακινήτου, ή καθ' ύψος εγκρίνεται από την Δευτεροβάθμια ΕΠΑΕ.

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

Ο συνολικός συντελεστής δόμησης 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 ή συμπλήρωση του υφισταμένου, κατά τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού, μετά από γνωμοδότηση της Β' θμιας ΕΠΑΕ.

2. ΛΟΙΠΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

- α) Ελάχιστο Εμβαδό=300τ.μ.

Κάτια παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3.5.1985, ημέρα δημοσίευσης του από 24.4.1985 π.δ/γματος (Δ'181).

- β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 60%

- γ) Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής:

Για οικόπεδα μέχρι 150 τμ.:0,80

Για το τμήμα πέραν των 150 τμ. :0.60

Β. ΤΟΜΕΑΣ Β – Αραιοδομημένο τμήμα οικισμού

1. Ακίνητα Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς: ισχύουν τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παράγραφο Α1.

2. Λοιπά ακίνητα

- a) Ελάχιστο Πρόσωπο=15μ.

Ελάχιστο Εμβαδό=600 τμ.

Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα :

- i) με ελάχιστο εμβαδόν = 300 τμ. μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος και
- ii) με όποιες διαστάσεις είχαν στις 3.5.1985 ημέρα δημοσίευσης του από 24.4.1985 π.δ/γματος (Δ'181).
- β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 40%.
- γ) Συντελεστής δόμησης: 0.40

Γ. Λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των τομέων Α και Β:

Για τους δύο τομείς Α και Β, όπως και για ακίνητα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στα οποία δύναται να επιτραπεί προσθήκη ισχύουν τα ακόλουθα.

- α) Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών τα επτά και μισό μέτρα (7.50), 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 1.50μ. ή δώματος κατά τα παραδοσιακά πρότυπα.
- β) Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων.
- γ) Η τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο γίνεται με τα παρακάτω κριτήρια:

- I) ο ακάλυπτος χώρος να συντάσσεται σε αυλή ή αυλές.
- II) να προστατεύεται και να αναδεικνύεται το φυσικό περιβάλλον του οικοπέδου και των δμορων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με το άρθρο 3 παράγρ.η του παρόντος διατάγματος, όπως και του κοινόχρηστου χώρου έμπροσθέν τους.
- III) 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.

- δ) Η τήρηση των παραπάνω κριτηρίων υπόκειται στην κρίση της ΕΠΑΕ, 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.

Δ.ΤΟΜΕΑΣ Γ - Προστασίας φυσικού τοπίου και ειδικών χρήσεων

- α) Ελάχιστο Πρόσωπο=20μ.
- Ελάχιστο Εμβαδό=2.000 τμ.
- β) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 10%
- γ) Συντελεστής δόμησης: 0,10
- δ) Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων 1 με μέγιστο ύψος αυτών 3.50μ, το οποίο προσαυξάνεται κατά 1.50μ, για στέγη

'Αρθρο 3

ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

1.ΤΟΜΕΑΣ Α

- α) 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 ορθογώνιους δύκους, η σύνθεσή του να δημιουργεί διάφορα επίπεδα, από μονώροφα και διώροφα τμήματα, και με αυλή.

- β) Οι όψεις των κτιρίων φέρουν μικρά ανοίγματα που τονίζουν τον κατακόρυφο άξονα.
Τα ανοίγματα (θύρες, παράθυρα) κατασκευάζονται κατά τα παραδοσιακά πρότυπα, διατηρώντας τις αναλογίες και τη σχέση πλήρους-κενού.
- γ) Τα εξωτερικά κουφώματα κατασκευάζονται ταμπλαδωτά και τα υαλοστάσια με υποδιαιρέσεις (καίτια) κατά τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού.
- δ) Τα κουφώματα επιτρέπεται να φέρουν έντονα χρώματα.
- ε) Η αυλόθυρα κατασκευάζεται ξύλινη, ταμπλαδωτή ή καρφωτή, με υπέρθυρο κατά τα πρότυπα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- στ) Η επικάλυψη του κτιρίου γίνεται με δώμα ή στέγη ή και συνδυασμό των δύο, εφόσον το διώροφο τμήμα επικαλύπτεται με στέγη και το μονώροφο με δώμα..
- ζ) Η περίφραξη των οικοπέδων προς την πλευρά των κοινοχρήστων χώρων γίνεται από συμπαγή, ψηλό μαντρότοιχο.
- η) Η διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων πρέπει να συντείνει:
 - i) στην προστασία του υπάρχοντος φυσικού περιβάλλοντος του ίδιου του οικοπέδου όπως και των ομόρων του, με την ελαχιστοποίηση των εκσκαφών και τη διατήρηση των φυσικών στοιχείων (δένδρα, βράχια κλπ).
 - ii) στη δημιουργία αισθητικού φυσικού συνδλου μεταξύ του οικοπέδου και των όμορων.

