

ΠΡΟΤΑΣΗ

Π.1 - ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Το δομικό σχέδιο της χωρικής οργάνωσης του τ. Δήμου Ρεθύμνης, που αποτυπώνεται σχηματικά στο Χάρτη Π.1 περιγράφει συνοπτικά το 'πρότυπο ανάπτυξης και οργάνωσης του οικιστικού δικτύου του Δήμου'.

Π.1.1 - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Η τελική πρόταση της μελέτης διαρθρώνεται λαμβάνοντας υπόψη:

1. Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, όπως αυτό ορίζεται κυρίως από τους Ν. 2508/97 - «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών» και Ν. 2742/99 - «Χωροταξικός Σχεδιασμός & Αειφόρος Ανάπτυξη», την υπ' αρ. 9572/1845/00 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ - «Τεχνικές Προδιαγραφές μελετών ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ & αμοιβές εκπόνησης» και την υπ' αρ. 10788/04 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ - «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ και ΠΜ».
2. Το προγραμματικό πλαίσιο της περιοχής μελέτης, όπως αυτό προσδιορίζεται από την υπ' αρ. 25291/03 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. - «Έγκριση ΠΠΣΧΑΑ Περιφέρειας Κρήτης».
3. Το μοντέλο οικιστικής οργάνωσης της 'ανοιχτής πόλης' και την εφαρμογή του στην περιοχή μελέτης.
4. Τις αναπτυξιακές δυνατότητες της περιοχής, όπως αυτές συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα (ανάλυση S.W.O.T.).

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
- Ο Δήμος Ρεθύμνης περιλαμβάνει το μοναδικό αστικό κέντρο/πρωτεύουσα του ομώνυμου Νομού (Ρέθυμνο). - Οι περισσότεροι οικισμοί του Δήμου, λόγω μικρής χρονοαπόστασης (~30') από το αστικό κέντρο του Ρεθύμνου, εντάσσονται πρακτικά στη λειτουργική του ενότητα. Κατά συνέπεια το οικιστικό δίκτυο του Δήμου λειτουργεί ήδη στο πρότυπο της 'ανοιχτής πόλης'. - Το βόρειο τμήμα του Δήμου εντάσσεται στον κύριο (βόρειο) αναπτυξιακό άξονα της Κρήτης. - Το βόρειο τμήμα του Δήμου διασχίζεται από το Βόρειο Οδικό Άξονα Κρήτης, μέσω του οποίου συνδέεται άμεσα (σε ~1 έως 1,5 ώρες) με τα 2 μεγαλύτερα αστικά/διοικητικά/συγκοινωνιακά κέντρα του νησιού (μεγάλα λιμάνια, αεροδρόμια διεθνούς εμβέλειας/charters, Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο, κέντρο Μινωικού Πολιτισμού, κ.λπ.) - Το βόρειο/πεδινό τμήμα του Δήμου εντάσσεται στη ζώνη γεωργικής γης (α' προτεραιότητας) Ρέθυμνο-Σταυρωμένου/Αδελοπηγινού Κάμπου, που κατά τόπους αρδεύεται και παράγει κυρίως λάδι, κηπευτικά, κ.λπ. Τα παραπάνω αποτελούν, ταυτόχρονα, και ένα ενιαίο 'περιβαλλοντικό' σύστημα, στο οποίο οι ρεματιές/φαράγγια λειτουργούν ως οικολογικοί διάδρομοι διασύνδεσης της παραλιακής ζώνης (αμμουδιά) με την ορεινή ενδοχώρα (Βρύσινας). - Από τη χωρική ενότητα του Δήμου (με κατεύθυνση ανατολικά - δυτικά) διέρχεται το ευρωπαϊκό περιπατητικό/ορειβατικό μονοπάτι E₄ (Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων / ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Κρήτης). - Η Ζώνη Ι (βόρεια παρακαμπηρίου/ΒΟΑΚ) του Δήμου αποτελεί τμήμα της παράκτιας ζώνης τουρισμού Ρέθυμνο-Σκαλέτα, διαθέτει εκτεταμένη αμμουδιά/ακτές κολύμβησης (μπλε σημαίες) και λειτουργεί ως: - τουριστικός προορισμός κλασικού τύπου διεθνούς εμβέλειας, - περιοχή αναψυχής, της ευρύτερης του Δήμου ζώνης - περιοχή β'/παραθεριστικής κατοικίας - Η Ζώνη ΙΙ (νότια παρακαμπηρίου ΒΟΑΚ-Βρύσινας):	- Ο Δήμος χαρακτηρίζεται από τον έντονο αναπτυξιακό διίσμο των παραλιακών/με θέα στη θάλασσα περιοχών (Ζώνες Ι & ΙΙ/βόρεια του όρους Βρύσινα) και των υπολοίπων (Ζώνες ΙΙΙ & ΙV). - Το οικιστικό δίκτυο του Δήμου είναι 'ασθενές' δεδομένου ότι (με εξαίρεση το αστικό κέντρο του Ρεθύμνου) οι οικισμοί που το συγκροτούν είναι στο σύνολό τους μικροί και ταυτόχρονα απουσιάζουν αξιόλογα (δευτερεύοντα) 'οικιστικά' κέντρα. - Η αγροτική οικονομία των περισσότερων οικισμών στηρίζεται σε συμβατικές/παράδοσιακές δραστηριότητες της γεωργίας και της κτηνοτροφίας. - Έλλειψη σημαντικής έκτασης συστηματικά αρδευόμενης γεωργικής γης (για την ανάπτυξη δυναμικών καλλιεργειών) και λοιπής γεωργικής γης α' προτεραιότητας (π.χ. καλλιέργειες ονομασίας προέλευσης). - Η διέλευση της παρακαμπηρίου/ΒΟΑΚ 'τεμαχίζει' τον περιαστικό χώρο και εμποδίζει την απρόσκοπτη ανάπτυξη της πόλης προς νότο (τεχνητός φραγμός). - Το μεγαλύτερο τμήμα (ιδίως το παραλιακό) της γεωργικής γης (α' προτεραιότητας) της ζώνης Ρέθυμνο-Σταυρωμένου/Αδελοπηγινού Κάμπου που περιλαμβάνεται στα διοικητικά όρια του Δήμου, έχει δομηθεί/αστικοποιηθεί σημαντικά. - Τα υφιστάμενα διοικητικά όρια του 'καποδιστριακού' ΟΤΑ διακόπτουν τη λειτουργική συνέχεια της ευρύτερης περιοχής: - συνέχεια 'πραγματικής' πόλης (Βιολί Χαράκι-Ατσιπόπουλο, κ.λπ.), - συνέχεια τουριστικής ζώνης (Αδελοπηγινού Κάμπου-Σταυρωμένου), - συνέχεια γεωργικής ζώνης (ελαιοκομική περιοχή Αδελοπηγιά, κ.λπ.). (διοικητικός φραγμός). - Η Ζώνη Ι (βόρεια παρακαμπηρίου/ΒΟΑΚ) χαρακτηρίζεται από 'παγιωμένη' έλλειψη λειτουργικότητας (παρά τις σχετικές μελέτες/προγραμματισμούς) καθώς αποτελεί αστικό 'συνεχές' (δε διακόπτεται από 'φυσικό' χώρο/ζώνη πρασίνου), παρουσιάζει σημαντικές ελλείψεις σε ελεύθερους/κοινόχρηστους χώρους (π.χ. δε διαθέτει πλατεία καθ' όλο το μήκος της ακτογραμμής της!), αντιμετωπίζει έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα και σοβαρές ελλείψεις σε πεζοδρομήσεις και οργανωμένους χώρους στάθμευσης. - Έλλειψη σύγχρονων τουριστικών υποδομών (Συνεδριακό Κέντρο, εγκαταστάσεις golf, κ.λπ.). - Η Ζώνη ΙΙ (νότια παρακαμπηρίου ΒΟΑΚ-Βρύσινας) χαρακτηρίζεται από σχετικά περιορισμένη (λόγω ΒΟΑΚ) πρόσβαση προς Ρέθυμνο, έλλειψη οριζόντιων (οδικών) διασυνδέσεων, ύπαρξη μικρών οικισμών και ως εκ τούτου ανυπαρξία 'ισχυρών' οικιστικών κέντρων.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
- βρίσκεται κοντά στο Ρέθυμνο, έχει άμεση πρόσβαση στο ΒΟΑΚ (κόμβοι: Ατσιποπούλου/Αηβασιλιώτικου/ - Αμαριώτικου) και κατ’ επέκταση ευχερή/ταχεία πρόσβαση προς τα μεγάλα αστικά κέντρα της Περιφέρειας (Ηράκλειο-Χανιά) - έχει θέα προς τη θάλασσα (και την πόλη) - διαθέτει αξιόλογο φυσικό τοπίο (ρεματιές, φαράγγια - τμήμα του οποίου περιλαμβάνεται στη Natura) και ανθρωπογενές περιβάλλον (παράδοσιακοί οικισμοί, αρχαιολογικοί χώροι). ▪ Η Ζώνη IIIα (δυτικά του Βρύσιναι/ευρύτερη περιοχή Αρμένων): - διασχίζεται από πρωτεύοντα οδικό άξονα της Περιφέρειας (ΒΟΑΚ-Τυμπάκι/Αηβασιλιώτικος), που εξασφαλίζει σχετικά εύκολη/ταχεία πρόσβαση τόσο προς τις βόρειες, όσο και προς τις νότιες ακτές του Νομού - διαθέτει ένα ιδιαίτερα αξιόλογο αρχαιολογικό χώρο (Υστερομινωικό Νεκροταφείο) και ένα σχετικά αξιόλογο φυσικό τοπίο (Βελανιδοδάσος, λίγες ρεματιές/φαράγγια) - περιλαμβάνει το μοναδικό ‘οικιστικό κέντρο’ του δυτικού & νότιου τμήματος του Δήμου (Αρμένιοι) και την περιοχή της ‘Καστελλοχαλέπας’ που θεωρείται σχετικά πρόσφορη για την εγκατάσταση μη-οχλουσών μεταποιητικών μονάδων - ορισμένοι οικισμοί διαθέτουν σχετικά αξιόλογη θέα - έχει άμεση πρόσβαση στο (όρος) Βρύσιναι. ▪ Η Ζώνη IIIβ (νότια του Βρύσιναι): - ορισμένοι οικισμοί διαθέτουν σχετικά αξιόλογη θέα, - διαθέτει αξιόλογο αρχαιολογικό χώρο (Ονιθέ) - έχει άμεση πρόσβαση στο (όρος) Βρύσιναι. ▪ Η Ζώνη IV (ανατολικά του Βρύσιναι) - περιλαμβάνει την περιοχή του Πρασινού Φαραγγιού, περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και περιβαλλοντικής αξίας (Natura), - ο οικισμός της περιοχής είναι παραδοσιακός, - διασχίζεται από τον επαρχιακό οδικό άξονα Αμαρίου. - έχει άμεση πρόσβαση στο (όρος) Βρύσιναι ▪ Η Ζώνη V (Βρύσιναις): - βρίσκεται πολύ κοντά (~6 χλμ.) από την τουριστική ζώνη του Δήμου και το Ρέθυμνο, - έχει σημαντική αρχαιολογική αξία (ιερό βουνό) - θεωρείται περιβαλλοντικά αξιόλογη (τμήμα της περιλαμβάνεται στη Natura) - είναι πλήρως αδόμητη περιοχή - περιβάλλεται από οδικό δακτύλιο (προγραμματίζεται να ολοκληρωθεί), που την οριοθετεί με σαφήνεια. ▪ Η πόλη του Ρεθύμνου διαθέτει θεσμοθετημένο ΓΠΣ ▪ Το θαλάσσιο μέτωπο της πόλης παραμένει μείζον	▪ Η Ζώνη IIIα χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη μικρών οικισμών και ‘αδύναμου’ οικιστικού κέντρου (Αρμένιοι) ενώ η κατάσταση του κεντρικού οδικού άξονα δεν ανταποκρίνεται στις προδιαγραφές της κατηγορίας του. ▪ Ισχυρή πληθυσμιακή και αναπτυξιακή εξέλιξη ▪ Ισχυρή αξιοποίηση των δυνατοτήτων της για ανάπτυξη του β’γενούς τομέα (μεταποίηση). ▪ Η Ζώνη IIIβ είναι σχετικά απομονωμένη, με μικρούς και πληθυσμιακά φθίνοντες οικισμούς. ▪ Η Ζώνη IV διαθέτει μόνο ένα, μικρό και πληθυσμιακά φθίνοντα οικισμό. ▪ Στη Ζώνη V έχει καθοριστεί λατομική περιοχή και μάλιστα στο πιο αξιόλογο, περιβαλλοντικά, τμήμα του (πε-

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
συγκριτικό πλεονέκτημα, παρά τις πιέσεις και αλλοιώσεις που υφίστανται. Συγκριτικά, η κοινωνική υποδομή δεν παρουσιάζει σοβαρές ελλείψεις, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν πρέπει να βελτιωθεί, κυρίως χωροθετικά.	ριοχή Natura). - Το ισχύον ΓΠΣ δεν ανταποκρίνεται στα σημερινά δεδομένα και προοπτικές, από άποψη χωρητικότητας, χρήσεων γης κ.ά. - Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, που έχει γίνει σε σημαντικό τμήμα του ΓΠΣ (ανατολικά κέντρου ΠΕ Περιβολιών), δε θεσμοθετήθηκε. - Η προώθηση των Πράξεων Εφαρμογής (που έχουν ανατεθεί προ 20ετίας για την εφαρμογή του ΓΠΣ) καθυστερεί. - Το ΠΔ για την προστασία της παλιάς πόλης είναι ανεπαρκές και δεν εξασφαλίζει τη διατήρηση του χαρακτήρα της - Υπάρχουν μεγάλες ελλείψεις κοινοχρήστων χώρων και πρασίνου - Υπάρχουν ελλείψεις στις περιβαλλοντικές υποδομές - Υπάρχουν μεγάλα προβλήματα κυκλοφορίας και, σε πολλές περιοχές, στάθμευσης
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
- Όλοι οι οικισμοί του Δήμου (παρά το μικρό τους μέγεθος) είναι δυνητικοί αποδέκτες των θετικών επιπτώσεων από τη διάχυση της ανάπτυξης του Ρεθύμνου (μετατροπή τους σε ‘προάστια’ της πόλης και παραθεριστικά κέντρα διεθνούς εμβέλειας) - Η ολοκλήρωση του οδικού δακτυλίου του Βρύσινα (ιδίως το βόρειο τμήμα) θα άρει την απομόνωση αρκετών οικισμών γύρω από αυτόν και θα επιτρέψει την αναπτυξιακή τους ενίσχυση ως παραθεριστικών κέντρων. - Δυνατότητα τουριστικής αξιοποίησης ως ‘φυσιολατρικών προορισμών’ των περιοχών αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος (Πρασιανό, Φαράγγι, Γαλλιανό Φαράγγι, Φαράγγι Μύλων, Βελανιδιοδάσος) - Ειδικότερα, η περιβαλλοντική και αρχαιολογική αξία του Βρύσινα καθιστά εφικτή την τουριστική του αξιοποίηση ως ‘απόλυτα’ προστατευόμενη περιοχή (φυσιολατρικοί περίπατοι / διέλευση ευρωπαϊκού περιπατητικού/ορειβατικού μονοπατιού Ε₄ - Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων / ΠΠΣΧΑΑ Περιφέρειας Κρήτης). - Θεσμοθέτηση σύγχρονου και επικαιροποιημένου ΓΠΣ - Προώθηση ενός εκτατικού μοντέλου οικιστικής ανάπτυξης που - θα καλύψει τις μελλοντικές ανάγκες μόνιμου και εποχικού πληθυσμού, - θα βελτιώσει σημαντικά τις πολεοδομικές και στεγαστικές συνθήκες, - θα υποστηρίξει τον ποιοτικό μετασχηματισμό του τουρισμού και γενικότερα τον εκσυγχρονισμό της οικονομικής βάσης προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης	- Η επιδείνωση των υφιστάμενων δυσλειτουργιών της (αστικοποιημένης) Ζώνης Ι είναι πολύ πιθανό να οδηγήσει σε περαιτέρω υποβάθμιση της αστικής ‘καθημερινότητας’ και του τουριστικού προϊόντος, με αρνητικές επιπτώσεις στην τοπική οικονομία. - Η αδυναμία των οικισμών να ανταποκριθούν στο νέο τους ρόλο ως παραθεριστικά κέντρα διεθνούς εμβέλειας, λόγω ελλιπούς πολεοδομικής οργάνωσης/προγραμματισμού (υπερβολική δόμηση β’/παραθεριστικής κατοικίας σε αναντιστοιχία με την επάρκεια των κοινοχρήστων χώρων), μπορεί να οδηγήσει στην υποβάθμισή τους (απαξίωση των επενδύσεων σε ακίνητα). - Η έλξη της πόλης του Ρεθύμνου (σε συνδυασμό με τη μικρή χρονοαπόσταση) καθιστά επισφαλές το μέλλον πολλών οικισμών της ορεινής/ημιορεινής ενδοχώρας (εφόσον δε θα μπορούν να λειτουργήσουν ως παραθεριστικά κέντρα ώστε οι κάτοικοί τους να αποκτήσουν συμπληρωματικά εισοδήματα). - Η χωρίς (ουσιαστικούς) περιορισμούς δυνατότητα δόμησης του εξω-αστικού χώρου του Δήμου μπορεί να οδηγήσει σε αλλοίωση/υποβάθμιση των περιοχών αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος, ακυρώνοντας την προοπτική τουριστικής τους αξιοποίησης ως ‘φυσιολατρικούς προορισμούς’, στο πλαίσιο εναλλακτικών μορφών τουρισμού και (κυρίως) παραθερισμού. - Η άρση της απομόνωσης των οικισμών περιμετρικά του Βρύσινα (με τη λειτουργία του οδικού δακτυλίου) σε συνδυασμό με το υφιστάμενο δικαίωμα δόμησης, καθιστά επισφαλή την αισθητική και περιβαλλοντική αξία της ευρύτερης περιοχής τους (Ζώνες II, III & IV). - Η ενδεχόμενη λειτουργία της λατομικής περιοχής σε συνδυασμό με το υφιστάμενο δικαίωμα δόμησης, τις οικιστικές πιέσεις (β’/παραθεριστικής κατοικίας) και την ολοκλήρωση του οδικού δακτυλίου καθιστά επισφαλή την περιβαλλοντική και αισθητική αξία της Ζώνης V (όρος Βρύσινα). - Υιοθέτηση ενός άτολμου (σενάριο τάσεων) ή ακατάλληλου για τις συγκεκριμένη περίπτωση σεναρίου (εντατικό) που θα οδηγήσει σε πολεοδομικά, στεγαστικά και αναπτυξιακά σοβαρά προβλήματα.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
	▪ Αν δεν αντιμετωπισθούν με ουσιαστικό τρόπο (που ενέχει σημαντικό κοινωνικό και οικονομικό κόστος) τα προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης, θα υπάρξει ραγδαία επιδείνωση των σχετικών προβλημάτων, και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών.

