**ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ – ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΠΟΛΗΣ (ΣΧΟΟΑΠ) ΔΗΜΟΥ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ**

**Τροποποιήσεις του ΣΧΟΟΑΠ του τέως Δήμου Νεάπολης**

**& τέως κοινότητας Βραχασίου**

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

[Α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΑΚΕΛΟ ΕΡΓΟΥ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ 2](#_Toc449032477)

[1.ΤΕΧΝΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ 2](#_Toc449032478)

[2. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ 2](#_Toc449032479)

[2.1. ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ 2](#_Toc449032480)

[2.2. ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΡΑΧΑΣΙΟΥ 2](#_Toc449032481)

[3. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙ-ΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ Δ.Ε.Υ.Α.Α.Ν. 3](#_Toc449032482)

[3Α. ΒΡΑΧΑΣΙ 3](#_Toc449032483)

[3Β. ΝΕΑΠΟΛΗ 3](#_Toc449032484)

[3.Γ. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ 3](#_Toc449032485)

[3.Δ. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ Δ.Ε.Υ.Α.Α.Ν. 4](#_Toc449032486)

[4. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 4](#_Toc449032487)

[5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ (ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΣΧΟΟΑΠ) ΧΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΧΡΕΙΑΖΟΝΤΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ 4](#_Toc449032488)

[6. ΑΛΛΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ 4](#_Toc449032489)

[Β. ΚΕΙΜΕΝΟ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ 5](#_Toc449032490)

[Β.1. ΣΥΛΛΟΓΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΑΙΤΗΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ Η ΑΝΑΓΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΡΘΩΣΕΩΝ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ 5](#_Toc449032491)

[Β.2. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ, ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΚΑΙ ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΓΙΑ ΑΠΟΔΟΧΗ Η ΑΠΟΡΡΙΨΗ ΤΩΝ ΑΙΤΗΜΑΤΩΝ. 5](#_Toc449032492)

[Β.2.1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΒΡΑΧΑΣΙΟΥ 5](#_Toc449032493)

[Β.2.2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΕΑΠΟΛΗΣ 6](#_Toc449032494)

[Β.2.3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ 7](#_Toc449032495)

[Β.2.4. ΑΛΛΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ 8](#_Toc449032496)

[Γ. Προσθήκη στο άρθρο 3.2 Περιοχές περιορισμού και ελέγχου της δόμησης (ΠΕΠΔ) 8](#_Toc449032497)

[Δ. Προσθήκες στο άρθρο 3.3. Περιοχές Ειδικών Χρήσεων (ΠΙΧ) 9](#_Toc449032498)

[Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 9](#_Toc449032499)

[ΣΤ. ΧΑΡΤΕΣ 9](#_Toc449032500)

# Α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΑΚΕΛΟ ΕΡΓΟΥ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Από τον «ΦΑΚΕΛΟ ΕΡΓΟΥ» της μελέτης παρατίθενται τα εξής :

1.ΤΕΧΝΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

2. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

3. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ Δ.Ε.Υ.Α.Α.Ν.

4. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

## 1.ΤΕΧΝΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

*Αντικείμενο της Μελέτης*

Η μελέτη περιλαμβάνει τις αναγκαίες τροποποιήσεις του ΣΧΟΟΑΠ του τέως Δήμου Νεάπολης & τέως κοινότητας Βραχασίου (σήμερα Δημοτικών Ενοτήτων του Δήμου Αγ. Νικολάου - ΦΕΚ 383 ΑΑΠ / 5-12-2012). μετά από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αγίου Νικολάου, του Τοπικού Κοινοτικού Συμβουλίου Βραχασίου, προτάσεις της Υπηρεσίας Δόμησης – Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Αγίου Νικολάου και της Δ.Ε.Υ.Α.Α.Ν. και αιτήματα ιδιωτών.

## 2. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

Μετά από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ του τέως Δήμου Νεάπολης & τέως κοινότητας Βραχασίου (σήμερα Δημοτικών Ενοτήτων του Δήμου Αγ. Νικολάου - απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης με αρ. 2821/2012, ΦΕΚ 383 ΑΑΠ/2012) προέκυψε η ανάγκη τροποποιήσεων της μελέτης αυτής λόγω προδήλων σφαλμάτων μετά από αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Αγίου Νικολάου (πρακτικό με αρ. 19/17-12-2012)Τοπικού Κοινοτικού Συμβουλίου Βραχασίου, και προτάσεις ιδιωτών. Οι παραπάνω αποφάσεις είχαν ληφθεί πριν από την 28-6-2014 και εμπίπτουν στις εκκρεμείς διαδικασίες του άρθρου 13 του Ν. 4269/2014.