- θ) Επιτρέπεται η τοποθέτηση κινητών πετασμάτων (τέντες) από μονόχρωμο ύφασμα, σε τόνους άσπρου ή μπεζ, τόσο σε ιδιωτικούς όσο και σε δημόσιους χώρους.

2. ΤΟΜΕΙΣ Β και Γ

Στους τομείς Β και Γ έχουν εφαρμογή οι παράγραφοι α,δ,στ,ζ,η του ίδιου άρθρου.

Άρθρο 4 ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Οι οικισμοί του άρθρου 1 ελέγχονται από την ΕΠΑΕ. Η πολεοδομική υπηρεσία αποστέλλει υποχρεωτικά στην ΕΠΑΕ 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 σε διαμορφώσεις κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων, σε έργα υποδομής κλπ. για να γνωμοδοτήσει σχετικά.
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.
3. Με την οριστική μελέτη επιπλέον των απαιτουμένων δικαιολογητικών υποβάλλονται :
 - α) πλήρες τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου, όπου εμφαίνονται οι υψομετρικές καμπύλες της υφιστάμενης κατάστασης και τυχόν πρόταση διαμόρφωσης σύμφωνα με την παράγραφο η του άρθρου 3 του παρόντος.

- β) έγχρωμες φωτογραφίες με άποψη του δρόμου, ώστε να φαίνονται τουλάχιστον τα δύο (2) ακίνητα εκατέρωθεν, καθώς και οι φωτογραφίες των απέναντι κτιρίων.
 - γ) τεχνική περιγραφή με αναλυτική αναφορά στο είδος των χρησιμοποιούμενων υλικών και στους χρωματισμούς.
4. Σε περίπτωση επισκευής υφισταμένου κτιρίου αρχιτεκτονικής κληρονομιάς 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.
5. Σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών, αυτές δύνανται να νομιμοποιηθούν μόνο εφόσον συμμορφώνονται με τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος.

Άρθρο 5

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

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.

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 επόμενων άρθρων, αναθεωρούμενων υποχρεωτικά των σχετικών μελετών.

Άρθρο 6

ΔΙΑΤΗΡΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Μετά τη δημοσίευση του παρόντος :

- α. Εξακολουθούν να ισχύουν για τους οικισμούς Επισκοπής και

Σταμνών, οι διατάξεις εκείνες της 10074/85/4207/26-5-1986 Απόφασης Νομάρχη που δεν τροποποιούνται με το παρόν διάταγμα.

- β. Έχουν εφαρμογή οι διατάξεις εκείνες του από 24.4.1985 (Δ.181 π.δ/τος όπως ισχύει, οι οποίες δεν αντίκεινται στο παρόν διάταγμα.

Άρθρο 7

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

Στην Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και κλιματικής Αλλαγής αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος π. δ/τος.

Αθήνα, 30-3-2010

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ


ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ ΜΠΙΡΜΠΙΛΗ



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο Προσταμένος της Γραμματείας


Σ. Κουκουβάσου

ΣΗΜΕΙΩΣΗΣ	ΤΗΜ/ΡΧΗΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	ΤΕΛ. ΣΥΝ.	ΤΕΛ. ΕΦΑΡΜ.
	5-3-10	15/3/10	15/3/10	

[Handwritten signatures and initials over the table]

ΒΙΕΝΗΡΗΣΗ	ΤΗΜ/ΡΧΗΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	ΓΕΝ. ΔΙΝΗΣΗ	ΓΕΝ. ΕΦΑΡΜ.
16/3/2010	18-3-10	18/3/10	19/3/10	

[Handwritten signatures and initials over the table]