Όσον αφορά στις προβλέψεις της τελικής πρότασης, στοχεύουν στη βέλτιστη (δυνατή) οργάνωση των χρήσεων γης της περιοχής μελέτης με απώτερο ζητούμενο - μέσα από τη βελτίωση της ‘ποιότητας’ - τη διευκόλυνση/ επιτάχυνση της τοπικής ανάπτυξης και τη διατήρησή της σε βάθος χρόνου (αειφορία). Ειδικότερα αποβλέπουν στο να:

1. Διασφαλιστεί η ομαλή περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη του Δήμου και να καλυφθεί η παρατηρούμενη ζήτηση σε α’/ κύρια και β’/ παραθεριστική κατοικία.
2. Βελτιωθεί η ‘ποιότητα’ του οικιστικού περιβάλλοντος στα όρια του ισχύοντος ΓΠΣ, μέσω: (α) της μείωσης της οξύτητας του κυκλοφοριακού προβλήματος, (β) της διασφάλισης των κοινόχρηστων/ κοινωφελών χώρων που λείπουν, στις (γειτονικές) περιοχές επέκτασής του, (γ) της απαγόρευσης (απομάκρυνσης σε εύλογο χρονικό διάστημα) λειτουργίας οχλυσών δραστηριοτήτων.
3. Καθοριστούν περιοχές συγκέντρωσης των ‘οχλυσών’ δραστηριοτήτων (μεταποίηση, χονδρεμπόριο, κ.λπ), προς διευκόλυνση της περαιτέρω ανάπτυξής τους.
4. Καθοριστούν χρήσεις γης εντός των οικιστικών περιοχών ώστε, μεταξύ των άλλων, να διευκολυνθεί και η ανάπτυξή τους ως περιοχών παραθερισμού μακράς διάρκειας.
5. Καθοριστούν χρήσεις γης (εκτός των οικιστικών περιοχών) ώστε να προστατευθούν αποτελεσματικά οι φυσικοί πόροι της περιοχής και ιδιαίτερα το τοπίο της ενδοχώρας του Δήμου
6. Καθοριστούν χρήσεις γης (εκτός των οικιστικών περιοχών), που θα διασφαλίζουν τη δυνατότητα μελλοντικών (πέραν του χρονικού ορίζοντα της μελέτης) οικιστικών επεκτάσεων.

Π.1.2 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Π.1.2.1 - Εκτίμηση Μελλοντικού Πληθυσμού

Η εκτίμηση του μελλοντικού πληθυσμού/2021 της περιοχής μελέτης βασίσθηκε στη διαχρονική εξέλιξή του ανά οικισμό/Δ.Δ./ευρύτερες ενότητες από το 1951 έως σήμερα και στα (πρώτα) αποτελέσματα της απογραφής πληθυσμού ΕΛ. ΣΤΑΤ. 2011.

Συγκεκριμένα, στον Πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται ο πληθυσμός το 2001 ανά οικισμό και η εκτίμηση του μόνιμου πληθυσμού 2011 και 2021 ανά ΔΚ/ΤΚ.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ				
ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	2001 ΕΣΥΕ	2011 εκτίμηση	2021 εκτίμηση	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ
ΔΗΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	31.687	39.000	46.000	
ΔΔ Ρεθύμνης	28.987	35.750	42.250	
Ρέθυμνο	27.868			Π.Ε. 1,2,3,4,5,6,7,8
Αγία Ειρήνη	49			Π.Ε. 11
Ανώγεια	89			Π.Ε. 11
Γάλλος	430			Π.Ε. 12
Γιαννούδιον	96			Π.Ε. 14
Μεγάλο Μετόχι	29			Π.Ε. 10
Μικρό Μετόχι	188			Π.Ε. 10
Ξηρόν Χωρίον	131			Π.Ε. 13
Τρία Μοναστήρια	107			Π.Ε. 9
ΔΔ Αρμένων	588	730	880	
Αρμένιοι	313			Π.Ε. 21
Άγιος Γεώργιος	78			Π.Ε. 21
Σωματάς	124			Π.Ε. 18
Φωτεινός	73			Π.Ε. 29
ΔΔ Γουλεδιανών	135	105	85	
Γουλεδιανά	103			Π.Ε. 26
Γενή	32			Π.Ε. 30
ΔΔ Καρές	190	195	200	
Καρέ	79			Π.Ε. 25
Αμπελάκιον	111			Π.Ε. 27
ΔΔ Καστέλλου	97	110	120	
Κάστελλος	97			Π.Ε. 20
ΔΔ Κούμων	173	170	170	
Κούμοι	173			Π.Ε. 28
ΔΔ Μαρουλά	218	560	800	
Μαρουλάς	192			Π.Ε. 15
Δίλοφο	26			Π.Ε. 15
ΔΔ Όρους	81	55	40	

Όρος	81			Π.Ε. 22
ΔΔ Πρασινών	115	150	180	
Πρασιναί	115			Π.Ε. 19
ΔΔ Ρουσσοσπίτιου	374	590	770	
Ρουσσοσπίτιον	374			Π.Ε. 16
ΔΔ Σελλίου	247	185	145	
Σελλίον	159			Π.Ε. 24
Μύρθιος	88			Π.Ε. 23
ΔΔ Χρωμοναστηρίου	482	400	360	
Χρωμοναστήριον	358			Π.Ε. 17
Καπεδιανά	28			Π.Ε. 16
Μύλοι	39			Π.Ε. 16
Πρινέδες	57			Π.Ε. 17

Σημειώνεται ότι :

- η εκτίμηση του μόνιμου πληθυσμού 2021 έλαβε υπόψη της τη δυσμενή οικονομική συγκυρία που διανύει η χώρα, και ως εκ τούτου ίσως διαψευστεί εάν και εφόσον η οικονομική κατάσταση ομαλοποιηθεί σύντομα.
- η περιοχή της «πραγματικής πόλης» Ρεθύμνου (αστικοποιημένη έκταση + οικισμοί άμεσης γειτονίας /ΔΚ Ρεθύμνου) έχει ήδη διπλάσιο αριθμό μόνιμων κατοίκων από αυτόν που είχε την εποχή της ΕΠΑ/83 που μελετήθηκε/θεσμοθετήθηκε το ΓΠΣ το οποίο αναθεωρείται (~ 36.000 κατ. έναντι ~ 18.000 κατ.), πολλαπλάσιο αριθμό αλλοδαπών κυρίως τουριστών (~13.000 ξενοδοχειακές κλίνες έναντι ~ 1.000), ενώ (επιπλέον) φιλοξενεί σημαντικό αριθμό (αλλοδαπών) μεταναστών. Ως εκ τούτου είναι εύλογη η ανάγκη σημαντικής επέκτασης των οικιστικών περιοχών του ΓΠΣ/86.

Π.1.3 - ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΕ ΤΟΥΣ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ / ΡΟΛΟΣ

Γεωγραφικά, το Ρέθυμνο βρίσκεται ανάμεσα στα δυο μεγαλύτερα αστικά κέντρα της Περιφέρειας (Ηράκλειο - Χανιά) και συνδέεται λειτουργικά με αυτά. Ειδικότερα, στο Ηράκλειο βρίσκονται: η έδρα της Περιφέρειας, οι αντίστοιχες διοικητικές υπηρεσίες, τα διοικητικά Δικαστήρια, το Περιφερειακό και το Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο της Κρήτης, Σχολές του Πανεπιστημίου Κρήτης καθώς και άλλες υπηρεσίες / εξυπηρετήσεις περιφερειακής εμβέλειας. Αντίστοιχα, στα Χανιά (παλιά πρωτεύουσα της Περιφέρειας) εδρεύει το Εφετείο, το Πολυτεχνείο Κρήτης καθώς και άλλες υπηρεσίες / εξυπηρετήσεις περιφερειακής εμβέλειας. Τα δυο αυτά αστικά κέντρα, που αποτελούν τους κύριους πόλους ανάπτυξης της Περιφέρειας, διαθέτουν, επιπλέον, τις σημαντικότερες μεταφορικές υποδομές του Νησιού (διεθνή αεροδρόμια, λιμάνια), μέσω των οποίων εξυπηρετείται το σύνολο (σχεδόν) της τουριστικής κίνησης του Δήμου και, γενικότερα, του Νομού Ρεθύμνης. Ο άξονας που τα συνδέει αποτελεί και τον κύριο άξονα ανάπτυξης της Περιφέρειας, ο οποίος διασχίζει το Δήμο κατά μήκος της παραλιακής αστικοποιημένης ζώνης.

Το Ρέθυμνο, υπό την έννοια της αστικής ενότητας, συνιστά το ‘επίκεντρο’:

1. των διοικητικών λειτουργιών - εξυπηρετήσεων (νομαρχιακού επιπέδου), για όλους τους κατοίκους του Νομού Ρεθύμνης.
2. των μετακινήσεων, για κάλυψη εμπορικών και λοιπών αναγκών/ εξυπηρετήσεων, των κατοίκων του μεγαλύτερου τμήματος του Νομού Ρεθύμνης.

Η ζώνη επιρροής της πόλης του Ρεθύμνου εξακολουθεί (παρά τη ραγδαία ανάπτυξή της) να είναι μικρότερη των διοικητικών της ορίων ως Νομαρχιακού Κέντρου. Η ανάπτυξη δυναμικών εμπορικών κέντρων στη Μεσαρά, σε σχέση με την υποτονικότητα των αντίστοιχων του νοτιοανατολικού τμήματος του Νομού, οδηγεί αναπόφευκτα στην εμπορική (τουλάχιστον) εξάρτηση των οικιστικών ενότητων Αγίας Γαλήνης και Φουρφουρά από τα οικιστικά κέντρα Τυμπακίου και Μοιρών του Νομού Ηρακλείου. Αντίστοιχα, η ορεινή ζώνη των Ανωγείων έχει δημιουργήσει ισχυρή / διαχρονική σχέση με την πόλη του Ηρακλείου, όπου διοχετεύει κατά παράδοση τα κτηνοτροφικά της προϊόντα. Σημαντική έλξη ασκεί, επίσης, η πόλη του Ηρακλείου και σε περιοχές του ανατολικού Μυλοποτάμου (Σείσες, Δροσιά, κ.λπ.).

3. των καθημερινών μετακινήσεων, για εργασία - εξυπηρετήσεις - αναψυχή, των κατοίκων ευρύτερης από τα διοικητικά όρια του Δήμου ζώνης επιρροής (Γεωργιούπολη - Σκαλέτα, όρια Δήμου Λάμπης).

Οι καθημερινές μετακινήσεις εντός αυτής της ζώνης (επιρροής) είναι αμφίδρομες, δεδομένου ότι και πολλοί κάτοικοι του Ρεθύμνου πηγαινοέρχονται σε αυτήν για λόγους αναψυχής, εργασίας, κ.λπ.

Συμπερασματικά, ο (σημερινός) ρόλος του Ρεθύμνου συνοψίζεται στα εξής:

1. Κέντρο Τουρισμού - Παραθερισμού διεθνούς εμβέλειας
2. Εκπαιδευτικό / Ερευνητικό Κέντρο πανεπιστημιακού επιπέδου εθνικής / υπερεθνικής εμβέλειας (έδρα ΑΕΙ, ΤΕΙ, Σχολής Αστυφυλάκων, Ερευνητικών Ινστιτούτων, κ.λπ.)

3. Διοικητικό Κέντρο της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ρεθύμνου
4. Κέντρο εμπορίου και λοιπών εξυπηρετήσεων του μεγαλύτερου τμήματος του Νομού Ρεθύμνης
5. Κέντρο καθημερινών εξυπηρετήσεων ζώνης ευρύτερης των ορίων του Δήμου

Μελλοντικά, (σύμφωνα με το ΠΠΧΣΑΑ Κρήτης) ο ρόλος του Ρεθύμνου στο ευρύτερο χωροταξικό και αναπτυξιακό πλαίσιο του Νομού και της Περιφέρειας, εκτιμάται ως εξής:

⇒ Το αστικό κέντρο του Ρεθύμνου (οικιστικό κέντρο 2^{ου} βαθμού και έδρα Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης) αναμένεται / προβλέπεται να λειτουργήσει ως «κέντρο μεσογειακής ακτινοβολίας, με άξονα την ιστορία και τον πολιτισμό». Η πόλη χαρακτηρίζεται για το πλούσιο φυσικό και πολιτιστικό της περιβάλλον και σε αυτή λειτουργούν ήδη το Τμήμα Ιστορίας & Αρχαιολογίας του Πανεπιστημίου Κρήτης καθώς και το Ινστιτούτο Μεσογειακών Σπουδών, με πλούσια ερευνητική δράση στο χώρο της ανατολικής Μεσογείου. Στο πλαίσιο αυτό, ο ρόλος της προσδιορίζεται σαφώς ως κέντρου ανάδειξης των πολλαπλών παρελθόντων, με άξονα την έρευνα (ιστορία & φυσικό-πολιτιστικό περιβάλλον), με τη συνδρομή ωστόσο του Τομέα Φυσικού Περιβάλλοντος του Πανεπιστημίου Κρήτης και του Μουσείου Φυσικής Ιστορίας που λειτουργούν στο Ηράκλειο. Προς αυτή την κατεύθυνση, κρίνεται σκόπιμη η δημιουργία στο Ρέθυμνο του ‘Μουσείου Περιβάλλοντος’ καθώς και Τμήματος του ΤΕΙ Κρήτης με αντικείμενο τη συντήρηση αρχαιοτήτων.

