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

**Τροποποιήσεις του ΣΧΟΟΑΠ του Καποδιστριακού Δήμου Αγ. Νικολάου**

Περιεχόμενα

[Α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΑΚΕΛΟ ΕΡΓΟΥ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ 2](#_Toc451511691)

[Α.1. ΤΕΧΝΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ 2](#_Toc451511692)

[Α.2. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ 2](#_Toc451511693)

[Α.3. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 4](#_Toc451511694)

[Α.4. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ (ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΣΧΟΟΑΠ) ΧΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΧΡΕΙΑΖΟΝΤΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ 4](#_Toc451511695)

[Α.5. ΑΛΛΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ 4](#_Toc451511696)

[Β. ΚΕΙΜΕΝΟ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ 5](#_Toc451511697)

[Β.1. ΣΥΛΛΟΓΗ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΑΙΤΗΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ Η ΑΝΑΓΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΡΘΩΣΕΩΝ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ 5](#_Toc451511698)

[Β.2. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ, ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΚΑΙ ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΓΙΑ ΑΠΟΔΟΧΗ Η ΑΠΟΡΡΙΨΗ ΤΩΝ ΑΙΤΗΜΑΤΩΝ. 5](#_Toc451511699)

[Β.2.1. ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ 5](#_Toc451511700)

[Β.2.2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΟΥΝΤΑΣ 7](#_Toc451511701)

[Β.2.3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ 7](#_Toc451511702)

[Γ. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 3.3. ΝΕΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ 8](#_Toc451511703)

[Δ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 9](#_Toc451511704)

[Ε. ΧΑΡΤΕΣ 9](#_Toc451511705)

# 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 ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

3. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

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

## Α.1. ΤΕΧΝΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

*Αντικείμενο της Μελέτης*

Η μελέτη περιλαμβάνει τις αναγκαίες τροποποιήσεις του ΣΧΟΟΑΠ του Καποδιστριακού Δήμου Αγ. Νικολάου (ΦΕΚ 460 ΑΑΠ/2010) μετά από αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Αγ. Νικολάου και του "Συμβουλίου Δημοτικής Κοινότητας Ελούντας", του ΒΙΟΠΑ Αγ. Νικολάου και ιδιωτών.

## Α.2. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Μετά από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ του Καποδιστριακού Δήμου Αγίου Νικολάου (απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης με αρ. 6620/2010, ΦΕΚ 460 ΑΑΠ/2010) προέκυψε η ανάγκη τροποποιήσεων της μελέτης αυτής λόγω προδήλων σφαλμάτων μετά από αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Αγ. Νικολάου και του "Συμβουλίου Δημοτικής Κοινότητας Ελούντας", του ΒΙΟΠΑ Αγ. Νικολάου 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

Συγκεκριμένα οι αποφάσεις αναφέρουν τα εξής :

* 1. **Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αγίου Νικολάου** (πρακτικό με αρ. 19/17-12-2012) με την οποία αποφασίζει ομόφωνα τα εξής :
     1. Διαπιστώνει την ανάγκη τροποποίησης – αναθεώρησης του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης του Δήμου Αγίου Νικολάου.
     2. Εγκρίνει τον φάκελο ανάθεσης της μελέτης «Τροποποίηση – Αναθεώρηση ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Αγίου Νικολάου».
     3. 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…
     4. 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

* 1. **Απόφαση του "Συμβουλίου Δημοτικής Κοινότητας Ελούντας"** αρ. απόφασης 36 στο πρακτικό αρ. 11/02-11-2012 με την οποία αποφασίζει ομόφωνα τα εξής:

α) …

β) Να γίνει αναθεώρηση και τροποποίηση του ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Αγίου Νικολάου και του τμήματος στην περιοχή της Ελούντας, τόσο για το ΓΠΣ όσο και για το ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

γ) …

δ) Να γίνει άμεση τροποποίηση του ΣΧΟΟΑΠ τμήματος Ελούντας όσον αφορά τον καθορισμό του αστικού πρασίνου - ελεύθερων χώρων λόγω προδήλου λάθους των χρησιμοποιηθέντων υποβάθρων (χαρτών) και θεραπεία βιοποριστικών αναγκών μεγάλου τμήματος της τοπικής κοινωνίας.

* 1. Αίτημα του ΒΙΟΠΑ Αγ. Νικολάου για πρόβλεψη – εμφάνιση μελλοντικής επέκτασης του ΒΙΟΠΑ στο ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Αγ. Νικολάου (αρ. πρωτ. Δήμου 17138/9-8-2012).
  2. Αίτηση Αντ. Ζερβού, πολιτικού μηχ/κού, προς την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης

με θέμα την τροποποίηση του ΣΧΟΟΑΠ Δ. Αγ. Νικολάου στο Σχίσμα Ελούντας (24/1/2013).

2.5. Αιτήσεις ιδιωτών για τροποποίηση του ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Αγ. Νικολάου

α) Καθορισμός χρήσεων γης σε περιοχή βιοτεχνικών χρήσεων στην θέση "Σοχώρα"- Καστέλι. (έγγραφο Δήμου Αγ. Νικολάου προς την Αποκεντρ. Διοίκηση Κρήτης, αρ. πρωτ. 1532/6-8-2012)

β) Τροποποίηση ΣΧΟΟΑΠ Δ. Αγ. Νικολάου (Κωνσταντινομανωλάκης Ν., 24/1/2012)

γ) Χορήγηση βεβαίωσης χρήσεων γης (προς Ατσαλάκη Ν.) αρ. πρωτ. 183/345/22-3-2012.

δ) Τεχνική Εκθεση του Γ. Γουναλάκη με θέμα "Χρήσεις γης στην περιοχή Αλμυρού".

* 1. Τοποθέτηση θέσεων βιολογικών καθαρισμών της περιοχής Ελούντας και των οικισμών Κρούστα, Πρίνας και Ταπών.

* 1. Ειδικοί όροι που αφορούν την εγκατάσταση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σε σχέση και με την σχετική μελέτη που εκπονείται από την Περιφέρεια Κρήτης.

2.8 . **ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ**

Επιπλέον των ανωτέρω προτείνονται τα εξής:

**2.8.Α. ΣΧΟΟΑΠ Δ. ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ – ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ**

2.8.Α.1. Να επανεξεταστούν οι χρήσεις γης στην περιοχή Σοχώρα – Καστέλλι ή Σφουγγομάλι στην οποία υπάρχει η αρχικώς προταθείσα Βιοτεχνική Ζώνη από το παλαιό ΓΠΣ Αγίου Νικολάου δεδομένου ότι το ΒΙΟΠΑ Αγίου Νικολάου υλοποιήθηκε σε άλλη θέση.

2.8.Α.2. H χωροθέτηση κατηγορίας χρήσεων γης «Πολεοδομικό Κέντρο» στην περιοχή ΟΤΕ Ξηρόκαμπος να περιοριστεί στο τμήμα ανατολικά του δρόμου προς Ελούντα (πλευρά ΟΤΕ), δεδομένου ότι υπάρχει επαρκής χωροθετημένη έκταση για χρήσεις «Πολεοδομικού Κέντρου» στην περιοχή της Αμμούδας.

2.8.Α.3. Αναγραφή στους χάρτες του ΒΙΟΠΑ Αγ. Νικολάου και του Β’ Νεκροταφείου και της (υπό κατασκευή) επέκτασής του.

2.8.Α.4. Εξασφάλιση χρήσης γης στην θέση «Μαραθιά» Ταπών εντός Λατομικής Περιοχής για την χρήση «Αποθήκευση εκρηκτικών υλών» (Κωνσταντινομανωλάκης).

2.8.Α.5. Επιχείρηση πλυντηρίων ASTOR. Να αναγραφεί στο ΣΧΟΟΑΠ και και να προβλεφθεί δυνατότητα επέκτασης λόγω εκσυγχρονισμού μηχανημάτων στον απολύτως απαραίτητο χώρο που θα προκύψει από την Τεχνική Εκθεση που θα εγκριθεί από την Δ/νση Βιομηχανίας.

2.8.Α.6. Η χρήση «πολεοδομικό κέντρο» στην περιοχή "Σοχώρα – Σφουγγομάλι (παλαιά σφαγεία)

δεν αναφέρεται στο κείμενο ούτε σε πίνακα.

2.8.Α.7. Να προβλεφθεί Χώρος για Πυροσβεστική Υπηρεσία και Υπηρεσίες του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη στην περιοχή ΒΙΟΠΑ (σε επαφή με το ΝΔ όριο του ΒΙΟΠΑ).

**2.8.Β. ΣΧΟΟΑΠ Δ. ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ – ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΟΥΝΤΑΣ**

2.8.Β.1. Κατάργηση των ζωνών αστικού – περιαστικού πρασίνου εντός των ορίων του οικισμού Σχίσμα και μεταξύ των ορίων των οικισμών Σχίσμα, Μαυρικιανό και Κάτω Ελούντα. Οι χώροι πρασίνου θα προκύψουν από την πολεοδομική μελέτη που προτείνεται από το ΣΧΟΟΑΠ για τους οικισμούς αυτούς.

2.8.Β.2. Διόρθωση στο κείμενο του Π.Δ. στην παράγραφο 4,2 - Πίνακα 3,1,α. Στο πολεοδομικό πλαίσιο για τον οικισμό Σχίσμα αναφέρεται το ΠΔ -ΦΕΚ 181Δ αντί του σωστού ΦΕΚ 138/Δ/81.

**2.8.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.

- Διόρθωση στο κείμενο του Π.Δ. στην παράγραφο 4.2.1. (το ΦΕΚ του Π.Δ. 24/4/85 είναι το 181Δ’).

## Α.3. 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.

## Α.4. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ (ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΣΧΟΟΑΠ) ΧΡΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΧΡΕΙΑΖΟΝΤΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ

4.1. Η έκταση ιδιοκτησίας ΒΙΟΠΑ Αγ. Νικολάου περιλαμβάνει (στη ΝΔ πλευρά) ένα τμήμα το οποίο ευρίσκεται εκτός της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης ΒΙΟΠΑ. Το τμήμα αυτό προτείνεται να έχει την χρήση «Πυροσβεστικός σταθμός και Υπηρεσίες του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη».

## Α.5. ΑΛΛΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

5.1. Η μισγάγγεια που διέρχεται δίπλα από το Β’ Νεκροταφείο Αγίου Νικολάου έχει λεκάνη απορροής μικρότερη από 1 τετρ. χιλιόμετρο (βλ. τοπογραφικό διάγραμμα στο σχετικό παράρτημα 5) και συνεπώς (σύμφωνα με τον Ν. 4259/2014 (ΦΕΚ 94Α’ 14-4-2014) άρθρο 1παρ. 2 θεωρείται μικρό υδατόρεμα και δεν απαιτείται η οριοθέτησή του σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του ίδιου Νόμου.

5.2. Η μισγάγγεια που διέρχεται δυτικά του Υποσταθμού ΔΕΗ στην θέση Σοχώρα Καστέλι Αγ. Νικολάου έχει λεκάνη απορροής μικρότερη από 1 τετρ. χιλιόμετρο (βλ. τοπογραφικό διάγραμμα στο σχετικό παράρτημα 6) και συνεπώς (σύμφωνα με τον Ν. 4259/2014 (ΦΕΚ 94Α’ 14-4-2014) άρθρο 1παρ. 2 θεωρείται μικρό υδατόρεμα και δεν απαιτείται η οριοθέτησή του σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του ίδιου Νόμου. Προτείνεται να αντικατασταθεί με το υδατόρεμα προς τον κάμπο Λακωνίων (παράλληλο με τον επαρχιακό δρόμο προς Λακώνια) του οποίου η λεκάνη απορροής είναι μεγαλύτερη και περιλαμβάνει την προαναφερθείσα μικρότερη λεκάνη απορροής.

5.3. Να διορθωθεί ο χαρακτηρισμός οδού ως ρέμα, η οποία βρίσκεται στη δημοτική κοινότητα Ελούντας, και συνδέει τον οικισμό του Σχίσματος Ελούντας έως τη θέση «Λαγκαδά». Η οδός αυτή που εν τοις πράγμασι λειτουργεί ως ασφαλτοστρωμένος δρόμος εδώ και χρόνια ο οποίος εξυπηρετεί πλήθος αγροτικών ιδιοκτησιών και πέρας της κατασκευής και της συντηρήσεως, εκδίδονται εγκρίσεις κυκλοφοριακής σύνδεσης για τη παραπάνω οδό. Για τους παραπάνω λόγους θεωρούμε ότι πρέπει να καταργηθεί ο χαρακτηρισμός της οδού ως ρέμα.

# 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 ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

|  |  |
| --- | --- |
| ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ | ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ – ΕΙΣΗΓΗΣΗ |
| **Α. ΒΙΟΠΑ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ**  - Αίτημα του ΒΙΟΠΑ Αγ. Νικολάου για πρόβλεψη – εμφάνιση μελλοντικής επέκτασης του ΒΙΟΠΑ στο ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Αγ. Νικολάου (αρ. πρωτ. Δήμου 17138/9-8-2012).  - Αναγραφή στους χάρτες του ΒΙΟΠΑ Αγ. Νικολάου  - Η έκταση ιδιοκτησίας ΒΙΟΠΑ Αγ. Νικολάου περιλαμβάνει (στη ΝΔ πλευρά) ένα τμήμα το οποίο ευρίσκεται εκτός της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης ΒΙΟΠΑ. Το τμήμα αυτό προτείνεται να ενταχθεί στο ΒΙΟΠΑ με χρήση «Πυροσβεστικός σταθμός». | - Το ΒΙΟΠΑ Αγ. Νικολάου, η επέκταση του και η ζώνη προστασίας του εμφανίζονται στους εγκεκριμένους χάρτες του ΣΧΟΟΑΠ. Προτείνεται να αναγραφεί η χρήση του ΒΙΟΠΑ στους χάρτες.   * - Προτείνεται ο χαρακτηρισμός του προτεινόμενου οικοπέδου στο ΝΔ όριο και εκτός της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης του ΒΙΟΠΑ ως «Περιοχή Ειδικών Χρήσεων» με χρήση «Πυροσβεστικός σταθμός και Υπηρεσίες του Υπουργείου Προστασίας του Πολίτη ». |
| **Β. Β’ ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ**  - Αναγραφή στους χάρτες του Β’ Νεκροταφείου και της (υπό κατασκευή) επέκτασής του.  - Η μισγάγγεια που διέρχεται δίπλα από το Β’ Νεκροταφείο έχει λεκάνη απορροής μικρότερη από 1 τετρ. χιλιόμετρο (βλ. τοπογραφικό διάγραμμα στο σχετικό παράρτημα 5) και συνεπώς (σύμφωνα με τον Ν. 4259/2014 (ΦΕΚ 94Α’ 14-4-2014) άρθρο 1παρ. 2 θεωρείται μικρό υδατόρεμα και δεν απαιτείται η οριοθέτησή του σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του ίδιου Νόμου. | - Προτείνεται η αναγραφή στους χάρτες του Β’ Νεκροταφείου και της (υπό κατασκευή) επέκτασής του.  -Επειδή η μισγάγγεια που διέρχεται δίπλα από το Β’ Νεκροταφείο έχει λεκάνη απορροής μικρότερη από 1 τετρ. Χιλιόμετρο, προτείνεται ο αποχαρακτηρισμός της ως υδατόρεμα (μπλέ ζώνη στο ΣΧΟΟΑΠ – βλ. έκταση υδρολoγικής λεκάνης υδατορέματος στο παράρτημα 5). |
| **Γ. ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΟΧΩΡΑ – ΚΑΣΤΕΛΛΙ Η ΣΦΟΥΓΓΟΜΑΛΙ**  - Καθορισμός χρήσεων γης σε περιοχή βιοτεχνικών χρήσεων στην θέση "Σοχώρα"- Καστέλι. (έγγραφο Δήμου Αγ. Νικολάου προς την Αποκεντρ. Διοίκηση Κρήτης, αρ. πρωτ. 1532/6-8-2012)  - Να επανεξεταστούν οι χρήσεις γης στην περιοχή Σοχώρα – Καστέλλι ή Σφουγγομάλι στην οποία υπάρχει η αρχικώς προταθείσα Βιοτεχνική Ζώνη από το παλαιό ΓΠΣ Αγίου Νικολάου δεδομένου ότι το ΒΙΟΠΑ Αγίου Νικολάου υλοποιήθηκε σε άλλη θέση.  - Η χρήση «πολεοδομικό κέντρο» στην περιοχή "Σοχώρα – Σφουγγομάλι (παλαιά σφαγεία)  δεν αναφέρεται στο κείμενο ούτε σε πίνακα.  - Η μισγάγγεια που διέρχεται δυτικά του Υποσταθμού ΔΕΗ στην θέση Σοχώρα Καστέλι Αγ. Νικολάου έχει λεκάνη απορροής μικρότερη από 1 τετρ. χιλιόμετρο (βλ. τοπογραφικό διάγραμμα στο σχετικό παράρτημα 6) και συνεπώς (σύμφωνα με τον Ν. 4259/2014 (ΦΕΚ 94Α’ 14-4-2014) άρθρο 1παρ. 2 θεωρείται μικρό υδατόρεμα και δεν απαιτείται η οριοθέτησή του σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του ίδιου Νόμου. | -Προτείνεται κατάργηση των βιοτεχνικών χρήσεων της περιοχής αυτής και αντικατάσταση από τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιβάλλουσας περιοχής (ΠΕΠΔ Α2β).  - Επισημαίνονται ως Περιοχές Ειδικών Χρήσεων οι υφιστάμενες χρήσεις μέσα στην περιοχή αυτή  (α) ο υποσταθμός ΔΕΗ και  (β) η υφιστάμενη επιχείρηση «Αποθήκευση και κατεργασία ξύλου και σιδήρου» δυτικά του υποσταθμού ΔΕΗ.  (γ) Η έκταση των παλαιών σφαγείων του Δήμου Αγ. Νικολάου χαρακτηρίζεται ως Περιοχή ειδικών Χρήσεων με τις χρήσεις που επιτρέπονται στην Κατηγορία χρήσεων γης του [ΑΡΘΡΟΥ 4](http://webdb.domiki.gr/webdb/bin/dummy.php) ΤΟΥ Π.Δ. 23-2-1987 ΦΕΚ 166Δ’/1987 «ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ, ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΠΟΛΗΣ, ΤΟΠΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ, ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ»  -Η μισγάγγεια που διέρχεται δυτικά του Υποσταθμού ΔΕΗ στην θέση Σοχώρα Καστέλι Αγ. Νικολάου προτείνεται να αντικατασταθεί με το υδατόρεμα προς τον κάμπο Λακωνίων (παράλληλο με τον επαρχιακό δρόμο προς Λακώνια) του οποίου η λεκάνη απορροής είναι μεγαλύτερη και περιλαμβάνει την μικρότερη λεκάνη απορροής. |
| **Δ. ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ» ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΟΤΕ**  H χωροθέτηση κατηγορίας χρήσεων γης «Πολεοδομικό Κέντρο» στην περιοχή ΟΤΕ Ξηρόκαμπος να περιοριστεί στο τμήμα ανατολικά του δρόμου προς Ελούντα (πλευρά ΟΤΕ), δεδομένου ότι υπάρχει επαρκής χωροθετημένη έκταση για χρήσεις «Πολεοδομικού Κέντρου» στην περιοχή της Αμμούδας. | Προτείνεται η χωροθέτηση κατηγορίας χρήσεων γης «Πολεοδομικό Κέντρο» στην περιοχή ΟΤΕ Ξηρόκαμπος να περιοριστεί στο τμήμα ανατολικά του δρόμου προς Ελούντα (πλευρά ΟΤΕ), δεδομένου ότι υπάρχει επαρκής χωροθετημένη έκταση για χρήσεις «Πολεοδομικού Κέντρου» στην περιοχή της Αμμούδας. |
| **Ε.** Τοποθέτηση θέσεων βιολογικών καθαρισμών της περιοχής Ελούντας και των οικισμών Κρούστα, Πρίνας και Ταπών. | Προτείνεται ο χαρακτηρισμός ως «Περιοχές Ειδικών Χρήσεων» στις θέσεις που προτείνονται από την Δ.Ε.Υ.Α.Α.Ν. |
| **ΣΤ. Ειδικοί όροι ΑΠΕ** που αφορούν την εγκατάσταση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σε σχέση και με την σχετική μελέτη που εκπονείται από την Περιφέρεια Κρήτης. | Αφορά τροποποίηση των όρων που αφορούν τις ΑΠΕ και προτείνεται να εξεταστεί σε μετααγενέστερη τροποποίηση – αναθεώρηση του ΣΧΟΟΑΠ. |
| **Ζ. ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΙΔΙΩΤΩΝ ΓΙΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΣΧΟΟΑΠ ΔΗΜΟΥ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ** |  |
| **Ζ.1. -** Τροποποίηση ΣΧΟΟΑΠ Δ. Αγ. Νικολάου (Κωνσταντινομανωλάκης Ν., 24/1/2012)  **-** Εξασφάλιση χρήσης γης στην θέση «Μαραθιά» Ταπών εντός Λατομικής Περιοχής για την χρήση «Αποθήκευση εκρηκτικών υλών» (Κωνσταντινομανωλάκης). | Η επιχείρηση δηλώνει αδυναμία εξεύρεσης θέσης μετεγκατάστασης στην λατομική περιοχή Ταπώμ. Η έκταση της επιχείρησης στην θέση «Θύμους» ΝΑ του οικισμού Μαρδάτι προτείνεται να χαρακτηριστεί ως «Περιοχή Ειδικών Χρήσεων» με χρήση «Αποθήκευση εκρηκτικών υλών» |
| **Ζ.2** - Τεχνική Εκθεση του Γ. Γουναλάκη με θέμα "Χρήσεις γης στην περιοχή Αλμυρού".  - Επιχείρηση πλυντηρίων ASTOR. Να αναγραφεί στο ΣΧΟΟΑΠ και να προβλεφθεί δυνατότητα επέκτασης λόγω εκσυγχρονισμού μηχανημάτων στον απολύτως απαραίτητο χώρο που θα προκύψει από την Τεχνική Εκθεση που θα εγκριθεί από την Δ/νση Βιομηχανίας. | Η έκταση της επιχείρησης στην θέση «Αλμυρός» Ν του Αγ. Νικολάου προτείνεται να χαρακτηριστεί ως «Περιοχή Ειδικών Χρήσεων» με χρήση «Επιχείρηση πλυντηρίων». Υπόκειται στους όρους και περιορισμούς δόμησης της αρχαιολογικής ζώνης στην οποία περιλαμβάνεται. |

### Β.2.2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΟΥΝΤΑΣ

|  |  |
| --- | --- |
| **- (Δ.Κ.Ελούντας)** - Να γίνει άμεση τροποποίηση του ΣΧΟΟΑΠ τμήματος Ελούντας όσον αφορά τον καθορισμό του αστικού πρασίνου - ελεύθερων χώρων λόγω προδήλου λάθους των χρησιμοποιηθέντων υποβάθρων (χαρτών) και θεραπεία βιοποριστικών αναγκών μεγάλου τμήματος της τοπικής κοινωνίας.  **- Αίτηση Αντ. Ζερβού**, πολιτικού μηχ/κού, προς την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης με θέμα την τροποποίηση του ΣΧΟΟΑΠ Δ. Αγ. Νικολάου στο Σχίσμα Ελούντας (24/1/2013).  **- (ΥΔΟΜ Δ. Αγ. Νικολάου)** - Κατάργηση των ζωνών αστικού – περιαστικού πρασίνου εντός των ορίων του οικισμού Σχίσμα και μεταξύ των ορίων των οικισμών Σχίσμα, Μαυρικιανό και Κάτω Ελούντα. Οι χώροι πρασίνου θα προκύψουν από την πολεοδομική μελέτη που προτείνεται από το ΣΧΟΟΑΠ για τους οικισμούς αυτούς.  - Διόρθωση στο κείμενο του Π.Δ. στην παράγραφο 4,2 - Πίνακα 3,1,α. Στο πολεοδομικό πλαίσιο για τον οικισμό Σχίσμα αναφέρεται το ΠΔ - ΦΕΚ 181Δ αντί του σωστού ΦΕΚ 138/Δ/81. | - Προτείνεται η Κατάργηση των ζωνών αστικού – περιαστικού πρασίνου εντός των ορίων του οικισμού Σχίσμα και μεταξύ των ορίων των οικισμών Σχίσμα, Μαυρικιανό και Κάτω Ελούντα. Οι χώροι πρασίνου θα προκύψουν από την πολεοδομική μελέτη που προτείνεται από το ΣΧΟΟΑΠ για τους οικισμούς αυτούς.  - Διόρθωση στο κείμενο του Π.Δ. στην παράγραφο 4,2 - Πίνακα 3,1,α. Στο πολεοδομικό πλαίσιο για τον οικισμό Σχίσμα να αντικατασταθεί το ΠΔ - ΦΕΚ 181Δ με το σωστό ΦΕΚ 138/Δ/81. |
| - Να διορθωθεί ο χαρακτηρισμός οδού ως ρέμα, η οποία βρίσκεται στη δημοτική κοινότητα Ελούντας, και συνδέει τον οικισμό του Σχίσματος Ελούντας έως τη θέση «Λαγκαδά». Η οδός αυτή που εν τοις πράγμασι λειτουργεί ως ασφαλτοστρωμένος δρόμος εδώ και χρόνια ο οποίος εξυπηρετεί πλήθος αγροτικών ιδιοκτησιών και πέρας της κατασκευής και της συντηρήσεως, εκδίδονται εγκρίσεις κυκλοφορια-κής σύνδεσης για τη παραπάνω οδό. Για τους παραπάνω λόγους θεωρούμε ότι πρέπει να καταργηθεί ο χαρακτηρισμός της οδού ως ρέμα. | Αφαίρεση του χαρακτηρισμού ως ρέμα λόγω της ύπαρξης οδού και της μικρής λεκάνης απορροής (μικρότερη από 1 τετρ. χιλιόμετρο - περίπου 0,7 τετρ. χλμ.) Σύμφωνα με τον Ν. 4259/2014 (ΦΕΚ 94Α’ 14-4-2014) άρθρο 1παρ. 2 θεωρείται μικρό υδατόρεμα και δεν απαιτείται η οριοθέτησή του σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του ίδιου Νόμου. |

### 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 ΣΧΟΟΑΠ Αγ. Νικολάου - 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%. |
| - Διόρθωση στην αναφορά στο Π.Δ. στην παράγραφο 4.2.1. (το ορθό ΦΕΚ του Π.Δ. 24/4/85 είναι το 181Δ’, εκ παραδρομής έχει αναγραφεί το 161Δ’). | Να διορθωθεί η αναφορά στο ΦΕΚ του Π.Δ. 24/4/85 στο ορθό 181Δ’). |

# Γ. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 3.3. ΝΕΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Α/Α | ΕΙΔΙΚΗ ΧΡΗΣΗ | ΘΕΣΗ | ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ |
| Π.3.3.5. | Θέσεις βιολογικών καθαρισμών στους οικισμούς Αγιος Νικόλαος, Ελούντα, Κρούστας, Τάπες, Πρίνα | Τοποθέτηση σύμφωνα με τις προτάσεις της Δ.Ε.Υ.Α.Α.Ν. |  |
| Π.3.3.6. | Υποσταθμός ΔΕΗ | Σοχώρα Καστέλι η Σφουγγομάλι στον δρόμο προς Λακώνια | Υποσταθμός ΔΕΗ σε λειτουργία |
| Π.3.3.7.. | Αποθήκευση και επεξεργασία ξύλου και σιδήρου | Σοχώρα Καστέλι η Σφουγγομάλι στον δρόμο προς Λακώνια | Αδειοδοτημένη επιχείρηση πριν από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ. |
| Π.3.3.8. | Κατηγορία χρήσεων γης του [ΑΡΘΡΟΥ 4](http://webdb.domiki.gr/webdb/bin/dummy.php) ΤΟΥ Π.Δ. 23-2-1987 ΦΕΚ 166Δ’/1987 «ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ, ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΠΟΛΗΣ, ΤΟΠΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ, ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ» | Σοχώρα Καστέλι η Σφουγγομάλι στον δρόμο προς Λακώνια | Παλαιά σφαγεία του Δήμου Αγ. Νικολάου |
| Π.3.3.9. | Αποθήκευση εκρηκτικών υλών | «Θύμους» ΝΑ του οικισμού Μαρδάτι Δ. Αγ. Νικολάου. (εκτός ορίων οικισμού) | Αδειοδοτημένη επιχείρηση πριν από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ. |
| Π.3.3.10. | Επιχείρηση πλυντηρίων | Αλμυρός Αγίου Νικολάου | Αδειοδοτημένη επιχείρηση πριν από την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ.εντός .Αρ-χαιιολογικής Ζώνης Β |
| Π.3.3.11. | Πυροσβεστικός σταθμός | Ν. άκρο του ΒΙΟΠΑ Αγίου Νικολάου | Επισήμανση της χρήσης στο όριο και εκτός της εγκεκριμένης πολεοδομι-κής μελέτης του ΒΙΟΠΑ |
| Π.3.3.12. | Β’ Νεκροταφείο Αγ. Νικολάου και επέκτασή του . |  | Θέση επέκτασης Β’ Νε-κροταφείου Αγ. Νικολάου |
| Π.3.3.13 | Μικρό φράγμα Κρούστα | Τράπεζα | Υπάρχουν στον χάρτη Π.2.2. του εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ. Τοποθέτηση κωδικών στον χάρτη. |
| Π.3.3.14 | Φράγμα Καθαρού | Εγκυσός |
| Π.3.3.15 | Παλαιοντολογικό Κέντρο Καθαρού | Ν. του οικισμού Καθαρό | Αναφέρεται στο κείμενο (άρθρο 3.1.5 ΠΕΠ – ΚΑ) Τοποθέτηση κωδικού στον χάρτη Π.2.2. |

# Δ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

(βλ. συνέχεια του κειμένου).

# Ε. ΧΑΡΤΕΣ

1. Π–2-1 : ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΟΤΑ (κλ.1:25.000)
2. Π-2-2 : ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΟΤΑ (κλ.1:25.000)
3. Π-3.1.10 : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΓΠΣ ΕΛΟΥΝΤΑΣ (ΣΧΙΣΜΑ – Κ. ΕΛΟΥΝΤΑ- ΜΑΥΡΙΚΙΑΝΟ) – ΕΧΜ ΚΟΛΠΟΥ ΕΛΟΥΝΤΑΣ - ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ (κλ. 1:5.000).
4. Π-3.1.32 : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ- ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΚΑΣΤΕΛΛΙ (κλ. 1:5.000)