Παρατίθενται επίσης σχετικές προτάσεις που έχουν διατυπωθεί από την Δ/ΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ και από την Δ.Ε.Υ.Α.Α.Ν.

Συγκεκριμένα οι αποφάσεις και οι προτάσεις αναφέρουν τα εξής :

###  ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

(πρακτικό με αρ. 19/17-12-2012) με την οποία αποφασίζει ομόφωνα τα εξής :

* Διαπιστώνει την ανάγκη τροποποίησης – αναθεώρησης του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης του Δήμου Αγίου Νικολάου.
* Εγκρίνει τον φάκελο ανάθεσης της μελέτης «Τροποποίηση – Αναθεώρηση ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Αγίου Νικολάου».
* Καθορίζει τον τρόπο ανάθεσης της μελέτης με απευθείας ανάθεση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 209 του Ν. 3463/06 όπως αναδιατυπώθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 22 του Ν. 3356/2007…
* Η συνολική προεκτίμηση αμοιβής εργασιών Α’ και Β’ μέρους είναι

(Α’ μέρος) 5608,32 + (Β’ μέρος) 5.784,00 + Απρόβλεπτα 259,20 ευρώ 11.651,52 ευρώ

Προστίθεται ΦΠΑ 23% (11651,52 \* 23%) = 2.659,85 ευρώ

ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΟΙΒΗΣ ΜΕ ΦΠΑ 14.331,37 ευρώ

### ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΡΑΧΑΣΙΟΥ

με αρ. πρακτικού 5/10-6-2014 και αρ. απόφασης 12/10-6-2014. Στην απόφαση αυτή προτείνονται

(α) Η περιοχή του Πύργου Σεισίου έχει χαρακτηριστεί ως Περιοχή Προστασίας Αρδευόμενης Ζώνης και απαγορεύεται η εκτός σχεδίου δόμηση. Επειδή στην περιοχή δεν υπάρχουν αρδευτικά έργα από Δημόσιο φορέα, προτείνεται ό αποχαρακτηρισμός της ζώνης και η αλλαγή της χρήσης σε ΠΕΠΔ –Β.

(β) Να αποχαρακτηριστεί η ζώνη NATURA που βρίσκεται στην βόρεια πλευρά της Τοπικής Κοινότητας Βραχασίου.

## 3. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙ-ΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ Δ.Ε.Υ.Α.Α.Ν.

### 3Α. ΒΡΑΧΑΣΙ

* 1. Η Περιοχή προστασίας αρδευόμενης γεωργικής γης στην τ. Κοινότητα Βραχασίου (Βοθηλιά) να αποχαρακτηριστεί από ΠΕΠ –ΖΓΓ και να χαρακτηριστεί ως ΠΕΠΔ – Β.
	2. Τα όρια των ζωνών ΠΕΠ – Φ1 και NATURA στον Ανάβλοχο (όπως έχουν δοθεί από το ΥΠΕΚΑ) εισέρχονται μέσα στα όρια του οικισμού Βραχάσι και χρειάζεται να διορθωθούν.
	3. Υπάρχουν επιχειρήσεις με νόμιμη άδεια πριν από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ οι οποίες ευρίσκονται σε περιοχές όπου η χρήση αυτή δεν επιτρέπεται από το ΣΧΟΟΑΠ. Θα πρέπει να εξασφαλιστεί η συνέχιση της λειτουργίας των και η δυνατότητα επέκτασης και εκσυγχρονισμού στο μέλλον. Οι επιχειρήσεις αυτές είναι
		+ 1. Κατασκηνώσεις Ζωγραφάκη
			2. Σκυρόδεμα Βιδάλης Αντώνης, Βραχάσι (Βοθηλιά)
			3. Ελαιουργείο και Τυποποίηση λαδιού – πατέ, οικογένεια Λυράκη ΑΕΒΕ, Βραχάσι (Βοθηλιά)
			4. Βιοτεχνία παραγωγής και εμφιάλωσης νερού Βοθηλιά Α.Ε.
			5. Γήπεδο Σεισίου (λάθος θέση ράστερ)

### 3Β. ΝΕΑΠΟΛΗ

* 1. Στην περιοχή του Νεκροταφείου Νεάπολης υπάρχουν 3 επιχειρήσεις σε απόσταση μικρότερη των 200 μ. από τον Κοιμητηριακό ναό Μεταμόρφωσης του Σωτήρα (Αφέντη Χριστού), δηλαδή σε περιοχή ειδικής ζώνης ελέγχου αρχαιολογικών χώρων. Να εξεταστεί η δυνατότητα μείωσης της απόστασης από το νεκροταφείο. Διευκρίνιση του καθεστώτος ελέγχου αυτών των επιχειρήσεων.
	2. Το θεματικό πάρκο (παπαγάλοι και άλλα ζώα) Πατρίτσια Ντο Νασιμέντο Περέα στις Κουδουμαλιές περιοχής Κουρουνών ευρίσκεται εντός της περιοχής υποδοχής βιομηχανίας – βιοτεχνίας μέσης όχλησης νοτίως του οικισμού Κουρούνες. Να χαρακτηριστεί ως Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (θεματικό Πάρκο – Ζωολογικός Κήπος).
	3. Υπάρχουν επιχειρήσεις με νόμιμη άδεια πριν από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ οι οποίες ευρίσκονται σε περιοχές όπου η χρήση αυτή δεν επιτρέπεται από το ΣΧΟΟΑΠ. Θα πρέπει να εξασφαλιστεί η συνέχιση της λειτουργίας των και η δυνατότητα επέκτασης και εκσυγχρονισμού στο μέλλον. Οι επιχειρήσεις αυτές είναι
		1. Ανάκτηση μολύβδου Εμμανουήλ Βιδάλης και Ελένη – Αγγελική Βιδάλη, Τσαμπί Αγ. Αντωνίου.

### 3.Γ. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- Να υπάρχει ελαστικότητα στα μέτρα που προτείνονται και στην πρόβλεψη των μεταβατικών διατάξεων για τις υφιστάμενες επιχειρήσεις.

- Τα υφιστάμενα ελαιουργεία να μπορούν να συνεχίσουν την λειτουργία των και να μπορούν να εκσυγχρονίζονται για την βέλτιστη παραγωγή.

### 3.Δ. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ Δ.Ε.Υ.Α.Α.Ν.

Τοποθέτηση θέσεων βιολογικών καθαρισμών των οικισμών Φουρνή και Καστέλι Φουρνής.

## ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Η μελέτη που θα εκπονηθεί θα πρέπει να περιλαμβάνει τα παρακάτω:

* Συλλογή όλων των αιτημάτων από τα οποία προκύπτει η ανάγκη τροποποιήσεων και διορθώσεων της μελέτης όπως του Δημοτικού Συμβουλίου Αγίου Νικολάου, του Συμβουλίου Τοπικής Ενότητας Ελούντας, του Τοπικού Συμβουλίου Βραχασίου του ΒΙΟΠΑ , ιδιωτών κλπ.
* Αξιολόγηση, ιεράρχηση και εισήγηση για αποδοχή ή απόρριψη των αιτημάτων.
* Εκπόνηση της μελέτης από την Υπηρεσία ή σε περίπτωση αδυναμίας ανάθεση της μελέτης σε ιδιώτη μελετητή.
* Κείμενο εισήγησης και τροποποιημένοι χάρτες (όσοι χρειάζονται τροποποίηση) του ΣΧΟΟΑΠ του Καποδιστριακού Δήμου Αγίου Νικολάου και του ΣΧΟΟΑΠ του τέως Δήμου Νεάπολης & τέως κοινότητας Βραχασίου [σήμερα Δημοτικών Ενοτήτων του Δήμου Αγ. Νικολάου] για την δημοσίευση των τροποποιήσεων σε ΦΕΚ.

## ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ (ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΣΧΟΟΑΠ) ΧΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΧΡΕΙΑΖΟΝΤΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ

* 1. ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΣΤΑΘΜΟΥ ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΦΙΝΟΚΑΛΙΑ

Ο Ερευνητικός Σταθμός Ατμοσφαιρικών Μετρήσεων του Πανεπιστημίου Κρήτης κοντά στον οικισμό Φινοκαλιά του τ. Δήμου Νεάπολης λειτουργεί από το 1993 και είναι από τους μεγαλύτερους στο είδος του στην Ανατολική Μεσόγειο. Είναι απαραίτητη η προστασία της περιβάλλουσας περιοχής ώστε να αποφεύγεται η εγκατάσταση ρυπογόνων δραστηριοτήτων (σε αέριους ρύπους) που μπορεί να επηρεάσουν τις μετρήσεις του σταθμού.

## ΑΛΛΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

6.1. Στην απόφαση «Έγκριση Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του τέως Δήμου Νεάπολης & τέως κοινότητας Βραχασίου» (ΦΕΚ 393 ΑΑΠ 2012) και στο κεφ. 4.2.2 Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Σισίου, αναφέρεται ότι *«Για την παραλιακή περιοχή επέκτασης καθορίζονται ως χρήσεις γης οι χρήσεις της κατηγορίας «τουρισμός − αναψυχή» του άρθρου 8 του από 23.2.1987 Π.Δ./τος (Δ΄ 166), όπως εξειδικεύονται από την παρούσα:*

*• κατοικία*

*• εμπορικά καταστήματα*

*• εστιατόρια*

*• αναψυκτήρια*

*• κέντρα διασκέδασης αναψυχής*

*• χώροι συνάθροισης κοινού*

*• πολιτιστικά κτήρια*

*• κτήρια κοινωνικής πρόνοιας*

*• θρησκευτικοί χώροι*

*• κτίρια γήπεδα στάθμευσης*

*• αθλητικές εγκαταστάσεις*

*• εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών*

*• συνεδριακά κέντρα*

*• ελικοδρόμια»*

Εκ παραδρομής έχει παραληφθεί η κύρια χρήση της κατηγορίας «τουρισμός − αναψυχή» του άρθρου 8 του από 23.2.1987 Π.Δ./τος (Δ΄ 166) που είναι η χρήση «1. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις.» η οποία προτείνεται να προστεθεί στις επιτρεπόμενες χρήσεις για την παραλιακή περιοχή επέκτασης Σισίου.

#  Β. ΚΕΙΜΕΝΟ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ

## Β.1. ΣΥΛΛΟΓΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΑΙΤΗΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ Η ΑΝΑΓΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΡΘΩΣΕΩΝ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Οι αποφάσεις των Δημοτικών και Τοπικών Συμβουλίων και τα έγγραφα που είναι σχετικά με τις προτάσεις των Υπηρεσιών και των ιδιωτών περιγράφονται παραπάνω στο κεφάλαιο «ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ» και στα ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ της μελέτης.

## Β.2. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ, ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΚΑΙ ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΓΙΑ ΑΠΟΔΟΧΗ Η ΑΠΟΡΡΙΨΗ ΤΩΝ ΑΙΤΗΜΑΤΩΝ.

Οι προτάσεις που αναφέρονται στο κεφάλαιο «ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ» ομαδοποιούνται ανά αντικείμενο και η αξιολόγηση, ιεράρχηση και εισήγηση ανά πρόταση έχει ως εξής :

## Β.2.1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΒΡΑΧΑΣΙΟΥ

|  |  |
| --- | --- |
| **(ΤΟΠΙΚΟ ΣΥΜΒ. ΒΡΑΧΑΣΙΟΥ)** - Η περιοχή του Πύργου Σεισίου έχει χαρακτηριστεί ως Περιοχή Προστασίας Αρδευόμενης Ζώνης και απαγορεύεται η εκτός σχεδίου δόμηση. Επειδή στην περιοχή δεν υπάρχουν αρδευτικά έργα από Δημόσιο φορέα, προτείνεται ό αποχαρακτηρισμός της ζώνης και η αλλαγή της χρήσης σε ΠΕΠΔ –Β.**(ΥΔΟΜ Δ. ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ)** - Η Περιοχή προστασίας αρδευόμενης γεωργικής γης στην τ. Κοινότητα Βραχασίου (Βοθηλιά) να αποχαρακτηριστεί από ΠΕΠ –ΖΓΓ και να χαρακτηριστεί ως ΠΕΠΔ – Β.Υπάρχουν επιχειρήσεις με νόμιμη άδεια στην Περιοχή Προστασίας Αρδευόμενης Ζώνης πριν από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ οι οποίες ευρίσκονται σε περιοχές όπου η χρήση αυτή δεν επιτρέπεται από το ΣΧΟΟΑΠ. Θα πρέπει να εξασφαλιστεί η συνέχιση της λειτουργίας των και η δυνατότητα επέκτασης και εκσυγχρονισμού στο μέλλον. Οι επιχειρήσεις αυτές είναι * Κατασκηνώσεις Ζωγραφάκη
* Σκυρόδεμα Βιδάλης Αντώνης, Βραχάσι (Βοθηλιά)
 | Προτείνεται ό αποχαρακτηρισμός της περιοχής του Πύργου Σεισίου ως Περιοχή προστασίας αρδευόμενης γεωργικής γης Ζώνης (άρθρο 3.1.11 ΠΕΠ – ΖΓΓ Περιοχές προστασίας αρδευόμενης γεωργικής γης) και η αλλαγή της χρήσης σε ΠΕΠΔ –Β (όπως χαρακτηρίζεται η όμορη περιοχή). Στην περιοχή 3.2.2 ΠΕΠΔ − Β Ημιορεινής και Γεωργικής Ζώνης επιτρέπονται βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης. Επίσης δεν απαγορεύονται χρήσεις όπως οι κατασκηνώσεις.  |
| Υπάρχουν επιχειρήσεις με νόμιμη άδεια πριν από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ οι οποίες ευρίσκονται σε περιοχές όπου η χρήση αυτή δεν επιτρέπεται από το ΣΧΟΟΑΠ. Θα πρέπει να εξασφαλιστεί η συνέχιση της λειτουργίας των και η δυνατότητα επέκτασης και εκσυγχρονισμού στο μέλλον. Οι επιχειρήσεις αυτές είναι - Ελαιουργείο και Τυποποίηση λαδιού – πατέ, οικογένεια Λυράκη ΑΕΒΕ, Βραχάσι (Βοθηλιά)* - Βιοτεχνία παραγωγής και εμφιάλωσης νερού Βοθηλιά Α.Ε.
 | Στο Άρθρο 5.3 Μεταβατικές διατάξεις προβλέπονται τα εξής:  «*3. Για νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες με χρήσεις βιοτεχνίας − βιομηχανίας, ασύμβατες με τις χρήσεις της παρούσας απόφασης, επιτρέπεται η παράταση λειτουργίας τους για μια 12ετία, υπό τον όρο ότι πληρούν τους περιβαλλοντικούς όρους που έχουν τεθεί για την λειτουργία τους. Στο διάστημα αυτό επιτρέπεται μόνο η συντήρηση, η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων κτιριακών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων και η κτιριακή επέκταση έως και 10% της νομίμως υφιστάμενης δόμησης, εφόσον υπάρχει περίσσεια Σ.Δ. από την ισχύουσα νομοθεσία. Γενικά στις περιπτώσεις αυτές ισχύουν οι προβλέψεις του Άρθρου 7 του Ν. 3325/2005.»* Προτείνεται το ποσοστό της επιτρεπόμενης κτιριακής επέκτασης της νομίμως υφιστάμενης δόμησης να είναι 25% αντί του 10%. |
| Γήπεδο Σεισίου (λάθος θέση ράστερ) | Στην θέση του γηπέδου Σεισίου τοποθετούνται τα σύμβολα των χρήσεων «εκπαίδευση» και «αθλητισμός¨.  |
| Στην απόφαση «Έγκριση Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του τέως Δήμου Νεάπολης & τέως κοινότητας Βραχασίου» (ΦΕΚ 393 ΑΑΠ 2012) και στο κεφ. 4.2.2 Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Σισίου, στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης για την παραλιακή περιοχή επέκτασης, εκ παραδρομής έχει παραληφθεί η κύρια χρήση της κατηγορίας «τουρισμός − αναψυχή» του άρθρου 8 του από 23.2.1987 Π.Δ./τος (Δ΄ 166) που είναι η χρήση «1. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις.» | Η χρήση «Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις.» προτείνεται να προστεθεί στις επιτρεπόμενες χρήσεις για την παραλιακή περιοχή επέκτασης Σισίου.  |

## Β.2.2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΕΑΠΟΛΗΣ

|  |  |
| --- | --- |
| **(ΥΔΟΜ Δ. ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ)** - Το θεματικό πάρκο (παπαγάλοι και άλλα ζώα) Πατρίτσια Ντο Νασιμέντο Περέα στις Κουδουμαλιές περιοχής Κουρουνών ευρίσκεται εντός της περιοχής υποδοχής βιομηχανίας – βιοτεχνίας μέσης όχλησης νοτίως του οικισμού Κουρούνες. Να χαρακτηριστεί ως Περιοχή Ειδικών Χρήσεων (θεματικό Πάρκο – Ζωολογικός Κήπος).  | Είναι αδειοδοτημένη επιχείρηση πριν από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ. Προτείνεται να χαρακτηριστεί ως «ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΗΣ – ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΧΡΗΣΗΣ» με χρήση ‘Θεματικό Πάρκο – Ζωολογικός Κήπος ‘.  |
| **(ΥΔΟΜ Δ. ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ)** Υπάρχουν επιχειρήσεις με νόμιμη άδεια πριν από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ οι οποίες ευρίσκονται σε περιοχές όπου η χρήση αυτή δεν επιτρέπεται από το ΣΧΟΟΑΠ. Θα πρέπει να εξασφαλιστεί η συνέχιση της λειτουργίας των και η δυνατότητα επέκτασης και εκσυγχρονισμού στο μέλλον. Οι επιχειρήσεις αυτές είναι- Ανάκτηση μολύβδου Εμμανουήλ Βιδάλης και Ελένη – Αγγελική Βιδάλη, Τσαμπί Αγ. Αντωνίου.  | Είναι αδειοδοτημένη επιχείρηση πριν από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ. Προτείνεται να χαρακτηριστεί ως «ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΗΣ – ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΧΡΗΣΗΣ» με χρήση«Ανάκτηση μολύβδου».  |
| **(ΥΔΟΜ Δ. ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ)** Στην περιοχή του Νεκροταφείου Νεάπολης υπάρχουν 3 επιχειρήσεις σε απόσταση μικρότερη των 200 μ. από τον Κοιμητηριακό ναό Μεταμόρφωσης του Σωτήρα (Αφέντη Χριστού), δηλαδή σε περιοχή ειδικής ζώνης ελέγχου αρχαιολογικών χώρων. Να εξεταστεί η δυνατότητα μείωσης της απόστασης από το νεκροταφείο. | Στις Γενικές – Μεταβατικές Διατάξεις (άρθρο 5 έγκρισης ΣΧΟΟΑΠ) προτείνεται να προστεθεί παράγραφος. «5.17. Στις περιοχές ειδικής ζώνης ελέγχου αρχαιολογικών χώρων ισχύουν οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης της ζώνης αυτής. Οι τροποποιήσεις ή επεκτάσεις ελέγχονται από την Αρχαιολογική υπηρεσία.».  |

|  |  |
| --- | --- |
| **ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΣΤΑΘΜΟΥ ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΦΙΝΟΚΑΛΙΑ** Ο Ερευνητικός Σταθμός Ατμοσφαιρικών Μετρήσεων του Πανεπιστημίου Κρήτης κοντά στον οικισμό Φινοκαλιά του τ. Δήμου Νεάπολης λειτουργεί από το 1993 και είναι από τους μεγαλύτερους στο είδος του στην Ανατολική Μεσόγειο. Είναι απαραίτητη η προστασία της περιβάλλουσας περιοχής ώστε να αποφεύγεται η εγκατάσταση ρυπογόνων δραστηριοτήτων (σε αέριους ρύπους) που μπορεί να επηρεάσουν τις μετρήσεις του σταθμού.  | Προτείνεται στο κεφ. Π.3.2. (ΠΕΠΔ) να προστεθεί ζώνη3.2.4. (ΠΕΠΔ – Δ) ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΣΤΑΘΜΟΥ ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΦΙΝΟΚΑΛΙΑ . Προτείνεται να Ισχύουν οι χρήσεις γης και οι περιορισμοί των υφισταμένων Ζωνών (ΠΕΠΔ – Α και ΠΕΠΔ – Γ). Επιπλέον δεν επιτρέπονται χρήσεις οι οποίες εκπέμπουν αέριους ρύπους (π.χ. καταστήματα μαζικής εστίασης άνω των 50 ατόμων, επαγγελ-ματικά εργαστήρια και βιοτεχνίες ή βιομηχανίες χαμηλής όχλησης με αέριους ρύπους). Από την απαγόρευση αυτή εξαιρούνται τα τζάκια και τα μικρά συστή-ματα θέρμανσης – κλιματισμού κατοικιών, καταστημάτων και άλλων εγκαταστάσεων. Η ζώνη αυτή εξαιρείται από τον χαρακτηρι-σμό ως «περιοχές αναζήτησης ΠΕΡΠΟ Β’ κατοικίας» του κεφ. 4.5. του ΣΧΟΟΑΠ. |

### Β.2.3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

|  |  |
| --- | --- |
| - Να υπάρχει ελαστικότητα στα μέτρα που προτείνονται και στην πρόβλεψη των μεταβατικών διατάξεων για τις υφιστάμενες επιχειρήσεις.- Τα υφιστάμενα ελαιουργεία να μπορούν να συνεχίσουν την λειτουργία των και να μπορούν να εκσυγχρονίζονται για την βέλτιστη παραγωγή. | Στο Άρθρο 5.- Γενικές και Μεταβατικές διατάξεις παρ. 5.3 Μεταβατικές διατάξεις προβλέπονται τα εξής  «*3. Για νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες με χρή−**σεις βιοτεχνίας − βιομηχανίας, ασύμβατες με τις χρήσεις**της παρούσας απόφασης, επιτρέπεται η παράταση λει−**τουργία τους για μια 12ετία, υπό τον όρο ότι πληρούν**τους περιβαλλοντικούς όρους που έχουν τεθεί για την**λειτουργία τους. Στο διάστημα αυτό επιτρέπεται μόνο**η συντήρηση, η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός των υφι−**στάμενων κτιριακών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων**και η κτιριακή επέκταση έως και 10% της νομίμως υφι−**στάμενης δόμησης, εφόσον υπάρχει περίσσεια Σ.Δ. από**την ισχύουσα νομοθεσία. Γενικά στις περιπτώσεις αυτές**ισχύουν οι προβλέψεις του Άρθρου 7 του Ν. 3325/2005.»* Προτείνεται το ποσοστό της επιτρεπόμενης κτιριακής επέκτασης της νομίμως υφιστάμενης δόμησης να είναι 25% αντί του 10%.  |
| Επιχειρήσεις εντός αρχαιολογικών ζωνών Β (περιοχή ειδικής ζώνης ελέγχου αρχαιολογικών χώρων).  | Στις Γενικές – Μεταβατικές Διατάξεις (άρθρο 5 έγκρισης ΣΧΟΟΑΠ) προτείνεται να προστεθεί παράγραφος. «5.17. Στις περιοχές ειδικής ζώνης ελέγχου αρχαιολογικών χώρων (Ζώνη Β) ισχύουν οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης της ζώνης αυτής. Οι τροποποιήσεις ή επεκτάσεις ελέγχονται από την Αρχαιολογική υπηρεσία.».  |

### Β.2.4. ΑΛΛΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

|  |  |
| --- | --- |
| Στην απόφαση «Έγκριση Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του τέως Δήμου Νεάπολης & τέως κοινότητας Βραχασίου» (ΦΕΚ 393 ΑΑΠ 2012) και στο κεφ. 4.2.2 Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Σισίου, αναφέρεται ότι *«Για την παραλιακή περιοχή επέκτασης καθορίζονται ως χρήσεις γης οι χρήσεις της κατηγορίας «τουρισμός − αναψυχή» του άρθρου 8 του από 23.2.1987 Π.Δ./τος (Δ΄ 166), όπως εξειδικεύονται από την παρούσα:**• κατοικία**• εμπορικά καταστήματα**• εστιατόρια**• αναψυκτήρια**• κέντρα διασκέδασης αναψυχής**• χώροι συνάθροισης κοινού**• πολιτιστικά κτήρια**• κτήρια κοινωνικής πρόνοιας**• θρησκευτικοί χώροι**• κτίρια γήπεδα στάθμευσης**• αθλητικές εγκαταστάσεις**• εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών**• συνεδριακά κέντρα**• ελικοδρόμια»*Εκ παραδρομής έχει παραληφθεί η κύρια χρήση της κατηγορίας «τουρισμός − αναψυχή» του άρθρου 8 του από 23.2.1987 Π.Δ./τος (Δ΄ 166) που είναι η χρήση «1. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις.» η οποία προτείνεται να προστεθεί στις επιτρεπόμενες χρήσεις για την παραλιακή περιοχή επέκτασης Σισίου. | Προτείνεται να προστεθεί στις επιτρεπόμενες χρήσεις για την παραλιακή περιοχή επέκτασης Σισίου η χρήση «Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις» της κατηγορίας χρήσεων γης «τουρισμός − αναψυχή» του άρθρου 8 του από 23.2.1987 Π.Δ./τος (Δ΄ 166).  |
| ΛΙΜΝΟΔΕΞΑΝΕΝΗ ΦΟΥΡΝΗΣ  | Υπάρχει μελέτη από την ΔΕΗ (από το 2010).  |

#  Γ. Προσθήκη στο άρθρο 3.2 Περιοχές περιορισμού και ελέγχου της δόμησης (ΠΕΠΔ)

Προστίθεται ζώνη

**3.2.4. (ΠΕΠΔ – Δ) ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΣΤΑΘΜΟΥ ΑΤΜΟΣΦΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΤΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΦΙΝΟΚΑΛΙΑ .**

Ισχύουν οι χρήσεις γης και οι περιορισμοί των υφισταμένων Ζωνών (ΠΕΠΔ – Α και ΠΕΠΔ – Γ).

Επιπλέον δεν επιτρέπονται χρήσεις οι οποίες εκπέμπουν αέριους ρύπους (π.χ. καταστήματα μαζικής εστίασης άνω των 50 ατόμων, επαγγελματικά εργαστήρια και βιοτεχνίες ή βιομηχανίες χαμηλής όχλησης με αέριους ρύπους). Από την απαγόρευση αυτή εξαιρούνται τα τζάκια και τα μικρά συστήματα θέρμανσης κατοικιών, καταστημάτων και άλλων εγκαταστάσεων.

 Η ζώνη αυτή εξαιρείται από τον χαρακτηρισμό ως «περιοχές αναζήτησης ΠΕΡΠΟ Β’ κατοικίας» του κεφ. 4.5. του ΣΧΟΟΑΠ.

# Δ. Προσθήκες στο άρθρο 3.3. Περιοχές Ειδικών Χρήσεων (ΠΙΧ)

Συμπληρώνεται η παράγραφος ΠΙΧ Ι με την θέση του βιολογικού καθαρισμού Φουρνής και Καστελίου Φουρνής.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Α/Α** | **ΕΙΔΙΚΗ ΧΡΗΣΗ**  | **ΘΕΣΗ**  | **ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ** |
| ΠΙΧ. I | Προστίθεται η θέση βιολογικού καθαρισμού των οικισμών Φουρνή και Καστέλι Φουρνής  | Μεταξύ των οικισμών Φουρνή και Καστέλι Φουρνής  |  |

Προστίθενται νέες ειδικές – ιδιαίτερες χρήσεις (Υφιστάμενες χρήσεις κατά την έγκριση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Α/Α** | **ΕΙΔΙΚΗ ΧΡΗΣΗ**  | **ΘΕΣΗ**  | **ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ** |
| ΠΙΧ. IV  | θεματικό Πάρκο – Ζωολογικός Κήπος | Κουδουμαλιές περιοχής Κουρουνών | Εντός της περιοχής υποδοχής βιομηχανίας – βιοτεχνίας μέσης όχλησης νοτίως του οικισμού Κουρούνες |
| ΠΙΧ. V | Ανάκτηση μολύβδου | Τσαμπί Αγ. Αντωνίου. | Αδειοδοτημένη επιχείρηση πριν από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ. |
| ΠIX. VI | Λιμνοδεξαμενή Φουρνής | Μεταξύ των οικισμών Φουρνή και Καστέλι Φουρνής | Τοποθέτηση στον χάρτη και αναφορά στο κείμενο με τον αντίστοιχο κωδικό.  |
|  | Σημειακά σύμβολα «εκπαίδευση» και «αθλητισμός» | Σημερινό γήπεδο Σεισίου | Στην θέση του σημερινού γηπέδου Σεισίου τοποθετούνται τα σημειακά σύμβολα των χρήσεων «εκπαίδευση» και «αθλητισμός¨. |

# Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

 (βλ. συνέχεια του κειμένου)

# ΣΤ. ΧΑΡΤΕΣ

1. Π-2 : ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΟΤΑ. (κλ.1:25.000)
2. Π-3.1.1 : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ (κλ. 1:10.000)
3. Π-3.1.2 : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ (κλ. 1:10.000
4. Π-3.1.3 : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ (κλ. 1:10.000)