Αντίστοιχα, ο ρόλος του Δήμου Ρεθύμνης, στο ευρύτερο χωροταξικό και αναπτυξιακό πλαίσιο του Νομού και της Περιφέρειας, εκτιμάται ως εξής:

⇒ Ο Δήμος Ρεθύμνης (όπως άλλωστε και κάθε περιοχή του Νησιού) μέσα από τη συνδυασμένη ανάδειξη των τομέων του Πολιτισμού και της προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος, αναμένεται να προσδώσει έμφαση στην πολυπολιτισμικότητα της Κρήτης, συμβάλλοντας έμπρακτα στην αναβάθμιση του ρόλου της Περιφέρειας στη ΝΑ Μεσόγειο και στη χωρική της ολοκλήρωση.

Π.1.4 - ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ / ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Στο γεωγραφικό χώρο του Δήμου Ρεθύμνης διακρίνονται σε γενικές γραμμές δυο ευρύτερες χωρικές ενότητες. Η πρώτη βόρεια του Βρύσινα, αστικοποιημένη και αναπτυγμένη, δέχεται στο σύνολό της ιδιαίτερα έντονες οικιστικές πιέσεις που αναμένεται να ενταθούν. Η δεύτερη νότια του Βρύσινα, αναπτυξιακά υστερούσα, διατηρεί τον παραδοσιακό, αγροτικό της χαρακτήρα με έμφαση στην κτηνοτροφία.

Με την επιλογή του «εκτατικού» μοντέλου ανάπτυξης (βλ. Α΄ και Β₁ στάδιο μελέτης) η χωρική οργάνωση του Δήμου είναι συνοπτικά η εξής:

- Στην πρώτη ευρύτερη χωρική ενότητα καθορίζονται σημαντικής έκτασης «Οικιστικές Περιοχές» και σημαντικής επίσης έκτασης «Περιοχές Ειδικής Προστασίας» του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου. Με τον τρόπο αυτό επιδιώκεται η απορρόφηση των οικιστικών πιέσεων σε πολεοδομικά σχεδιασμένες περιοχές και παράλληλα η διατήρηση, κατά το δυνατό, αλώβητου του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου (όρος Βρύσινας, φαράγγια, ρεματιές, κ.λπ.).
- Στη δεύτερη ευρύτερη χωρική ενότητα καθορίζονται ανά οικισμό «Οικιστικές Περιοχές», σημαντικά διευρυμένες σε σχέση με τα δημογραφικά του χαρακτηριστικά, ως πολεοδομικό κίνητρο προσέλκυσης οικιστών – παραθεριστών. Καθορίζονται επίσης τρεις (1) «Περιοχές Εγκατάστασης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων» Χαμηλής Όχλησης» ως κίνητρο προσέλκυσης νέων βιομηχανιών, βιοτεχνιών, κ.λπ. καθώς και δυο (2) «Περιοχές Κτηνοτροφίας» για την απρόσκοπτη ανάπτυξη του τομέα.

Σχόλιο [u1]: Διαγράφεται

Επισημαίνεται ότι στην ευρύτερη περιοχή του Βρύσινα δίδεται, με την εφαρμογή Ειδικών Όρων και Περιορισμών Δόμησης, η δυνατότητα ανάπτυξης τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας και οικολογικού χαρακτήρα καθώς και κατοικίας μόνιμης ή παραθεριστικής μορφής.

Σχόλιο [u2]: διαγράφεται

Τα παραπάνω αποτυπώνονται στο Χάρτη Π.1 / Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης Δήμου, στον οποίο σημειώνονται επίσης:

- Η οργάνωση του οικιστικού δικτύου
- Η οργάνωση του κύριου οδικού δικτύου
- Η θέση των σημαντικότερων διακεκριμένων / ιδιαίτερων χρήσεων και έργων υποδομής

Βασικές επιδιώξεις του μοντέλου χωρικής οργάνωσης είναι, κατά προτεραιότητα:

- Η ποιοτική αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος του Δήμου
- Η προστασία του τοπίου και του φυσικού περιβάλλοντος
- Η ισόρροπη και αλληλένδετη ανάπτυξη του αστικού, του περιαστικού και του αγροτικού χώρου του Δήμου
- Η λειτουργική διασύνδεση των παραγωγικών ζωνών και των ζωνών κατοικίας, λαμβάνοντας υπόψη τις καθημερινές μετακινήσεις κατοικίας - εργασίας.

Π.1.5 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ / ΡΟΛΟΙ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Στόχος της οργάνωσης του οικιστικού δικτύου του Δήμου Ρεθύμνης είναι η ενίσχυση της λειτουργικότητας του μοντέλου της ‘ανοιχτής πόλης’, η οποία περιορίζεται αρκετά από την εμφανή έλλειψη μικρότερων (και υποστηρικτικών) της πόλης του Ρεθύμνου οικιστικών κέντρων.

‘**Κέντρο**’ του οικιστικού δικτύου του Δήμου είναι η πόλη του Ρεθύμνου, που κατατάσσεται στην κατηγορία των οικιστικών κέντρων 2^{ου} / Νομαρχιακού επιπέδου (ΦΕΚ 25292/10.10.2003) και στην οποία βρίσκεται συγκεντρωμένο το σύνολο των κεντρικών λειτουργιών / εξυπηρετήσεων (διοίκηση, εκπαίδευση, εμπόριο, κ.ο.κ.) καθώς και το ~88% του πληθυσμού του.

Συμπληρωματικά, ο Πλατανιάς και τα Μισσίρια, λόγω της κομβικής τους θέσης και του γεγονότος ότι συγκεντρώνουν αξιόλογες εκπαιδευτικές και εμπορικές χρήσεις, λειτουργούν ως διακεκριμένα ‘τοπικά κέντρα’ εξυπηρέτησης των γειτονικών τους οικισμών, ως εξής:

- ‘**Τοπικό κέντρο**’ **Πλατανιά:** καλύπτει τις εκπαιδευτικές και βασικές, καθημερινές (εμπορικές) ανάγκες των κατοίκων του Μαρούλα και του Δίλοφου.
- ‘**Τοπικό κέντρο**’ **Μισιρίων:** καλύπτει τις εκπαιδευτικές και βασικές, καθημερινές ανάγκες των οικισμών: Γιαννούδι, Ξηρό Χωριό, Χρωμοναστήρι - Πρινέδες, Πρασιές, Μύλοι.

Μελλοντικά και δεδομένης της ευρείας επέκτασης της πόλης του Ρεθύμνου νότια του ΒΟ-ΑΚ, και ειδικότερα κατά τη ζώνη Τσεσμέ - Καστελάκια - Τρία Μοναστήρια, καθορίζονται τρία (3) επιπλέον ‘κέντρα’ ως εξής:

- ‘**Τοπικό κέντρο**’ **Τσεσμέ**, ως συμπληρωματικό του Πλατανιά δεδομένων των περιορισμένων δυνατοτήτων επέκτασης του εμπορικού του κέντρου.
- ‘**Τοπικό κέντρο**’ **Καστελακίων**, ως συμπληρωματικό των Μισιρίων.
- ‘**Τοπικό Κέντρο**’ **Τριών Μοναστηρίων**, που λόγω της κομβικής του θέσης ενδέχεται να έλξει και σημαντικές λειτουργίες αστικού χαρακτήρα (διοικητικές υπηρεσίες, υπεραγορές, εκθέσεις, κ.λπ.), σηματοδοτώντας την ‘επέκταση’ της πόλης κατά τον άξονα βορρά – νότου.

Οι οικισμοί Γάλλος και Μετόχια εξυπηρετούνται κατευθείαν από την πόλη του Ρεθύμνου. Αντίθετα, το Ρουσσοσπίτι λόγω της ιδιαίτερα έντονης οικιστικής του ανάπτυξης (κυρίως β’ κατοικίας) καθορίζεται ως ‘**οικιστικό κέντρο 5^{ου} επιπέδου**’, με άμεση επιρροή στους μικρούς γειτονικούς του οικισμούς (Καπεδιανά, Αγία Ειρήνη, Μικρά Ανώγεια, Μύλοι).

Τέλος, ο οικισμός των Αρμένων καθορίζεται ως ‘**οικιστικό κέντρο 5^{ου} ενισχυμένου επιπέδου**’, με ακτίνα εξυπηρέτησης το σύνολο των οικισμών που βρίσκονται νότια και δυτικά του Βρύσινα (Μύρθιος, Σελλί, Γενή, Γουλεδιανά, Όρος, Καρέ, Αμπελάκι, Φωτεινός, Κούμοι, Άγιος Γεώργιος, Κάστελλος και εν μέρει Σωματάς).

Η οργάνωση του οικιστικού δικτύου του Δήμου συνοψίζεται στον παρακάτω πίνακα και αποτυπώνεται στο σχετικό Χάρτη Π.1.

Πίνακας Π.1.5: Οικιστικό δίκτυο Δήμου Ρεθύμνης

Οικισμοί / Οικιστικά Κέντρα	Ιεράρχηση οικιστικών κέντρων	Οικισμοί (άμεσης) Εξυπηρέτησης
Ρέθυμνο	2 ^{ου} (νομαρχιακού) επιπέδου	Όλοι οι οικισμοί του Δήμου
Πλατανιάς / Τσεσμές	τοπικά κέντρα (εντός αστικοποιημένης ζώνης)	Μαρουλάς Δίλοφο
Μισσίρια / Καστελάκια	τοπικά κέντρα (εντός αστικοποιημένης ζώνης)	Γιαννούδι Ξηρό Χωριό Χρωμοναστήρι - Πρινέδες Πρασίες Μύλοι (εν μέρει)
Τρία Μοναστήρια	τοπικό κέντρο, με δυνατότητα χωροθέτησης αστικών λειτουργιών υπερτοπικού χαρακτήρα (εντός αστικοποιημένης ζώνης)	-
Αρμένιοι	5 ^{ου} (ενισχυμένου) επιπέδου	Μύρθιος Σελλί Γενή Γουλεδιανά Όρος Καρέ Αμπελάκι Φωτεινός Κούμοι Άγιος Γεώργιος Κάστελλος Σωματάς (εν μέρει)
Ρουσσοσπίτι	5 ^{ου} επιπέδου	Καπεδιανά Μύλοι Αγία Ειρήνη Μικρά Ανώγεια (εν μέρει)

Π.2 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Π.2.1 - ΓΕΝΙΚΑ

Στο Χάρτη Π.2 απεικονίζεται η οργάνωση των χρήσεων γης και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος στην έκταση του τ. Δήμου Ρεθύμνης.

Ειδικότερα καθορίζονται:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (Π.ΟΙ.Α)/Περιοχές Πολεοδομημένες και προς Πολεοδόμηση,
- Περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων (Π.Π.Δ.)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)
- Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων (Π.Ι.Χ.)

Η πρώτη κατηγορία αφορά στις περιοχές που έχουν ή θα πρέπει να αποκτήσουν πολεοδομικό σχέδιο και υπό αυτή την έννοια αποτελούν τον «αστικό χώρο» του Δήμου. Οι περιοχές ΠΕΠΔ και ΠΕΠ συγκροτούν τον κατεξοχήν «εξω-αστικό χώρο» του Δήμου και διέπονται από τις ρυθμίσεις της ‘εκτός σχεδίου’ δόμησης.

Π.2.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (Π.ΟΙ.Α.)/ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ

Οι περιοχές οικιστικής ανάπτυξης διακρίνονται σε υφιστάμενες, δηλαδή αυτές οι οποίες είναι ήδη θεσμοθετημένες ως οικιστικές (περιοχές με σχέδιο πόλης, εντός ορίου ΓΠΣ/86, εντός ορίων οικισμού, καθώς και οι οικισμοί των οποίων εκκρεμεί η οριοθέτηση) και σε νέες, δηλαδή αυτές που θεσμοθετούνται με το παρόν ΓΠΣ. Επίσης περιλαμβάνονται και οι νέες οικιστικές περιοχές κα οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομικής (ΠΕΡΠΟ)

Σχόλιο [u3]: διαγράφεται

Σχόλιο [u4]: ΔΙΑΓΡΑΦΕΤΑΙ

Π.2.2.1 - Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Π.Δ.)(ΒΙ.ΠΑ)

Στην περιοχή της Καστελογαλέπας καθορίζεται περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΠΠΔ) Βιομηχανικό Πάρκο μεταποίησης αποθήκευσης για εγκαταστάσεις χαμηλής και (ορισμένες) μέσης όχλησης όπως σημειώνεται στο Χάρτη Π.2^α.

Σχόλιο [u5]: Διαγράφεται

Π.2.3 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Π.Δ.)

Καθορίζονται Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ) στην ευρύτερη, περιβάλλουσα, των οικισμών περιοχή.

Διακρίνονται οι παρακάτω κατηγορίες Π.Ε.Π.Δ.:

- ΠΕΠΔ – 1 (Μελλοντική οικιστική Ανάπτυξη)
- ΠΕΠΔ – 2.1 (Βόρεια όρους Βρύσινα)
- ΠΕΠΔ – 2.2 (Βόρεια όρους Βρύσινα/ Εντός Περιοχής Προστασίας Δικτύου NATURA 2000)
- ΠΕΠΔ – 3 (Νότια όρους Βρύσινα)
- ΠΕΠΔ – 4 (Κτηνοτροφία)
- ΠΕΠΔ – 5 (Γεωργική Γη ΖΟΕ Ρεθύμνου, ΦΕΚ 720/Δ/1987 ως ισχύει)

Π.2.3.1 - ΠΕΠΔ – 1 (Μελλοντική οικιστική Ανάπτυξη)

Οι Περιοχές Ε.Π.Δ.-1 ενδείκνυνται για οικιστική χρήση και δέχονται οικιστικές πιέσεις. Επομένως επιβάλλονται όροι και περιορισμοί ούτως ώστε να εξασφαλίζεται η μελλοντική αξιοποίησή τους.

Στις περιοχές αυτές η ανάπτυξη των χρήσεων που επιτρέπονται είναι επιθυμητό να γίνεται μέσω του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ με χρήσεις Α΄, Β΄ κατοικίας, Τουρισμός)

Χρήσεις

Γενική κατοικία του Π.Δ/γματος 23-02-1987 (ΦΕΚ 166/Δ΄).

Αρτιότητα- Κατάτμηση

Η ισχύουσα:

Σχόλιο [u6]: διαγράφεται

Όροι και περιορισμοί δόμησης

Ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης

Π.2.3.2 - ΠΕΠΔ – 2.1 (Βόρεια όρους Βρύσινα)

Οι Περιοχές Ε.Π.Δ. – 2.1 δέχονται οικιστικές πιέσεις, και ως εκ τούτου επιβάλλονται περιορισμοί στην αρτιότητα-κατάτμηση και επιτρέπονται χρήσεις που συνάδουν με αυτή της κατοικίας.

Χρήσεις

Δεν επιτρέπονται χρήσεις και δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης καθώς και οι παρακάτω χρήσεις ανεξάρτητα του βαθμού όχλησης:

- Γεωργοκτηνοτροφικά / γεωργοπτηνοτροφικά κτήρια και στέγαστρα – κτήρια σφαγής (άρθρο 2 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (άρθρο 4 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ'), μέσης και υψηλής όχλησης
- Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα κατηγοριών κατώτερης των τριών (3) αστέρων και κάμπινγκ κατηγορίας κατώτερης της δεύτερης (Β') τάξης (άρθρο 8 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')
- Ειδικά για κτίρια γραφείων-καταστημάτων δεν ισχύουν οι παρεκκλίσεις της παρ.2 του αρθρ. 5 του Π.Δ./γματος 24/31-5-1985 (ΦΕΚ 270/Δ' όπως ισχύει).
- Στην περιιαστική ζώνη των ΠΕ Πλατανιά / Τσεσμέ και ΠΕ Αγ. Μάρκου είναι αναγκαία η δημιουργία δευτέρου δημοτικού αθλητικού κέντρου αντίστοιχης δυναμικότητας με αυτή του πρώτου στην περιοχή του Γάλλου

Αρτιότητα-Κατάτμηση

- Τέσσερα (4) στρέμματα
- Όριο κατάτμησης οκτώ (8) στρέμματα

Σχόλιο [u7]: ΑΝΤΙΚΑΘΙΣΤΑΤΑΙ

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης

Δεν επιτρέπονται χρήσεις και δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης, καθώς και οι παρακάτω χρήσεις ανεξάρτητα του βαθμού όχλησής τους:

- Γεωργοκτηνοτροφικά / γεωργοπτηνοτροφικά κτήρια και στέγαστρα, καθώς και κτίρια σφαγής (Άρθρο 2 του Π.Δ. της 24-05-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31-05-85).
- Βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μέσης και υψηλής όχλησης (Άρθρο 4 του Π.Δ. της 24-05-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31-05-85).
- Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα κατηγοριών κατώτερης των τριών (3) αστέρων και κάμπινγκ κατηγορίας κατώτερης της δεύτερης (Β) τάξης (Άρθρο 8 του Π.Δ. της 6-10-78 (ΦΕΚ 538/Δ/17-10-78).
- Ειδικά για την ορεινή ζώνη νότια του οικισμού Μαρουλά οι εγκαταστάσεις golf και συναφείς δραστηριότητες.

Όροι και περιορισμοί δόμησης

Ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης με τους εξής περιορισμούς:

- Καθορίζεται κατώτατο όριο αρτιότητας και κατάτμησης τα οκτώ (8) στρέμματα. Κατ' εξαίρεση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση τα γήπεδα, τα οποία κατά τη δημοσίευση της παρούσας έχουν έκταση τουλάχιστον τέσσερα (4) στρέμματα.
- Ειδικά για κτίρια γραφείων - καταστημάτων δεν ισχύουν οι παρεκκλίσεις της παρ. 2 του

άρθρου 5 του Π.Δ. της 24-05-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31-05-85), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Π.2.3.3 - ΠΕΠΔ – 2.2 (Βόρεια όρους Βρύσινα/ Εντός Περιοχής Προστασίας Δικτύου NATURA 2000)

Στις περιοχές αυτές ισχύουν οι όροι και περιορισμοί των παραπάνω ΠΕΠΔ 2.1 και επιπλέον :

- Τα οριζόμενα για τις περιοχές αυτές με το άρθρο 9 του Ν. 3937/2011 (Διατήρηση της Βιοποικιλότητας)

Π.2.3.4 - ΠΕΠΔ – 3 (Νότια όρους Βρύσινα)

Περιοχή αγροτικών δραστηριοτήτων (γεωργίας - κτηνοτροφίας).

Χρήσεις

Δεν επιτρέπονται χρήσεις και δραστηριότητες μέσης και υψηλής.

Αρτιότητα- Κατάτμηση

Η ισχύουσα. |

Σχόλιο [u8]: ΑΝΤΙΚΑΘΙΣΤΑΤΑΙ

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης

Επιτρέπονται:

- Γεωργοκτηνοτροφικά/γεωργοπτηνοτροφικά κτίρια και στέγαστρα, καθώς και γεωργικές αποθήκες (Άρθρο 2 του Π.Δ. της 24-05-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31-05-85).
- Αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρεάτια (Άρθρο 3 του Π.Δ. της 24-05-85 (ΦΕΚ 270/Δ/31-05-85).
- Δραστηριότητες οικότουρισμού και ήπιας αντίστοιχης οικο-αναψυχής, εστιατόρια έως 100 καθίσματα και παραδοσιακά καφενεία μέγιστης δυναμικότητας 50 καθισμάτων.
- Οικότουριστικά, αγροτουριστικά ξενοδοχειακά καταλύματα μέχρι σαράντα (40) κλίνες.
- Κατοικία μέγιστης δόμησης 200 τ.μ.
- Όροι και περιορισμοί δόμησης

Ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης με τους εξής περιορισμούς:

- Καθορίζεται κατώτατο όριο αρτιότητας και κατάτμησης τα οκτώ (8) στρέμματα. Κατ' εξαίρεση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση τα γήπεδα, τα οποία κατά

τη δημοσίευση της παρούσας έχουν έκταση τουλάχιστον τέσσερα (4) στρέμματα.

Π.2.3.5 - ΠΕΠΔ – 4 (Κτηνοτροφία)

Περιοχές κτηνοτροφικών δραστηριοτήτων.

Χρήσεις

Δεν επιτρέπονται χρήσεις και δραστηριότητες υψηλής όχλησης καθώς και οι παρακάτω χρήσεις ανεξάρτητα του βαθμού όχλησης:

- Γραφεία, καταστήματα, (άρθρο 5 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Κατοικία (άρθρο 6 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Εκπαιδευτήρια – Ευαγή ιδρύματα (άρθρο 5 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')
- Νοσοκομεία (άρθρο 6 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')
- Τουριστικές εγκαταστάσεις (άρθρο 8 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')
- Κοινοτικά ιατρεία (άρθρο 13 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')

Παρέχεται η δυνατότητα χωροθέτησης εγκαταστάσεων Ολοκληρωμένης Διαχείρισης Απορριμμάτων (ΟΕΔΑ), εφόσον τηρηθούν οι νόμιμες διαδικασίες αδειοδότησης.

Αρτιότητα

Η ισχύουσα. |

Σχόλιο [u9]: ΑΝΤΙΚΑΘΙΣΤΑΙ

Όροι και περιορισμοί δόμησης

Ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

Π.2.3.6 - ΠΕΠΔ – 5 (Γεωργική Γη ΖΟΕ Ρεθύμνου, ΦΕΚ 720/Δ/1987 ως ισχύει)

Περιλαμβάνει τμήμα της Ζώνης 14-Γεωργική Γη της ΖΟΕ Ρεθύμνου (ΦΕΚ 720/Δ/1987 ως ισχύει) οι όροι της οποίας διατηρούνται **και είναι οι εξής:**

«I. Επιτρέπεται η ανέγερση γεωργικών αποθηκών, κατοικιών, υδατοδεξαμενών, θερμοκηπίων, αντλητικών εγκαταστάσεων και φρεάτων.

II. Κατώτατο όριο κατάμησης και αρτιότητας ορίζονται τα 4 στρέμματα. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που έχουν ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες που ορίζονται στις παραγ. 1 και 2 του άρθρου 1 του από 24.5.1985 Π.Δ/τος (Δ'270).

III. Η συνολική επιφάνεια των γεωργικών αποθηκών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 50 μ2 με μέγιστο ύψος 4,0 μ. απαγορευμένων των παρεκκλίσεων της παραγ. 1 άρθρο 2 του από 24.5.1985 Π.Δ/τος (Δ'270).

- Η συνολική επιφάνεια των κατοικιών δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 120 μ² με μέγιστο ύψος 7,5 μ.»

Π.2.4 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Ε.Π.) ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας που αναφέρονται στη συνέχεια πρέπει να τύχουν Ειδικής Μελέτης που θα εξειδικεύσει τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες και τα απαραίτητα έργα με στόχο την εξυπηρέτηση των επισκεπτών, παράλληλα με την προστασία τους. Οποιαδήποτε παρέμβαση θα γίνεται μετά από εκπόνηση Μ.Π.Ε. και έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, μετά από άδεια του Φορέα Διαχείρισης που πρέπει να δημιουργηθεί άμεσα, σύμφωνα με τους Ν. 1650 / 86, Ν. 3019 / 02 και Ν. 2742 / 99. Οι περιοχές αυτές πρέπει στη συνέχεια να χαρακτηριστούν με Π.Δ/γμα σύμφωνα με τα άρθρα 18, 19 και 21 του Ν. 1650 / 86. Οι περιορισμοί που αναφέρονται στη συνέχεια θα ισχύουν έως την έκδοση αυτού του Π.Δ/γματος.

Διακρίνονται έξι (6) κατηγορίες ΠΕΠ:

- Περιοχή Ειδικής Προστασίας 1α / όρους Βρύσινα (ΠΕΠ - 1α)
- Περιοχή Ειδικής Προστασίας 1β / όρους Βρύσινα (ΠΕΠ - 1β)
- Περιοχή Ειδικής Προστασίας 2 / Φυσικού Περιβάλλοντος (ΠΕΠ - 2)
- Περιοχή Ειδικής Προστασίας 3 / Τοπίου (ΠΕΠ - 3)
- Περιοχή Ειδικής Προστασίας 4 / Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος (ΠΕΠ - 4)
- Περιοχή Ειδικής Προστασίας 5 / Περιοχή Περιαστικού Πρασίνου ΖΟΕ Ρεθύμνου (ΦΕΚ 720/Δ/1987 ως ισχύει) (ΠΕΠ - 5)

Π.2.4.1 - Περιοχή Ειδικής Προστασίας "1α" / όρους Βρύσινα (ΠΕΠ – 1α)

Περιλαμβάνει όλη την έκταση του όρους Βρύσινα, πλην της περιοχής ΠΕΠ - 1β.

Σχόλιο [u10]: ΑΝΤΙΚΑΘΙΣΤΑΤΑΙ

Καθορίζεται περιοχή προστασίας (1α) του όρους Βρύσινα, η οποία περιλαμβάνει όλη την έκταση του όρους, πλην της περιοχής ΠΕΠ 1β.

Χρήσεις

Επιτρέπονται:

- Γεωργοκτηνοτροφικά κτήρια ποιμνιοστασίων, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, που συνοδεύουν γεωργικές χρήσεις (άρθρο 2 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα (άρθρο 3 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, Ιδιωτικών Ραδιοτηλεοπτικών Σταθμών και Σταθμών Τηλεπικοινωνιών (άρθρο 8 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ') μετά από σχετική αδειοδότηση

Δεν επιτρέπονται χρήσεις και δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης.

Σχόλιο [u11]: διαγραφεται

Αρτιότητα

- 50 στρέμματα άνευ παρεκκλίσεων

Σχόλιο [u12]: μετακινείται παρακάτω

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

- Γεωργοκτηνοτροφικά κτήρια ποιμνιοστασίων έως 400 τ.μ. και γεωργικές αποθήκες λιθόκτιστες έως 20 τ.μ. μόνο σε κατ' επάγγελμα κτηνοτρόφους μετά από έγκριση της αρμόδιας για την Κτηνοτροφία Υπηρεσίας.
- Καθορίζεται κατώτατο όριο αρτιότητας πενήντα (50) στρέμματα, άνευ παρεκκλίσεων.

Π.2.4.2 - Περιοχή Ειδικής Προστασίας "1β" / όρους Βρύσινα (ΠΕΠ – 1β)

Περιλαμβάνει την περιοχή σε ακτίνα 500 μ. από την κορυφή του όρους Βρύσινα (ιερός ναός Αγίου Πνεύματος).

Σημειώνεται ότι στην κορυφή του όρους διεξάγεται συστηματική ανασκαφική έρευνα.

Χρήσεις

Οποιοσδήποτε χρήσεις γης και υποδομές που σχετίζονται με τη διαχείριση του οικοσυστήματος με στόχο τη βελτίωση, προστασία και αποκατάστασή του αλλά και ελαφρές υποδομές (π.χ. υπαίθρια καθιστικά, πέργκολες) που σχετίζονται με ήπια ημερήσια αναψυχή και περιβαλλοντική εκπαίδευση – ευαισθητοποίηση ή που εξυπηρετούν τη λειτουργία του ιερού ναού Αγίου Πνεύματος και την αρχαιολογική έρευνα.

Αρτιότητα

Η ισχύουσα.

Σχόλιο [u13]: διαγράφεται

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

Λιθόκτιστες κατασκευές από εμφανή λιθοδομή, κατόπιν εγκρίσεως του αρμοδίου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

Π.2.4.3 - Περιοχές Ειδικής Προστασίας "2" / Φυσικού Περιβάλλοντος (ΠΕΠ – 2)

Περιλαμβάνονται φαράγγια, ρεματιές, κ.λπ. όπου ενσωματώνονται αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος. Μεγάλο μέρος αυτής της κατηγορίας ΠΕΠ περιλαμβάνεται στην περιοχή Natura 2000 με κωδικό GR4330004. Ως εκ τούτου τα προτεινόμενα μέτρα έχουν κατά βάση προληπτικό χαρακτήρα έως ότου εκπονηθεί η Μ.Π.Ε που προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία, η οποία θα διακρίνει περιοχές απόλυτης και σχετικής προστασίας, περιοχές αναψυχής του κοινού, κ.λπ., και συσταθεί ο αρμόδιος Φορέας Διαχείρισης.

Σημειώνεται ότι η προστασία αυτών των περιοχών δεν αποσκοπεί μόνο στη διατήρηση της βιοποικιλότητας αλλά και στην παροχή σημαντικών υπηρεσιών αναψυχής τόσο προς τους κατοίκους όσο και προς τους τουρίστες / παραθεριστές.

Χρήσεις

Επιτρέπονται:

- Γεωργικές αποθήκες (άρθρο 2 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα (άρθρο 3 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')

Αρτιότητα

- Οκτώ (8) στρέμματα άνευ παρεκκλίσεων για γεωργικές αποθήκες
- Η ισχύουσα για τις λοιπές χρήσεις |

Σχόλιο [u14]: αντικαθίσταται

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

- Οι μόνιμες κατασκευές **θα είναι** υποχρεωτικά λιθόκτιστες με εμφανή λιθοδομή.
- Ειδικά για τις γεωργικές αποθήκες καθορίζεται ελάχιστη αρτιότητα στα οκτώ (8) στρέμματα, χωρίς παρεκκλίσεις και μέγιστη δόμηση στα 20 τ.μ.

Π.2.4.4 - Περιοχές Ειδικής Προστασίας "3" / Τοπίου (ΠΕΠ – 3)

Περιλαμβάνονται εκτάσεις που βρίσκονται στους πρόποδες του όρους Βρύσινα και στην ευρύτερη περιοχή του Γαλλιανού φαραγγιού και οι οποίες περιβάλλονται από Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος (ΠΕΠ - 2). Κατά συνέπεια, η επιτρεπόμενη δόμηση δε θα πρέπει να επιφέρει αλλοίωση του ευρύτερου τοπίου.

Χρήσεις

Επιτρέπονται:

- Γεωργοκτηνοτροφικά κτήρια ποιμνιοστασίων, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές **που συν-νοδεύουν γεωργικές χρήσεις** (άρθρο 2 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα (άρθρο 3 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Κατοικία (άρθρο 6 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Αθλητικές εγκαταστάσεις (άρθρο 9 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')
- Ιεροί Ναοί (άρθρο 12 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')

Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπονται χρήσεις και δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης.

Δεν επιτρέπονται επίσης εκχερσώσεις, κοπή δένδρων και γενικότερα η εκτέλεση έργων και η ανάπτυξη δραστηριοτήτων που υποβαθμίζουν τη φυσική υπόσταση των περιοχών αυτών.

Αρτιότητα

- 6 στρέμματα άνευ παρεκκλίσεων για κατοικία
- Η ισχύουσα για τις λοιπές χρήσεις |

Σχόλιο [u15]: αντικαθίσταται

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

- Γεωργοκτηνοτροφικά κτήρια ποιμνιοστασίων έως 400 τ.μ. και γεωργικές αποθήκες έως 20 τ.μ. μόνο σε κατ’ επάγγελμα κτηνοτρόφους μετά από έγκριση της αρμόδιας για την κτηνοτροφία Υπηρεσίας.
- **Ειδικά για τις κατοικίες καθορίζεται η αρτιότητα στα εξι (6) στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις, η μέγιστη δόμηση στα 200 τ.μ., να είναι λιθόκτιστες με εμφανή λιθοδομή και κεραμοσκεπή, με μέγιστη κλίση 25° και μέγιστο ύψος 1,20μ..**

Π.2.4.5 - Περιοχές Ειδικής Προστασίας "4" / Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος (ΠΕΠ – 4)

Σε αυτές τις περιοχές ισχύουν οι όροι και περιορισμοί που καθορίζονται με το παρόν καθώς και όσα επιτρέπονται στους γενικούς όρους του παρόντος. Επιπλέον, για οποιαδήποτε επιτρεπόμενη κατασκευαστική δραστηριότητα απαιτείται η έγκριση της αρμόδιας Εφορίας Αρχαιοτήτων, με την οποία είναι δυνατό να επιβάλλονται κατά περίπτωση περαιτέρω όροι και περιορισμοί.

Ειδικότερα, στο τμήμα της Β΄ Ζώνης του αρχαιολογικού χώρου του Υστερομινωϊκού Νεκροταφείου Αρμένων – Σωματά, λόγω της ύπαρξης τμήματος ευρύτερου Βελανιδόδασους, οι όποιες εργασίες θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη την προστασία του φυσικού του οικοσυστήματος.

Επιτρέπεται μόνο κατοικία μετά από άδεια του δασαρχείου.

Π.2.4.6 - Περιοχές Ειδικής Προστασίας "5" / Περιοχή Περιαστικού Πρασίνου ΖΟΕ Ρεθύμνου (ΦΕΚ 720/Δ/1987 ως ισχύει)

Περιλαμβάνει τη Ζώνη 3 Περιαστικό Πράσινο της ΖΟΕ Ρεθύμνου (ΦΕΚ 720/Δ/1987 ως ισχύει) οι όροι της οποίας διατηρούνται.

« I. Επιτρέπεται κατασκευή κτιρίων αναψυχής καθώς και πολιτιστικού χαρακτήρα.

II. Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζονται τα είκοσι(20) στρέμματα.

III. Η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων δεν επιτρέπεται αν υπερβαίνει τα 200 μ. το δε ύψος τα 4,5μ.

Στις δασικές εκτάσεις ισχύουν οι χρήσεις οι επιτρεπόμενες από τις διατάξεις του Ν. 998/1979 (ΦΕΚ 289/Α΄) όπως ισχύει.»

Π.2.5 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (Π.Ι.Χ.)

Διακρίνονται πέντε (5) κατηγορίες Π.Ι.Χ.:

- Πανεπιστήμιο
- Αθλητικό Κέντρο
- Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις
- Κοιμητήρια και συναφείς χρήσεις
- Σταθμός Μεταφοράς Απορριμμάτων (ΣΜΑ)

Η ανάπτυξη των Περιχών Ιδιαίτερων Χρήσεων γίνεται με την εφαρμογή, κατά περίπτωση, της κείμενης νομοθεσίας.

Σε ό,τι αφορά ειδικότερα την ευρύτερη περιοχή, που περιλαμβάνει το νέο Δημοτικό Κοιμητήριο στα Τρία Μοναστήρια, επιτρέπονται οι χρήσεις που σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία του νεκροταφείου όπως: ταφή και καύση νεκρών, ανθοπωλεία έως 50 τ.μ., καφέ – αναψυκτήρια έως 100 καθισμάτων, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς της κείμενης νομοθεσίας.

Ο Σταθμός Μεταφοράς Απορριμμάτων (ΣΜΑ) χωροθετείται βορειοδυτικά του κοιμητηρίου σύμφωνα με την 942/08 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και επειδή εξυπηρετεί τους στόχους και τις κατευθύνσεις του ΠΕΣΔΑΚ.

Π.2.6 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΕΠΔ & ΠΕΠ

- Στις περιοχές που περιλαμβάνονται και στο Δίκτυο NATURA 2000 ισχύουν επιπλέον τα οριζόμενα με το άρθρο 9 του Ν.3937/2011 (Διατήρηση της Βιοποικιλότητας).

Το σύνολο της έκτασης των περιοχών εκτός σχεδίου (ΠΕΠΔ -ΠΕΠ) και για τις περιοχές εντός των οικισμών καθώς και των επεκτάσεων τους υπάγεται σε έλεγχο της μορφολογίας των κτιρίων **την ΕΠΑΕ, του αρμοδίου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής**

Σχόλιο [u16]: διαγράφεται

▪

Τα κτήρια κατασκευάζονται ισόγεια, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΓΟΚ, και ειδικά για παραδοσιακή Κρητική κατοικία, με πατάρι στον οντά, το μέγιστο ύψος καθορίζεται σε 5,20 μ. Εξαίρεση μπορεί να υπάρξει **κατόπιν εγκρίσεως του αρμοδίου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής**

- για κτήρια εξειδικευμένης χρήσης όταν δεν είναι δυνατή η υλοποίηση του λειτουργικού τους προγράμματος, οπότε κατασκευάζονται με τις ισχύουσες διατάξεις (βιομηχανίες, πρατήρια βενζίνης, σιλό, νοσοκομεία, κ.λπ.).
- Η ογκοπλαστική διαμόρφωση του κτιρίου, η διάταξη του μέσα στο οικόπεδο και τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά, επιβάλλεται να προσαρμόζονται στα παραδοσιακά πρότυπα της Κρητικής αρχιτεκτονικής. Γενικά το κτήριο επιβάλλεται να έχει καθαρούς ορθογωνικούς όγκους και η σύνθεση τους να δημιουργεί διάφορα επίπεδα από μονόροφα και δώροφα τμήματα κτηρίου, με κέντρο αναφοράς την αυλή (ή αυλές). Επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων σε κτήρια πάνω από 200.00μ².
- Σε περίπτωση κατασκευής κτιρίου με πρόσωση μεγαλύτερη των 10.00 μ. αυτή διασπάται μορφολογικά σε επιμέρους προσόψεις που να εκφράζουν τον κάρναβο, τις διστάσεις και την αρχιτεκτονική ποικιλία των παραδοσιακών προτύπων.
- Οι τοίχοι κατασκευάζονται από εμφανή λιθοδομή, είτε από οποιοδήποτε άλλο υλικό που επιχρίεται εξωτερικά με τριπτό ασβεστοκονίαμα.
- Τα ανοίγματα των όψεων (θύρες - παράθυρα) κατασκευάζονται κατά τα παραδοσιακά πρότυπα, έχουν μικρό μέγεθος, τονίζουν τον κατακόρυφο άξονα, διατηρώντας τις αναλογίες ανοιγμάτων όπως και τη σχέση πλήρους - κενού (1:8) στις προσόψεις, με αυτές της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- Δεν επιτρέπονται τα προστεγάσματα (μαρκίζες) πάνω από τα ανοίγματα.
- Επιτρέπεται η κατασκευή εξωστών σε πρόβολο, εφόσον απέχουν τουλάχιστον 50 εκατοστά από τα άκρα της κατακόρυφης επιφάνειας στην οποία αντιστοιχούν, έχουν μέγιστο πλάτος 1,50 μ. και μέγιστο μήκος 2,50 μ. .
- Οι τυχόν εξωτερικές κλίμακες κατασκευάζονται συμπαγείς. Ο χώρος που προκύπτει κάτω από την κλίση κτίζεται με συμπαγή τοίχο ή καμάρα.
- Η επικάλυψη των κτιρίων, ανεξαρτήτως ορόφων, γίνεται με κεραμοσκεπή στέγη, με μέγιστη κλίση είκοσι πέντε μοίρες κατά τα παραδοσιακά πρότυπα, σε επιφάνεια τουλάχιστον 50% της υλοποιούμενης κάλυψης.

- Δεν επιτρέπεται να εμφανίζονται αναμονές οπλισμού, οι οποίες υποχρεωτικά εγκιβωτίζονται σε συμπαγή στηθαία ή πεσσούς.
- Η διαμόρφωση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων επιβάλλεται να συντείνει στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και γεωαναγλύφου του ίδιου οικοπέδου καθώς και των όμορων αυτού με την ελαχιστοποίηση των εκσκαφών και τη διατήρηση φυσικών στοιχείων (βλάστηση, γεωμορφολογικοί σχηματισμοί κ.λπ.).
- Επιτρέπεται η διαμόρφωση επιπέδων ελάχιστου πλάτους 3,00 μ. και ύψους 1,50 μ. από το φυσικό έδαφος.
- Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτηρίου σε πυλωτή.
- Επιτρέπεται η κατασκευή μιας μόνο κολυμβητικής δεξαμενής ανά ιδιοκτησία.
- Σε κάθε περίπτωση, όμως, το ύψος των κτηρίων μετράται από το χαμηλότερο σημείο της εκάστοτε κλιμάκωσης της τομής του περιγράμματος τους με το φυσικό έδαφος, μέχρι τη στέψη του κτηρίου, συμπεριλαμβανομένης της στέγης και μη συμπεριλαμβανομένου του στηθαίου δώματος.
- Δεν επιτρέπεται η δόμηση κτηρίων διαμονής ή εργασίας σε απόσταση 100 μ. από τις εναέριες γραμμές υψηλής τάσης.
- Για την προστασία και διατήρηση της φυσικής βλάστησης και ειδικότερα για την διατήρηση και προστασία του Βελανιδοδάσους (που εκτείνεται από το χώρο του Πανεπιστημίου μέχρι τον Κάστελλο) απαγορεύεται η κοπή δένδρων «ήρεμης βελανιδιάς»- *quercus pubescens* χωρίς άδεια του δασαρχείου και η τοποθέτηση οικοδομών σε απόσταση μικρότερη των 3 μ. από αυτά.
- Ειδικότερα, για την προστασία του Βελανιδοδάσους που εκτείνεται από το χώρο του Πανεπιστημίου μέχρι τον Κάστελλο, κατά την πολεοδόμηση των οικισμών Γάλλου, Σωματά και Κάστελλου υπάρχουσες συστάδες δένδρων («ήρεμη βελανιδιά-*quercus pubescens*») θα πρέπει να οριοθετηθούν και να ενταχθούν στο πολεοδομικό σχέδιο ως περιοχές πρασίνου.
- Ζώνες κατά μήκος ρεμάτων / ποταμών και υπεραστικών οδών των οποίων η δόμηση δεν επιτρέπεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία [και ειδικότερα από τις διατάξεις του Π.Δ/γματος 25-06-1987 (ΦΕΚ 720 Δ') - όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ/γμα 08-06-1989 (ΦΕΚ 394 Δ') - και της υπ' αρ.: 27553/938/04-04-1986 (ΦΕΚ 453 Δ') Απόφαση Υπ. ΠΕΧΩΔΕ για το ΓΠΣ Ρεθύμνου] διατηρούνται ως 'αδόμητες' επεκτεινόμενες καθ' όλο το μήκος τους εντός του Δ. Ρεθύμνης. Ειδικότερα, το εύρος της 'αδόμητης' ζώνης εκατέρωθεν του άξονα της επαρχιακής οδού του Αγ. Βασιλείου καθορίζεται σε 30 μ. και κατά μήκος του ευρωπαϊκού μονοπατιού Ε4 σε 20 μ. Σε ότι αφορά τα ρέματα, το ελάχιστο εύρος των ζωνών αυτών από τις γραμμές οριοθέτησής τους καθορίζεται σε 20 μ. (εκτός αν ορίζεται μεγαλύτερο από άλλες διατάξεις).
- Ειδικότερα στις ΠΕΠ δεν επιτρέπεται η δόμηση σε τμήματα ή/και στη συνολική έκταση γηπέδων με κλίση, σύμφωνα με το Χάρτη της ΓΥΣ (κλίμακας 1:5000), μεγαλύτερη του 40%.

Σχόλιο [u17]: αντικαθίσταται

- Σε περίπτωση που σε τμήμα του γηπέδου η κλίση του εδάφους υπερβαίνει το 40%, επιτρέπεται η τοποθέτηση της οικοδομής στο υπόλοιπο τμήμα του, μη-τηρουμένων για το λόγο αυτό απαραίτητα των αποστάσεων από τα όριά του, που επιτρέπεται να μειωθούν στα 5 μ. .
- Η αρτιότητα, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση και οι λοιποί όροι δόμησης υπολογίζονται στο σύνολο του γηπέδου.
- Οι ελάχιστες αποστάσεις - που εκάστοτε (νομίμως) ισχύουν - χωροθέτησης εγκαταστάσεων (π.χ. βιομηχανικών, κτηνοτροφικών, γεωργικών, κ.λπ.) από τα όρια οικισμών/σχεδίων πόλης υπολογίζονται από τα όρια των Οικιστικών Περιοχών (ΟΙ.Π.) του παρόντος ΓΠΣ και από τα όρια των ΠΕΡΠΟ όταν αδειοδοτηθούν.
- Όπου ασκείται η γεωργία, πρέπει να παραμένει παρά τα όρια των ιδιοκτησιών ζώνη φυσικής βλάστησης, ελάχιστου πλάτους 0,50 μ. εκατέρωθεν του ορίου.
- Δεν επιτρέπεται η αμμοληψία από ποτάμια και ρέματα.
- Δεν επιτρέπεται η ρύπανση των ρεμάτων (ρίψη μμπαζών, σκουπιδιών κ.λπ.).
- Δεν επιτρέπεται η μετατροπή των ρεμάτων και των παραδοσιακών μονοπατιών (καλντερίμια) σε δρόμους κυκλοφορίας οχημάτων.
- Η χωροθέτηση των εξατμισοδεξαμενών των ελαιουργείων επιτρέπεται σε απόσταση τουλάχιστον 100 μ. από τα όρια οικισμού. Επιβάλλεται η χρήση κατάλληλων φυτεύσεων, ώστε να μην είναι ορατές από τον ΒΟΑΚ και το επαρχιακό οδικό δίκτυο.
- Δεν επιτρέπεται η επιφανειακή εξόρυξη.
- Η τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα ή παρεμφερών κατασκευών επί του κτηρίου επιτρέπονται μόνο εφόσον εντάσσονται στην κλίση της στέγης ή στο ύψος του στηθαίου.
- Κτίσματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (κτήρια ή σύνολα κτηρίων που αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα της τοπικής αρχιτεκτονικής, μύλοι, κρήνες, φάμπρικες, λιθόστρωτα μονοπάτια, λίθινα γεφύρια, κ.λπ.) προστατεύονται. Η αξιολόγησή τους διενεργείται από το **Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής**. Δεν επιτρέπεται η κατεδάφιση, καταστροφή ή η αλλοίωσή τους όπως και των επιμέρους αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων αυτών. Τυχόν εργασίες σε αυτά διενεργούνται μόνο με άδεια της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Κρήτης /ΥΠ.ΠΟ. Επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση στην αρχική τους μορφή κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων και αυτών που καθορίζονται με το παρόν ΓΠΣ, καθώς και των δρόμων ή μονοπατιών που οδηγούν σε αυτά.
- Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος, η συντήρηση, επισκευή ή ακατασκευή όλων των κτισμάτων που υφίστανται νομίμως κατά τη δημοσίευση του ΓΠΣ, καθώς και των δρόμων ή μονοπατιών που οδηγούν σ' αυτά.
- Προσθήκες στα κτίσματα αυτά μπορεί να γίνονται με βάση τις ισχύουσες διατάξεις όσον αφορά στην αρτιότητα και το δικαίωμα δόμησης (ΣΔ), μόνο για την υφιστάμενη χρήση εφόσον αυτή επιτρέπεται.
- Υφιστάμενες δραστηριότητες / χρήσεις οι οποίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος δύνανται να λειτουργούν για διάστημα έως μια δετία από τη θεσμοθέτηση του ΓΠΣ

και εφόσον πληρούν τους περιβαλλοντικούς όρους που τους είχαν τεθεί. Στη διάρκεια αυτής της δετίας επιτρέπεται η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός των υφισταμένων κτιριακών / μηχανολογικών εγκαταστάσεων και παρέχεται η δυνατότητα της αναγκαίας κτιριακής επέκτασης μέχρι 10% της νομίμως υφιστάμενης δόμησης (εφόσον υπάρχει περίσσεια Σ.Δ.. από την ισχύουσα νομοθεσία).

- Μετά την παύση / απομάκρυνση λειτουργίας της ασύμβατης δραστηριότητας / χρήσης επιτρέπεται η συντήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή όλων των κτισμάτων που υφίστανται κατά τη δημοσίευση του ΓΠΣ με νέα χρήση συμβατή με τις επιτρεπόμενες.
- Σε γήπεδα που εμπίπτουν σε περισσότερες από μία περιοχές του παρόντος η αρτιότητα και η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζονται στο σύνολο του γηπέδου και το κτίριο τοποθετείται στο τμήμα στο οποίο η χρήση του επιτρέπεται. Στην περίπτωση που δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση τότε οι ελάχιστες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια ιδιοκτησίας δύναται να μειωθούν έως τα 5μ. .
- Σε περίπτωση όπου στο ίδιο γήπεδο εγείρονται κτήρια διαφορετικών χρήσεων, η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων δεν μπορεί να υπερβεί τη μέγιστη επιφάνεια που ορίζεται για τη χρήση με τη μεγαλύτερη εκμετάλλευση.

Π.3 - ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

Π.3.1 - ΓΕΝΙΚΑ

Στο Χάρτη Π.3^α και Π3β απεικονίζεται η οργάνωση των χρήσεων γης εντός της έκτασης των οικιστικών υποδοχέων.

Συγκεκριμένα, καθορίζονται «γενικές χρήσεις γης», όπως αυτές κατηγοριοποιούνται στο ΠΔ 23-02-87 (ΦΕΚ 166/Δ/6-3-87) και εξειδικεύονται στη συνέχεια.

Όσον αφορά, ειδικότερα, στην «Παλιά Πόλη Ρεθύμνου» πρέπει να εκπονηθεί ειδική μελέτη που θα αντιμετωπίζει ‘συνολικά’ την ανάπτυξη των επιμέρους λειτουργιών / χρήσεων προκειμένου η χρήση της κατοικίας να διατηρηθεί σε όλη της την έκταση. Έως ότου θεσμοθετηθούν οι προτάσεις μιας τέτοιας μελέτης, στο πλαίσιο του παρόντος ΓΠΣ καθορίζονται χρήσεις γης για την αναχαίτιση της διεύθυνσης των τουριστικών / οχλουσών δραστηριοτήτων στο βόρειο και δυτικό τμήμα και για τη νομιμοποίηση / έλεγχο χρήσεων που η ύπαρξή τους είναι κατ’ αρχάς αποδεκτή.

Με τη θεσμοθέτηση του παρόντος ΓΠΣ:

- Εντός των περιοχών με σχέδιο πόλης τίθενται άμεσα σε ισχύ οι χρήσεις γης, που αυτό προβλέπει.
Κατά τα λοιπά οι περιοχές αυτές δομούνται με τους ισχύοντες κατά περίπτωση όρους δόμησης.
- Εντός των οικισμών τίθενται άμεσα σε ισχύ οι χρήσεις γης, που αυτό προβλέπει.
Κατά τα λοιπά οι περιοχές αυτές δομούνται με τους ισχύοντες κατά περίπτωση όρους δόμησης, μέχρι την έγκριση της Πολεοδομικής τους Μελέτης.
- Εντός των περιοχών επέκτασης των σχεδίων πόλης καθώς και των οικισμών τίθενται άμεσα σε ισχύ οι χρήσεις γης, που αυτό προβλέπει. Κατά τα λοιπά οι περιοχές αυτές δομούνται με τους ισχύοντες κατά περίπτωση όρους δόμησης - με βάση τη νομοθεσία ‘περί της εκτός σχεδίου δόμησης’ - μέχρι την έγκριση της Πολεοδομικής τους Μελέτης.
- Στις περιοχές ΠΕΡΙΠΟ τίθενται άμεσα σε ισχύ οι χρήσεις γης που αυτό προβλέπει. Οι χρήσεις αυτές ισχύουν μέχρι την έγκριση της Πολεοδομικής τους Μελέτης. Μέχρι τότε οι περιοχές αυτές δομούνται με τους ισχύοντες κατά περίπτωση όρους δόμησης, με βάση τη νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης.

Ειδικότερα, για την προστασία του Βελανιδόδασους που εκτείνεται από το χώρο του Πανεπιστημίου μέχρι τον Κάστελλο, κατά την πολεοδόμηση των οικισμών Γάλλου, Σωματά και Κάστελλου υπάρχουσες συστάδες δένδρων («ήρεμη βελανιδιά»-*quercus pubescens*) θα πρέπει να οριοθετηθούν και να ενταχθούν στο πολεοδομικό σχέδιο ως περιοχές αστικού πρασίνου.

Όσον αφορά στον οικισμό Χρωμοναστήρι κατά το στάδιο της πολεοδόμησης της περιοχής που βρίσκεται βορειοδυτικά αυτού χαρακτηρίζεται ως Περιοχή μελλοντικής οικιστικής ανά-

πτυξης (ΠΕΠΔ 1), θα πρέπει να προβλεφθεί μια ζώνη με ειδικούς όρους δόμησης σε επαφή με τον οικισμό για την καλύτερη προστασία του.

Π.3.2 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Καθορίζονται οι παρακάτω «γενικές χρήσεις γης» του Π.Δ/γματος 23-02-1987 (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως εξειδικεύονται στη συνέχεια:

- «Αμιγής κατοικία»
- «Γενική κατοικία»
- «Πολεοδομικό Κέντρο»
- «Τουρισμός – Αναψυχή»
- «Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο
- «Μη οχλούσα Βιομηχανία – Βιοτεχνία»

Η χρήση της «**αμιγούς κατοικίας**» καθορίζεται σε μεγάλο τμήμα της Παλιάς Πόλης ώστε να αναχαιτιστεί η διείσδυση τουριστικών / οχλουσών δραστηριοτήτων καθώς επίσης και σε ορισμένους οικιστικούς θύλακες / οικισμούς νότια του ΒΟΑΚ για να αποκτήσουν ‘ήπιο’ χαρακτήρα.

Η χρήση της «**γενικής κατοικίας**» διακρίνεται επιμέρους σε δυο κατηγορίες ως εξής:

α - «**γενική κατοικία Α'**» στην οποία δεν επιτρέπεται, ανεξάρτητα βαθμού όχλησης, η χωροθέτηση των παρακάτω επαγγελματικών εργαστηρίων / παραγωγικών δραστηριοτήτων:

- συνεργεία αυτοκινήτων και δικύκλων,
- συνεργεία γεωργικών μηχανημάτων και εξοπλισμού,
- αποθήκες διάθεσης λιπασμάτων και ζωοτροφών,
- εργαστήρια κατεργασίας μαρμάρου και προϊόντων σιδήρου, αλουμινίου, ξύλου και δέρματος,
- μάντρες οικοδομικών υλικών,
- ελαιουργεία.

β - «**γενική κατοικία Β'**» η οποία ταυτίζεται με αυτήν της «γενικής κατοικίας» του Π.Δ/γματος 23-02-1987 (ΦΕΚ 166/Δ'), και στην οποία επιτρέπεται η χωροθέτηση επαγγελματικών εργαστηρίων και δραστηριοτήτων (χαμηλής όχλησης).

Η χρήση του «**πολεοδομικού κέντρου**» διακρίνεται επιμέρους σε δυο (2) κατηγορίες ως εξής:

(α) «**πολεοδομικό κέντρο Α**» όπου δεν επιτρέπονται τα κέντρα διασκέδασης. Η χρήση αυτή καθορίζεται κατά μήκος της Παλιάς Εθνικής Οδού, με τοπικές εξάρσεις στο κέντρο της πόλης και στα (τοπικά) κέντρα Μισσιρίων και Πλατανιά. Προτείνεται, επίσης, στη ‘νέα’ περιοχή κεντρικών λειτουργιών στα Τρία Μοναστήρια.

- (β) «πολεοδομικό κέντρο Β» όπου επιτρέπονται τα κέντρα διασκέδασης. Η χρήση αυτή καθορίζεται μόνο στο τμήμα μεταξύ ΠΕΟ - ΒΟΑΚ που βρίσκεται στα Μισσίρια και εκτός ισχύοντος ΓΠΣ.

Η χρήση του «τουρισμού – αναψυχής» διακρίνεται επιμέρους σε τρεις (3) κατηγορίες ως εξής:

- (α) «τουρισμός – αναψυχή Α» όπου δεν επιτρέπονται τα κέντρα διασκέδασης / αναψυχής καθώς και πρατήρια βενζίνης / πλυντήρια αυτοκινήτων, εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα, ελικοδρόμια, γήπεδα γκολφ, τουριστικοί λιμένες. Η χρήση αυτή καθορίζεται κατά μήκος του παραλιακού μετώπου, στις ΠΕ Περιβόλια / Μισσίρια και Πλατανιάς όπου κυριαρχεί ο τουρισμός – αναψυχή, και στην περιοχή Κιουλούμπαση της πόλης.
- (β) «τουρισμός – αναψυχή Β» όπου επιτρέπονται τα κέντρα διασκέδασης / αναψυχής. Η χρήση αυτή καθορίζεται στο ενετικό λιμάνι και κατά μήκος της παλιάς προκυμαίας της πόλης.
- (γ) «τουρισμός – αναψυχή Γ» όπου επιτρέπονται τα κέντρα διασκέδασης μόνο εποχιακά (χειμερινή σεζόν). Η χρήση αυτή καθορίζεται σε τμήμα κατά μήκος του κεντρικού οδικού άξονα που ενώνει το ενετικό λιμάνι της Παλιάς Πόλης με τη Νομαρχία.

Επισημαίνεται ότι λόγω του ότι τα καταστήματα που βρίσκονται μεταξύ της οδού Αρκαδίου και Προκυμαίας είναι διαμπερή, οι χρήσεις «πολεοδομικού κέντρου Α» (μέτωπο οδού Αρκαδίου) και «τουρισμός – αναψυχή Β» (μέτωπο Προκυμαίας) διαχέονται.

Η χρήση «ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου» καθορίζεται μόνο στο Δημοτικό Κήπο καθώς και βόρεια της Περιοχής Ιδιαίτερων Χρήσεων «Κοιμητήρια και συναφείς χρήσεις». Στον υπόλοιπο αστικό χώρο η χρήση αυτή δεν καθορίζεται με το παρόν ΓΠΣ για να υπάρξει ευχέρεια καθορισμού της κατά τη σύνταξη των Πολεοδομικών Μελετών. Επισημαίνεται όμως ότι κατά τη σύνταξη τους επιβάλλεται να καθορίζονται ζώνες πρασίνου κατά μήκος των ρεμάτων σε θέσεις που να εξυπηρετούν το γενικότερο σχεδιασμό του χώρου, καθώς και στις περιοχές φυσικών εξάρσεων (λόφων).

Η χρήση «μη οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία» καθορίζεται στην περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων (Π.Π.Δ.) (ΒΙ.ΠΑ) της Καστελοχαλέπας. Στην περιοχή αυτή επιτρέπεται χωροθέτηση δραστηριοτήτων μέσης όχλησης, μόνο αυτών που περιλαμβάνονται στον παρακάτω πίνακα.

Σχόλιο [u18]: αντικαθίσταται

ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΡΓΟΥ Ή ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	Α/Α ΚΥΑ	ΚΩΔΙΚΟΣ ΕΣΥΕ	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΟΥ Ή ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ & ΠΟΤΩΝ	1	151.1	Παραγωγή και συντήρηση κρέατος
	2	151.1 β	Επεξεργασία υποπροϊόντων σφαγής & κατεργασίας κρέατος
	3	151.2	Παραγωγή & συντήρηση κρέατος πουλερικών
	8	153.2	Παραγωγή χυμών από φρούτα & λαχανικά
	11	153.9	Παραγωγή διατηρούμενων φρούτων & λαχανικών μη αλλαχού καταχωρημένων
	12	154.1	Ελαιοτριβεία
	16	155.1	Λειτουργία γαλακτοκομείων & τυροκομία
	23	158.1	Αρτοποιία – παραγωγή νωπών ειδών ζαχαροπλαστικής
	24	158.2	Παραγωγή φρυγανιών & μπισκότων – παραγωγή διατηρούμενων ειδών ζαχαροπλαστικής
	26	158.4	Παραγωγή κακάο, σοκολάτας & ζαχαρωτών
	31	158.9	Παραγωγή άλλων ειδών διατροφής μη αλλαχού καταχωρημένων
	34	159.3	Παραγωγή κρασιού
	37	159.6	Ζυθοποιία
	39	159.8α	Παραγωγή μεταλλικών νερών & αναψυκτικών. Εξαιρείται η εμφιάλωση νερού
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΔΕΡΜΑΤΟΣ & ΔΕΡΜΑΤΙΝΩΝ ΕΙΔΩΝ	75	193.0	Κατασκευή υποδημάτων
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΞΥΛΟΥ & ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΞΥΛΟΥ	76	201.0 α	Πριόνισμα και πλάνισμα ξύλου. Δεν περιλαμβάνεται ο εμποτισμός & η χημική κατεργασία ξύλου
	80	204.0	Κατασκευή κάθε είδους ξύλινων δοχείων & κιβωτίων
	81	205.1	Κατασκευή άλλων προϊόντων από ξύλο
	82	205.2	Κατασκευή ειδών από φελλό & ειδών καλαθοποιίας & σπαρτοπλεκτικής
ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΟΠΤΑΝ-ΘΡΑΚΑ, ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΔΙΥΛΙΣΗΣ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ & ΠΥΡΗ-ΝΙΚΩΝ ΚΑΥΣΙΜΩΝ	107	232.0β	Παραγωγή ασφαλτομίγματος
ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΧΗΜΙΚΩΝ ΟΥΣΙΩΝ & ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ	111	241.2	Παραγωγή χρωστικών υλών (με χημική σύνθεση)
	114	241.1 β	Παραγωγή βιοκαυσίμων από χρησιμοποιημένα λάδια
	123	245.1	Παραγωγή σαπουνιών & απορρυπαντικών, προϊόντων καθαρισμού & στίλβωσης
	128	246.3	Παραγωγή αιθερίων ελαίων
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΑΠΟ ΜΗ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑ ΟΡΥΚΤΑ	142	261.3	Κατασκευή κοίλου γυαλιού
	145	262.1	Κατασκευή κεραμικών ειδών οικιακής χρήσης & κεραμικών διακοσμητικών ειδών
	149	262.5	Κατασκευή άλλων κεραμικών προϊόντων
	150	262.6	Κατασκευή πυρίμαχων κεραμικών προϊόντων
	159	266.3	Παραγωγή ετοιμού σκυροδέματος
	164	267.0	Κοπή, μορφοποίηση & κατεργασία λίθων

ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΡΓΟΥ Ή ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	Α/Α ΚΥΑ	ΚΩΔΙΚΟΣ ΕΣΥΕ	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΟΥ Ή ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ
ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΤΑΛΛΩΝ	178	274.1 β	Παραγωγή κραμάτων από πολύτιμα μέταλλα. Παραγωγή ημικατεργασμένων προϊόντων από πολύτιμα μέταλλα. Παραγωγή αργύρου για την επένδυση κοινών μετάλλων. Παραγωγή χρυσού για την επένδυση κοινών μετάλλων ή αργύρου. Παραγωγή λευκοχρυσού ή συναφών μετάλλων για την επένδυση χρυσού, αργύρου ή κοινών μετάλλων.
	185	274.4 γ	Κατασκευή σύρματος χαλκού & μορφοποίηση προϊόντων από έτοιμη πρώτη ύλη χαλκού ή κράματός του.
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΕΤΑΛΛΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ (ΠΛΗΗ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ & ΕΙΔΩΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ)	192	281.1	Κατασκευή μεταλλικών σκελετών & μερών μεταλλικών σκελετών
	193	281.2 ▼	Κατασκευή μεταλλικών κουφωμάτων
	194	282.1	Κατασκευή μεταλλικών ντεποζιτών, δεξαμενών & δοχείων
	195	282.2	Κατασκευή σωμάτων & λεβήτων κεντρικής θέρμανσης
	203	286.1	Κατασκευή ειδών μαχαιροποιίας
	204	286.2	Κατασκευή εργαλείων
	205	286.3	Κατασκευή κλειδαριών & μεντεσέδων
	206	287.1	Κατασκευή χαλύβδινων βαρελιών & παρόμοιων δοχείων
	207	287.2	Κατασκευή ελαφρών μεταλλικών ειδών συσκευασίας
	208	287.3	Κατασκευή ειδών από σύρμα
	210	287.9	Κατασκευή άλλων μεταλλικών προϊόντων μη αλλαχού καταχωρημένων
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ	251	342.0	Κατασκευή αμαξωμάτων για αυτοκίνητα οχήματα – κατασκευή ρυμουλκουμένων & ημιρυμουλκουμένων οχημάτων
ΣΥΛΛΟΓΗ, ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ & ΔΙΑΝΟΜΗ ΝΕΡΟΥ	267	410.0 α	Αφαλάτωση νερού
	268	410.0 β	Συλλογή, καθαρισμός & διανομή νερού (διυλιστήρια νερού)
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΚΑΥΣΙΜΩΝ & ΧΗΜΙΚΩΝ ΟΥΣΙΩΝ & ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ	270	-	Εγκαταστάσεις αποθήκευσης αερίων καυσίμων
ΛΟΙΠΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΕΣ ΜΗ ΑΛΛΑΧΟΥ ΚΑΤΑΧΩΡΗΜΕΝΕΣ	278	361.1	Κατασκευή καρεκλών & καθισμάτων
	279	361.2	Κατασκευή άλλων επίπλων για γραφεία & καταστήματα
	280	361.3	Κατασκευή άλλων επίπλων κουζίνας
	281	361.4	Κατασκευή άλλων επίπλων
	282	361.5	Κατασκευή στρωμάτων
	283	362.1	Κοπή νομισμάτων & μεταλλίων
	284	362.2	Κατασκευή κοσμημάτων & συναφών ειδών μη αλλαχού καταχωρημένων
	285	363.0	Κατασκευή μουσικών οργάνων
	286	364.0	Κατασκευή αθλητικών ειδών
	287	365.0	Κατασκευή παιχνιδιών κάθε είδους
	288	366.1	Κατασκευή απομιμήσεων κοσμημάτων
	289	366.2	Κατασκευή σκουπών & βουρτσών
	290	366.9	Άλλες βιομηχανίες κατασκευών μη αλλαχού καταχωρημένες
ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	295	631.2 α	Εγκαταστάσεις αποθήκευσης εμπορευμάτων χωρίς ψύξη
	296	631.2 β	Εγκαταστάσεις αποθήκευσης εμπορευμάτων με ψύξη ή κατάψυξη
	299	-	Συσκευασία & τυποποίηση ειδών διατροφής μη αλλαχού καταχωρημένων
	301	-	Πλυντήρια ρούχων βιομηχανικού τύπου (εξαιρούνται τα πλυντήρια αυτοεξυπηρέτησης πελατών)

Π.3.2.1 - Γενικό Πλαίσιο Δόμησης ανά Πολεοδομική Ενότητα

Καθορίζονται 30 Πολεοδομικές Ενότητες, με βάση τις υφιστάμενες στο ισχύον ΓΠΣ αντίστοιχες ενότητες και τα Δημοτικά Διαμερίσματα των οικισμών της ενδοχώρας. Εξαίρεση αποτελούν οικισμοί ιδιαίτερα μικρού μεγέθους που ενσωματώνονται στην Πολεοδομική Ενότητα του πλησιέστερου (ανά περίπτωση) οικισμού.

Το γενικό πλαίσιο δόμησης ανά Πολεοδομική Ενότητα περιλαμβάνει:

- Τη ‘γενική χρήση’ (ΠΔ 23-2 / 1987 - ΦΕΚ 166 / Δ’), όπως εξειδικεύεται στο παρόν ΓΠΣ
- Το ‘μέσο συντελεστή δόμησης’ (ΜΣΔ)¹
- Την πραγματική πυκνότητα

Τα παραπάνω στοιχεία αποτυπώνονται στο Χάρτη Π.3. Στον πίνακα που ακολουθεί σημειώνονται ανά Πολεοδομική Ενότητα: το εμβαδόν των επιμέρους χρήσεων, το ποσοστό των ΚΧ + ΚΦ χώρων, ο ΜΣΔ, ο Συντελεστής Κορεσμού, η χωρητικότητα και η πραγματική της πυκνότητα.

Σε ό,τι αφορά τις περιοχές με ‘σχέδιο πόλης’ ουδεμία μεταβολή επέρχεται στους συντελεστές δόμησης που ισχύουν. Ως ΜΣΔ των Πολεοδομικών Ενότητων ‘εντός σχεδίου’ έχει ληφθεί αυτός του ισχύοντος ΓΠΣ.

Σε ό,τι αφορά τις επιμέρους χρήσεις και το ΜΣΔ ανά χρήση στις περιοχές που θα ενταχθούν σε σχέδιο πόλης επισημαίνονται τα εξής:

- Περιοχές βόρεια του ΒΟΑΚ
 - Αμιγής κατοικία (ΜΣΔ: 0,4)
 - Πολεοδομικό κέντρο (ΜΣΔ: 0,8) και στον Πλατανιά (ΜΣΔ: 0,6)
 - Τουρισμός / Αναψυχή (ΜΣΔ: 0,6)
 - Γενική κατοικία “Α” (ΜΣΔ: 0,8)
- Περιοχές νότια του ΒΟΑΚ
 - Αμιγής κατοικία (ΜΣΔ: 0,4)
 - Γενική κατοικία “Α” (ΜΣΔ: 0,5)
 - Γενική κατοικία “Β” (ΜΣΔ: 0,5)
- Οικισμοί ενδοχώρας (χωριά)
 - Γενική κατοικία “Α” (ΜΣΔ: 0,6)
 - Γενική κατοικία “Β” (ΜΣΔ: 0,6)

¹ Σε περίπτωση εφαρμογής του μηχανισμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης ο ΜΣΔ προτείνεται να παραμείνει ο ίδιος.

Στην Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων καθορίζεται ΜΣΔ: 1,6 (που αποτελεί το μέγιστο επιτρεπτό βάσει της κείμενης νομοθεσίας) ως κίνητρο για την προσέλκυση σχετικών δραστηριοτήτων / επενδύσεων.

Στις προς πολεοδόμηση περιοχές καθορίζεται ως ελάχιστο ποσοστό $KX + K\Phi \geq 40\%$, με εξαίρεση τις περιοχές ΠΕΡΠΟ όπου καθορίζεται $KX + K\Phi \geq 50\%$.

Πίνακας 3.2.1: Γενικό Πλαίσιο Δόμησης ανά Πολεοδομική Ενότητα του Δήμου

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ,μ.)	Συντ, Κορε- σμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (ατ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
Π.Ε.1 - Αγ. Νικόλαος-Κουμπές	Γενική κατοικία Α -επέκταση	605,8	60%	40%	0,80	65%	45	0,5	2. 100	
	Γενική κατοικία Α (εντός σχεδίου)	221,1	70%	30%	0,95	55%	45	0,6	1. 078	
	Κεντρικές λειτουργίες (εντός σχεδίου)	182,0	70%	30%	0,95	30%	40	0,7	636	
	ΣΥΝΟΛΟ	1. 009,0							3 .814	38
Π.Ε.2 - Παλιά Πόλη	Αμιγής κατοικία (εντός σχεδίου)	165,5	70%	30%	1,50	80%	40	0,4	1. 390	
	Γενική κατοικία Α (εντός σχεδίου)	100,0	70%	30%	1,50	30%	40	0,7	552	
	Κεντρικές λειτουργίες (εντός σχεδίου)	125,0	70%	30%	1,50	30%	40	0,7	689	
	Τουρισμός (εντός σχεδίου)	23,8	70%	30%	1,50	10%	40	0,7	44	
	ΣΥΝΟΛΟ	414,4							2 .674	65
Π.Ε.3 - Μασταμπάς	Αμιγής κατοικία	9,7	60%	40%	0,40	80%	45	0,4	17	
	Γενική κατοικία Α -επέκταση	278,1	60%	40%	0,80	65%	45	0,5	964	
	Γενική κατοικία Α (εντός σχεδίου)	591,6	70%	30%	1,10	65%	45	0,5	3. 290	
	Κεντρικές λειτουργίες (εντός σχεδίου)	182,7	70%	30%	1,10	50%	40	0,7	1. 231	
	ΣΥΝΟΛΟ	1. 062,1							5. 502	52
Π.Ε.4 - Καλλιθέα	Αμιγής κατοικία -επέκταση	118,5	60%	40%	0,40	80%	45	0,4	202	
	Γενική κατοικία Α -επέκταση	67,4	60%	40%	0,80	65%	45	0,5	234	
	Γενική κατοικία Α (εντός σχεδίου)	677,7	70%	30%	1,55	55%	45	0,6	5. 393	
	Κεντρικές λειτουργίες (εντός σχεδίου)	197,0	70%	30%	1,55	30%	40	0,7	1. 122	

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορε- σμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (στ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
	ΣΥΝΟΛΟ	1. 060,6							6 .951	66
Π.Ε.5 - Περιβόλια-Μισσίρια	Γενική κατοικία Α	68,2	70%	30%	0,80	65%	40	0,5	310	
	Γενική κατοικία Α (εντός σχεδίου)	211,4	70%	30%	0,75	50%	45	0,6	740	
	Κεντρικές λειτουργίες	142,8	70%	30%	0,80	30%	40	0,6	360	
	Κεντρικές λειτουργίες (εντός σχεδίου)	80,0	70%	30%	0,75	30%	40	0,6	189	
	Τουρισμός	148,1	70%	30%	0,60	30%	40	0,6	280	
	Γενική κατοικία Α -επέκταση	280,8	60%	40%	0,80	65%	45	0,5	974	
	Κεντρικές λειτουργίες -επέκταση	181,3	60%	40%	0,80	20%	40	0,6	261	
	Τουρισμός -επέκταση	347,2	60%	40%	0,60	30%	45	0,5	417	
	ΣΥΝΟΛΟ	1. 459,9							3 530	24
Π.Ε.6 – Πλατανιάς-Τσεσμές	Γενική κατοικία Α	93,0	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	202	
	Κεντρικές λειτουργίες	159,3	70%	30%	0,60	30%	40	0,5	251	
	Τουρισμός	215,1	70%	30%	0,60	30%	45	0,6	361	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	725,7	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	1 572	
	Κεντρικές λειτουργίες-επέκταση	21,8	70%	30%	0,60	30%	40	0,5	34	
	Τουρισμός-επέκταση	141,6	60%	40%	0,60	30%	45	0,5	170	
	ΣΥΝΟΛΟ	1 .356,4							2. 590	19
Π.Ε.7 - Άγιος Μάρκος	Γενική κατοικία Α	448,1	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	971	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	169,1	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	366	
	Γενική κατοικία Β-επέκταση	610,3	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	1 322	

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορε- σμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (στ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
	ΣΥΝΟΛΟ	1.227,4						0,5	2 .659	22
Π.Ε.8 - Καστελάκια	Αμιγής κατοικία	868,6	60%	40%	0,40	80%	45	0,5	1 853	
	Γενική κατοικία Α	141,8	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	307	
	ΣΥΝΟΛΟ	1. 010,4							2. 160	21
Π.Ε.9 - Τρία Μοναστήρια	Γενική κατοικία Α	288,1	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	624	
	Γενική κατοικία Β	706,3	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	1 530	
	Πράσινο	80,4								
	Κεντρικές λειτουργίες	489,4	60%	40%	0,60	30%	45	0,5	587	
	ΣΥΝΟΛΟ	1 .564,2							2. 742	18
Π.Ε.10 - Μικρό και Μεγάλο Με- τόχι	Γενική κατοικία Α	380,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	791	
	Αμιγής κατοικία	460,8	60%	40%	0,50	80%	45	0,4	983	
	ΣΥΝΟΛΟ	841,0							1.774	21
Π.Ε.11 – Ανώγεια-Αγ. Ειρήνη- Πρ. Ηλίας	Γενική κατοικία Α (Ανώγεια)	197,9	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	412	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση (Ανώγεια)	16,4	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	34	
	Γενική κατοικία (Αγ, Ειρήνη)	138,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	289	
	Αμιγής κατοικία (Πρ, Ηλίας)	211,3	60%	40%	0,40	80%	45	0,4	361	
	ΣΥΝΟΛΟ	564,3							1. 095	19
Π.Ε.12 - Γάλλος	Γενική κατοικία Α	554,0	60%	40%	0,60	65%	45	0,5	1 440	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	255,1	60%	40%	0,60	65%	45	0,5	663	
	ΣΥΝΟΛΟ	809,1							2 .104	26

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορε- σμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (στ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
Π.Ε.13 - Ξηρό Χωριό	Γενική κατοικία Α	145,1	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	302	
	Πράσινο	28,9								
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	101,8	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	212	
	ΣΥΝΟΛΟ	275,7							513	19
Π.Ε.14 - Γιαννούδι	Γενική κατοικία Α	42,6	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	89	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	66,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	138	
	ΣΥΝΟΛΟ	108,7							226	21
Π.Ε.15 - Μαρουλάς-Δίλοφο	Γενική κατοικία Α (Μαρουλάς)	271,4	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	565	
	Γενική κατοικία Α (ΠΕΡΠΟ-Δίλοφο)	147,7	50%	50%	0,40	90%	45	0,6	354	
	ΣΥΝΟΛΟ	419,1							919	22
Π.Ε.16 - Ρουσσοσπίτι- Καπεδιανά- Μύλοι	Γενική κατοικία Α (Ρουσσοσπίτι)	1. 574,9	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	3. 276	
	Γενική κατοικία Α (Καπεδιανά)	26,1	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	54	
	Γενική κατοικία Α (Παλιοί Μύλοι)	9,4	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	20	
	ΣΥΝΟΛΟ	1. 610,4							3 .350	21
Π.Ε.17 - Χρομοναστήρι-Πρινέδες	Γενική κατοικία Α	129,6	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	270	
	Γενική κατοικία Β	38,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	79	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	167,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	349	
	Γενική κατοικία Β-επέκταση	92,5	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	192	
	ΣΥΝΟΛΟ	428,0							890	21
Π.Ε.18 - Σωματάς	Γενική κατοικία Α	567,6	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	1 .181	

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορε- σμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (στ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
	Γενική κατοικία Β	222,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	463	
	Πράσινο	42,9								
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	54,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	113	
	ΣΥΝΟΛΟ	887,4							1.757	20
Π.Ε.19 - Πρασιές	Γενική κατοικία Α	315,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	657	
	ΣΥΝΟΛΟ	315,7							657	21
Π.Ε.20 - Κάστελλος	Γενική κατοικία Α	177,3	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	369	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	238,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	497	
	ΣΥΝΟΛΟ	416,0							865	21
Π.Ε.21 - Αρμένιοι-Αγ. Γεώργιος	Γενική κατοικία Β (Αγ, Γεώργιος)	744,8	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	1.549	
	Γενική κατοικία Β (Αρμένιοι)	128,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	268	
	Γενική κατοικία Α (Αρμένιοι)	257,3	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	535	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση (Αρμένιοι)	105,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	220	
	Γενική κατοικία Β-επέκταση (Αρμένιοι)	44,0	60%	40%	0,60	65%	45			
	ΣΥΝΟΛΟ	1.280,5							2.572	20
Π.Ε.22 – Όρος	Γενική κατοικία Α	277,3	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	577	
	Γενική κατοικία Β	72,0	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	150	
	Πράσινο	16,6								
	ΣΥΝΟΛΟ	365,8							726	20
Π.Ε.23 - Μύρθιος	Γενική κατοικία Α	71,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	148	

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορε- σμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (στ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
	Γενική κατοικία Β	62,0	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	129	
	ΣΥΝΟΛΟ	133,2							277	21
Π.Ε.24 - Σελλί	Γενική κατοικία Α	239,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	498	
	Γενική κατοικία Β	110,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	230	
	Πράσινο	36,7								
	ΣΥΝΟΛΟ	386,6							728	19
Π.Ε.25 - Καρέ	Γενική κατοικία Α	132,8	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	276	
	Γενική κατοικία Β	135,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	282	
	Πράσινο	50,5								
	ΣΥΝΟΛΟ	319,0							559	18
Π.Ε.26 - Γουλεδιανά	Γενική κατοικία Α	91,1	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	189	
	Πράσινο	18,4								
	ΣΥΝΟΛΟ	109,4							189	17
Π.Ε.27- Αμπελάκι	Γενική κατοικία Α	118,6	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	247	
	Πράσινο	15,2								
	ΣΥΝΟΛΟ	133,9							247	18
Π.Ε.28 - Κούμοι	Γενική κατοικία Α	162,9	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	339	
	Γενική κατοικία Β	36,4	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	76	
	ΣΥΝΟΛΟ	199,3							415	21
Π.Ε.29 - Φωτεινός	Γενική κατοικία Α	205,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	427	

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ,μ.)	Συντ, Κορε- σμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (ατ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
	Γενική κατοικία Β	72,8	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	151	
	Πράσινο	40,3								
	ΣΥΝΟΛΟ	318,3							578	18
Π.Ε.30 - Γενή	Γενική κατοικία Α	106,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	221	
	ΣΥΝΟΛΟ	106,2							221	21

3.2.2. Γενικές διατάξεις

Στο σύνολο της έκτασης του Δήμου Ρεθύμνης για λόγους προστασίας του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος αλλά και των παραδοσιακών παραγωγικών χρήσεων γης, ισχύουν τα παρακάτω:

1. Οι χρήσεις γης και ο μέσος Σ.Δ. σε υφιστάμενους οικιστικούς υποδοχείς και επεκτάσεις τους, όπως ορίζονται στο παρόν, ισχύουν υποχρεωτικά με την έναρξη ισχύος της παρούσας απόφασης. Αν από τους ισχύοντες όρους δόμησης εντός οικισμών ο Σ.Δ. και η συνολική δόμηση είναι μικρότερη από τον οριζόμενο Μέσο Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ) ισχύουν τα μικρότερα όρια.
2. Οι περιοχές εντός ορίων οικισμών που πολεοδομούνται οικοδομούνται εωσότου εγκριθεί η πολεοδομική μελέτη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 24.4.1985 (ΦΕΚ 181 Δ) για οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων και περιορισμούς που καθορίζονται ανά χρήση από την παρούσα. Ο καθοριζόμενος Μέσος Συντελεστής Δόμησης ισχύει ως μέγιστος επιτρεπόμενος προ της θεσμοθέτησης της Πολεοδομικής Μελέτης για όσες χρήσεις τον υπερβαίνουν με βάση το προαναφερόμενο Π.Δ.
3. Οι περιοχές επέκτασης εωσότου πολεοδομηθούν, οικοδομούνται με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης του Π.Δ. 24.5.85 (ΦΕΚ 270/Δ) και τους περιορισμούς που καθορίζονται από την παρούσα. Ο καθοριζόμενος Μέσος Συντελεστής Δόμησης (Μ.Σ.Δ) ισχύει ως μέγιστος επιτρεπόμενος μέχρι την θεσμοθέτηση της πολεοδομικής μελέτης για όσες χρήσεις τον υπερβαίνουν με βάση τις ισχύουσες διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.
4. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι των προς πολεοδόμηση περιοχών θα ορισθούν από την Πολεοδομική Μελέτη. Ως κατευθύνσεις δίνονται: α) να είναι κατά το δυνατόν διάσπαρτοι στον οικιστικό ιστό, β) ενδείκνυται να χωροθετούνται, εφόσον είναι εφικτό, όμορα με προστατευμένες περιοχές (αρχαιολογικοί χώροι, ρέματα κλπ.) ώστε να ευνοείται η δημιουργία δικτύων πεζόδρομων και συνεχών υπαίθριων χώρων αναψυχής.
5. Κατά την πολεοδόμηση των οικισμών για τους οποίους προτείνονται επεκτάσεις, είναι δυνατή η υπέρβαση του πολυγώνου της οριοθετημένης έκτασης, για λόγους εξομάλυνσης των ορίων του οικισμού και την προσαρμογή τους σε τυχόν νέα δεδομένα όσο και στο ανάγλυφο της περιοχής. Η προσαρμογή αυτή δεν θα μπορεί υπερβαίνει το 10% της προτεινόμενης επέκτασης του οικισμού και δεν θα μπορεί να εφαρμόζεται σε ζώνες ΠΕΠ και ισχύει: α) προκειμένου να υπάρξει προσαρμογή του πολεοδομικού σχεδίου στο

φυσικό ανάγλυφο του εδάφους και β) προκειμένου να ενταχθούν στο σχέδιο πόλης ιδιοκτησίες οι οποίες κατατέμνονται από το οριζόμενο στην παρούσα απόφαση όριο και το τμήμα της ιδιοκτησίας που μένει εκτός πολεοδομούμενης έκτασης (δηλ. βρίσκεται «εκτός σχεδίου») είναι μικρότερο από 4 στρ.

6. Σε ολόκληρη την έκταση του δήμου δεν επιτρέπεται:
 - η αμμοληψία από παραλίες, ποτάμια και ρέματα.
 - η ρίψη μπαζών, σκουπιδιών κλπ. σε ρέματα.
 - η επιφανειακή εξόρυξη χωρίς τις σχετικές εγκρίσεις.
 - η μετατροπή των ρεμάτων, και μονοπατιών σε οδούς κυκλοφορίας τροχοφόρων.
 - η αλλαγή του ανάγλυφου του εδάφους με εκχερσώσεις, εκσκαφές, διανοίξεις δρόμων χωρίς νόμιμη αδειοδότηση.
7. Οι ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε περισσότερες της μιας περιοχές δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις μιας εκ των περιοχών αυτών και το κτίσμα κατασκευάζεται στο τμήμα του γηπέδου που εμπίπτει στην περιοχή αυτή εφόσον το τμήμα αυτό έχει την προβλεπόμενη από τη ζώνη και για την αιτούμενη χρήση αρτιότητα. Στην περίπτωση που το τμήμα αυτό δεν έχει την προβλεπόμενη από την περιοχή και την αιτούμενη χρήση αρτιότητα, θεωρείται ότι εντός της περιοχής αυτής περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί: α) στην κατά κανόνα αρτιότητα, στη περίπτωση που η ιδιοκτησία στο σύνολό της είναι κατά κανόνα άρτια β) στην κατά παρέκκλιση αρτιότητα κατά χρήση και περιοχή, στην περίπτωση που το οικοπέδο είναι κατά παρέκκλιση άρτιο. Βάσει των παραπάνω στην περίπτωση που το κτίσμα κατασκευάζεται στο τμήμα του γηπέδου που εμπίπτει στην περιοχή αυτή και δεν ικανοποιούνται οι πλάγιες αποστάσεις που ισχύουν κατά κανόνα, είναι δυνατή η οικοδόμηση κτίσματος μέγιστης διάστασης 10 μέτρων πλάτους, με μείωση των πλάγιων αποστάσεων που ισχύουν κατά κανόνα. Σε καμία περίπτωση όμως οι πλάγιες αποστάσεις δεν μπορούν να είναι μικρότερες των 5 μέτρων.
8. Οι παρεκκλίσεις της εκτός σχεδίου δόμησης για ιδιοκτησίες με πρόσωπο σε εθνικές, επαρχιακές ή δημοτικές οδούς ισχύουν μόνο για οδούς που έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες μέχρι την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας. Για ιδιοκτησίες με πρόσωπο σε δρόμους που θα χαρακτηρισθούν ως εθνικοί, επαρχιακοί, δημοτικοί, μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας δεν ισχύουν οι παρεκκλίσεις της εκτός σχεδίου δόμησης.
9. Εγκαταστάσεις και δίκτυα διανομής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, ύδρευσης καθώς και εγκαταστάσεις και δίκτυα συλλογής, μεταφοράς και επεξεργασίας στερεών και υγρών αποβλήτων επιτρέπονται υπό την προϋπόθεση ότι δεν απαγορεύονται από άλλες

επιμέρους διατάξεις και μόνο εφόσον τηρηθούν οι απαιτούμενες διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης

10. Η χωροθέτηση νέων εξατμισοδεξαμενών των ελαιουργείων δεν επιτρέπεται σε απόσταση μικρότερη των 50 μέτρων από την βαθιά γραμμή των ρεμάτων, εκτός αν από την παρούσα απόφαση προβλέπονται μεγαλύτερες αποστάσεις και σε απόσταση μικρότερη των 300 μ. από τα όρια των οικισμών. Επιβάλλεται η δημιουργία περιμετρικής ζώνης φύτευσης ελάχιστου πλάτους 5 μέτρων, κατάλληλων φυτεύσεων για να μην είναι ορατές από το οδικό δίκτυο και τους οικισμούς.
11. Χαρακτηρισμένα παραδοσιακά κτίσματα, ή κτίσματα που θα χαρακτηριστούν μελλοντικά από τις αρμόδιες υπηρεσίες, μπορούν να αποκαθίστανται στην αρχική μορφή τους ακόμα και κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων και αυτών που καθορίζονται με την παρούσα απόφαση, (πχ. ανεμόμυλοι σε κορυφογραμμές) μετά από τεκμηριωμένη μελέτη που θα εγκρίνεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Στα κτίρια αυτά επιτρέπονται οι απολύτως αναγκαίες προσθήκες για λειτουργικούς λόγους (π.χ. WC) μετά από έλεγχο από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.
12. Η εισφορά σε γη των ξενοδοχειακών μονάδων προς την Τοπική Αυτοδιοίκηση του από 20.11.1988 Π.Δ., άρθρ. 1, παρ. 7 θα πρέπει σε κάθε περίπτωση, παραλιακών ή μη μονάδων, να προβλέπεται στις μελέτες τους σε θέση τέτοια ώστε ο χώρος να είναι ενιαίος και να δημιουργείται μέσω της παραχώρησης δημόσιος χώρος προσβάσιμος από το οδικό δίκτυο για να εξασφαλίζεται η δυνατότητα αξιοποίησής του από την Τοπική Αυτοδιοίκηση. Ειδικά στις περιπτώσεις των παραλιακών μονάδων, η θέση της παραχωρούμενης έκτασης να περιλαμβάνει τμήμα παραλίας με δυνατότητα άμεσης πρόσβασης του κοινού και όχι διαμέσου των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων.
13. Για την έκδοση οικοδομικής αδείας, οποιασδήποτε χρήσης νέας οικοδομής, σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης και εκτός των οριοθετημένων οικισμών, είναι υποχρεωτική η πρόβλεψη κατασκευής υπόγειας δεξαμενής όμβριων χερητικότητας τουλάχιστον ίσης με 25% της επιφάνειας των δωματίων της κατασκευής. Ως δώματα νοούνται όλες οι ελεύθερες επιφάνειες των κτισμάτων (δώματα, εξώστες, κεραμοσκεπές) εξαιρουμένων των ελεύθερων επιφανειών της στάθμης του ισογείου.
14. Στις περιοχές οι οποίες περιλαμβάνονται στις περιοχές προστασίας δικτύου Natura 2000 έχουν ισχύ και τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του Ν. 3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/31-03-11).
15. Για την προστασία και διατήρηση της φυσικής βλάστησης και ειδικότερα για την

διατήρηση και προστασία του Βελανιδοδάσους (που εκτείνεται από το χώρο του Πανεπιστημίου μέχρι τον Κάστελλο) απαγορεύεται η κοπή δένδρων «ήρεμης βελανιδιάς»- *quercus rubescens* χωρίς άδεια του δασαρχείου και η τοποθέτηση οικοδομών σε απόσταση μικρότερη των 3 μ. από αυτά.

16. Ζώνες κατά μήκος ρεμάτων/ποταμών και υπεραστικών οδών των οποίων η δόμηση δεν επιτρέπεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία [και ειδικότερα από τις διατάξεις του Π.Δ/γματος 25-06-1987 (ΦΕΚ 720/Δ) - όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ/γμα 08-06-1989 (ΦΕΚ 394/Δ) - και με την με αρ. 27553/938/04-04-1986 (ΦΕΚ 453/Δ) Απόφαση Υπουργού ΠΕΧ.Ω.ΔΕ για το ΓΠΣ Ρεθύμνου], διατηρούνται ως 'αδόμητες' επεκτεινόμενες καθ' όλο το μήκος τους εντός του Δήμου Ρεθύμνης. Ειδικότερα, το εύρος της 'αδόμητης' ζώνης εκατέρωθεν του άξονα της επαρχιακής οδού του Αγ. Βασιλείου καθορίζεται σε 30μ. και κατά μήκος του ευρωπαϊκού μονοπατιού Ε4 σε 20μ. Σε ότι αφορά τα ρέματα, το ελάχιστο εύρος των ζωνών αυτών από τις γραμμές οριοθέτησής τους καθορίζεται σε 20μ. (εκτός αν ορίζεται μεγαλύτερο από άλλες διατάξεις).

Π.3.2.3.Μεταβατικές Διατάξεις

1. Νομίμως υφιστάμενες κατασκευές που βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν επιτρέπονται οι χρήσεις αυτές από την παρούσα απόφαση, διατηρούνται ως χρήση στην οικοπεδική έκταση για την οποία έχει εκδοθεί η άδεια οικοδόμησης τους, με δυνατότητα επισκευής χωρίς δυνατότητα επέκτασης.
2. Προκειμένου για κατοικία, αυτή διατηρείται ως χρήση στην οικοπεδική έκταση στην οποία έχει εκδοθεί η άδεια οικοδόμησης της, με δυνατότητα επισκευής και επέκτασης κατά την κείμενη νομοθεσία.
3. Για νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες με χρήσεις βιοτεχνίας - βιομηχανίας, ασύμβατες με τις χρήσεις της παρούσας απόφασης, επιτρέπεται η παράταση της 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.

4. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας και εξακολουθούν να ισχύουν, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν.

Οικοδομικές άδειες με τις προϊσχύουσες διατάξεις μπορούν να εκδοθούν εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος της παρούσας, στις εξής περιπτώσεις:

α) εάν έχει υποβληθεί ο πλήρης φάκελος με τα απαιτούμενα σχέδια και δικαιολογητικά για τη χορήγηση ή την αναθεώρηση άδειας οικοδομής ή έχουν θεωρηθεί από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία τα σχέδια του προελέγχου που προβλέπονται από τις οικίες διατάξεις,

β) εάν έχει εγκριθεί από τον αρμόδιο φορέα και ισχύει μελέτη ειδικού κτιρίου σχετική με τη λειτουργικότητά του με ή χωρίς παρεκκλίσεις.

Π.3.4. Γεωλογική καταλληλότητα

Στα πλαίσια της μελέτης αναθεώρησης του ΓΠΣ Δήμου Ρεθύμνου εγκρίθηκε μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας με το με αρ. οικ.3725/26-09-2011 έγγραφο της Δ/νσης ΠΕ.ΧΩ.Σ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης.

Π.3.5. ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ - ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

- Ως περιοχή ανάπλασης (α΄ προτεραιότητας) καθορίζονται:

Σε ό,τι αφορά το ΠΣ Ρεθύμνου: το παραλιακό μέτωπο, οι κεντρικές οδικές αρτηρίες που το διασχίζουν καθώς και η παλιά πόλη.

Σε ό,τι αφορά τους οικισμούς της ενδοχώρας: το κεντρικό τμήμα (οικισμός προ του '23) των κηρυγμένων ως παραδοσιακών οικισμών, που αναφέρονται στο Π.Δ/γμα 09.08.1995 (ΦΕΚ 728 Δ΄) και οι οποίοι είναι:

Α – Υψηλής Πολιτιστικής Αξίας:

- Γιαννούδι,
- Καπεδιανά,
- Μικρό και Μεγάλο Μετόχι (Ιρφάν, Ρισβάν)

Β – Μεσαίας Πολιτιστικής Αξίας

- Αμπελάκι
- Αγία Ειρήνη
- Αρμένιοι
- Γάλλος
- Καρέ
- Πρασσιές
- Ρουσσοσπίτι
- Χρωμοναστήρι
- Μαρουλάς
- Κάστελλος
- Παλιοί Μύλοι

Ως περιοχές ανάπλασης (β΄ προτεραιότητας) καθορίζονται:

Σε ό,τι αφορά το ΠΣ Ρεθύμνου: τα κεντρικά πυκνοδομημένα τμήματα των οικισμών Περιβόλια, Μισσίρια και Πλατανιά.

Σε ό,τι αφορά τους οικισμούς της ενδοχώρας καθορίζεται μια γενικότερη πολιτική αναβάθμισης / ανάπλασης τους που περιλαμβάνει:

1. Τη δημιουργία οδευσης, ‘παρακαμπτήριας’ του κύριου οδικού δικτύου (όπου αυτό απαιτείται), κατά τη διαδρομή του από το κέντρο του οικισμού, με επακόλουθο τη δυνατότητα μετατροπής του κεντρικού αυτού τμήματος σε δρόμο ‘ήπιας κυκλοφορίας’.
2. Την ‘αναβάθμιση’ του κεντρικού αυτού τμήματος με διαπλατύνσεις πεζοδρομίων, φύτευση δενδροστοιχιών, κ.λπ.
3. Την ‘αποσυμφόρηση’ της στάθμευσης κατά μήκος του κεντρικού δρόμου, με τη δημιουργία υπαίθριων χώρων στάθμευσης παρά την είσοδο των οικισμών.
4. Τη ‘σηματοδότηση’ και καλλωπισμό των εισόδων των οικισμών (π.χ. με δενδροφυτεύσεις 100μ. προ και παρά την είσοδο του οικισμού).

Τα παραπάνω μέτρα, εκτός των άλλων, συμβάλλουν στην αύξηση της ασφάλειας από διερχόμενο κυκλοφοριακό φόρτο, ακόμα και στην περίπτωση που δεν είναι δυνατή η δημιουργία παρακαμπτηρίου δρόμου.

- