

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 7.5.2020
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 3^η
ΠΡΑΞΗ : 28
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Ν. Μουκαζής, Θ. Γαλάνη, Θ. Ψυχογιός, Α. Σκάρλα, Π. Βουλέλλης Ν. Τριανταφυλλόπουλος
ΑΠΟΝ ΜΕΛΟΣ :

ΘΕΜΑ : Έγκριση πολεοδομικής μελέτης στα πλαίσια του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 (Α 124) σε έκταση ιδιοκτησίας του Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Συνδέσμου Εφημερίων Ιεράς Μητροπόλεως Κυδωνίας και Αποκορώνου Ο Άγιος Γεώργιος Συν. ΠΕ», συνολικού εμβαδού 101.927,68 τμ. στη θέση «Βαρδιάκι» της Δημοτικής Ενότητας Ακρωτηρίου του Δήμου Χανίων ΠΕ Χανίων.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη την από 29.4.2020 εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και άκουσε τον παρευρισκόμενο μελετητή κ. Αμπαριώτη Π., γνωμοδότησε ομόφωνα ως εξής :

Την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης του άρθρου 24 Ν. 2508/97 έκτασης συνολικού εμβαδού 101.927,68τ.μ ιδιοκτησίας του Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Συνδέσμου Εφημερίων Ιεράς Μητροπόλεως Κυδωνίας και Αποκορώνου Ο Άγιος Γεώργιος ΣΥΝ. Π.Ε.», στη θέση "Βαρδιάκι" Δήμου Χανίων Π.Ε Χανίων με :

α. Τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινόχρηστων χώρων, χώρων πρασίνου, παιδικής χαράς , χώρου υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων, χώρων γενικής κατοικίας, χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, χώρου βιολογικού καθαρισμού, χώρου πλατείας, χώρου εκκλησίας και πολιτιστικού κέντρου ,χώρου εκπαίδευσης πρόνοιας όπως οι χώροι αυτοί φαίνονται στο έγχρωμο διάγραμμα κλ. 1:1.000 που συνοδεύει την παρούσα.

β. Τον καθορισμό χρήσεων γης και τον πολεοδομικό κανονισμό ως εξής:

Α. Στα Ο.Τ. με στοιχείο Ο.Τ Α (2, 9, 10, 11, 13, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 και 32) επιτρέπονται από τις χρήσεις αμιγούς κατοικίας του Π.Δ 59/2018 (άρ. 2, παρ.1) η χρήση μόνο κατοικίας.

Στα Ο.Τ.15 και 22 επιτρέπονται από τις χρήσεις γενικής κατοικίας:

- Για το Ο.Τ. 15, η κατασκευή κτιρίων με χρήση:
 - Διοίκηση τοπικής κλίμακας (άρ. 3, παρ.7)
 - Εμπορικά καταστήματα (άρθρο 3, παρ. 10.1)
 - Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (άρ. 3, παρ. 10.2)
 - Γραφεία και Κέντρα Έρευνας (άρ. 3, παρ. 11)
 - Τουριστικά καταλύματα μέχρι πενήντα (50) κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (άρ. 3, παρ. 15) με μειωμένη δυναμικότητα,
 - Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (άρ. 3, παρ. 22)
- Για το Ο.Τ. 22, η κατασκευή κτιρίων με χρήση:
 - Εστίαση μέχρι 300τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (άρθρο 3, παρ.12)

- Αναψυκτήρια μέχρι 200τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης (άρθρο 3, παρ. 13)
 - Στο Κ.Φ. 16 επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων με χρήση εκπαίδευσης και κοινωνικής πρόνοιας και θα χωροθετηθεί, ανάλογα με τις ανάγκες του οικισμού, βρεφονηπιακός σταθμός, νηπιαγωγείο ή / και δημοτικό σχολείο.
 - Στο Κ.Φ. 19 επιτρέπεται η κατασκευή θρησκευτικού χώρου και πολιτιστικού κτιρίου.
 - Στα Κ.Χ. 1, 3, 4, 5, 6, 12, 21, 26 και 33 προβλέπονται χώροι κοινόχρηστου πράσινου και ειδικότερα στο Κ.Χ. 12 χωροθετείται παιδική χαρά, ενώ στο Κ.Χ. 21 διαμορφώνεται πλατεία. Στο Κ.Χ. 33 επιτρέπεται η κατασκευή υδατοδεξαμενής.
 - Στο Κ.Χ.7 επιτρέπονται οι χρήσεις υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων κατηγορίας Α1 (χωρίς θεατές ή έως 500 θεατές, στις οποίες διεξάγονται μόνο προπονήσεις) και κατηγορίας Α2 (χωρίς θεατές ή έως 500 θεατές, στις οποίες διεξάγονται και αγώνες).
 - Επιτρέπεται επιπλέον η χωροθέτηση της Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (Ε.Ε.Λ.) του οικισμού, σε διαχωρισμένο τμήμα της βορειο-ανατολικής περιοχής του Κ.Χ.7
 - Στα Κ.Χ. 8, 14, 17, 18, 20 και 23 επιτρέπονται οι χρήσεις χώρου στάθμευσης.

Β. Όροι και περιορισμοί δόμησης

1. Για τα Ο.Τ με Στοιχείο Ο.Τ Α ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης:
 - Αρτιότητα: 500τ.μ.
 - Πρόσωπο : 12μ.
 - Συντελεστής Δόμησης: 0,30
 - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 40%
Μέγιστο ύψος: 7,50μ. Επιπλέον αυτού επιτρέπονται στέγες, φυτεμένα δώματα κλπ. όπως προβλέπονται στο ΝΟΚ (Α'79).
2. Για τους οικοδομήσιμους χώρους των Ο.Τ 15,22 και Κ.Φ 16,19 ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης:
 - Αρτιότητα: ως έχει
 - Συντελεστής Δόμησης: 0,4.
 - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 50%
Μέγιστο ύψος: 10.75μ. (όπως προβλέπεται από τον Ν.Ο.Κ για Σ.Δ 0,4). Επιπλέον αυτού επιτρέπονται στέγες, φυτεμένα δώματα κλπ. όπως προβλέπονται στο ΝΟΚ
3. Στο Κ.Χ. 7, εφόσον κατασκευαστεί η Ε.Ε.Λ. του οικισμού, ισχύουν τα ακόλουθα:
 - Γηπεδική επιφάνεια Ε.Ε.Λ.: 500 τ.μ.
 - Μέγιστο ύψος κτιρίων: 7,50 μ.
 - Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τις ρυμοτομικές γραμμές: 5,00 μ.
4. Σε όλους τους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπονται δίκτυα και εγκαταστάσεις των δικτύων υποδομής του οικισμού (μετασχηματιστές, αντλιοστάσια κλπ.).
5. Στο πρόσωπο των οικοπέδων που βρίσκονται στην περιοχή, επιβάλλονται προκήπια 2, 4, 5 και 15μ.

Γ. Επί πλέον των ανωτέρω επιβάλλονται οι παρακάτω αναφερόμενοι πρόσθετοι όροι δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί :

- Η τοποθέτηση των κτιρίων στα οικόπεδα, όσο και η διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου τους, θα πρέπει να στοχεύει στην ανάδειξη των τοπικών φυσικών χαρακτηριστικών και στην προστασία του υπάρχοντος φυσικού περιβάλλοντος τόσο του ιδίου του οικοπέδου όσο και των ομόρων του, με χρήση των αναγκαίων αναλημματικών τοίχων και των ανάλογων φυτεύσεων.
- Να διατηρούνται τα τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στοιχεία των οικοπέδων (δένδρα, βράχοι, κ.λ.π.) και να εντάσσονται στην διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου.
- Η κατασκευή κεκλιμένης στέγης είναι υποχρεωτική σε ποσοστό 60% της επιφάνειας του ορόφου. Η κλίση της στέγης να μην υπερβαίνει τις είκοσι πέντε μοίρες. Το μέγιστο ύψος της στέγης ορίζεται από τον Ν.Ο.Κ. (Α'79)
- Οι αναμονές οπλισμού να εντάσσονται σε δομικά στοιχεία του κτιρίου (στηθαία ή πεσσούς) και σε καμιά περίπτωση να μην παραμένουν εμφανείς.

- Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (PILOTIS). Σε περιπτώσεις κοινωφελών κτιρίων, εάν απαιτείται για λειτουργικούς λόγους, η κατασκευή χώρων PILOTIS κρίνεται από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.
- Οι εξώστες να μην αναπτύσσονται σε όλο το ανάπτυγμα της πρόσοψης.
- Οι εξωτερικές κλίμακες να κατασκευάζονται συμπαγείς.
- Οι ηλιακοί θερμοσίφωνες να εντάσσονται στην κλίση της στέγης, ή να καλύπτονται από το στηθαίο του δώματος, κατά τρόπο ώστε να μην είναι ορατοί από τους Κ.Χ. του οικισμού.
- Επιβάλλεται η δημιουργία μίας θέσης στάθμευσης ανά κατοικία εντός του οικοπέδου.
- Απαγορεύεται η τοποθέτηση εξωτερικών κλιματιστικών μονάδων στις προσόψεις των κτιρίων.
- Απαγορεύεται η τοποθέτηση επιγραφών κάθετα προς τις προσόψεις των κτιρίων. Εξαιρούνται οι πινακίδες οδικής σήμανσης και σήμανσης της θέσης δημόσιων ή Κ.Φ. κτιρίων του οικισμού.
- Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση ατομικών κεραιών τηλεόρασης μετά την εγκατάσταση κεντρικής κεραίας τηλεοπτικής λήψης.
- Επιβάλλεται η υπογειοποίηση όλων των καλωδιώσεων των δικτύων ηλεκτρικής ενέργειας και τηλεπικοινωνιών.
- Κατά τα λοιπά ισχύει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός ΝΟΚ, Ν. 4067/09-04-12

Ε. Την τήρηση των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται στην υπ' αριθ. πρωτ. οικ. 171017/21-02-2014 Απόφαση Υπουργού Π.Ε.Κ.Α. «Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων» για το συγκεκριμένο έργο (ΑΔΑ : ΒΙΕΕ0-ΨΗΩ).

ΣΤ. Την τήρηση των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται στην υπ' αριθ. πρωτ. 365/11-12-2018 (ΑΔΑ: Ω781ΟΡ1Θ-24Ζ) Απόφαση του Γενικού Δ/ντη Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης με την οποία εγκρίθηκε η μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας της υπόψη έκτασης με βάση τα συμπεράσματα της γεωφυσικής έρευνας.

Ζ. Την επικύρωση των οριογραμμών του ρέματος στην περιοχή "Βαρδιάκι Σταυρού", Ακρωτηρίου Χανίων, όπως καθορίστηκαν με την αρ. πρωτ. 266/19-02-2003 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης (Δ'190).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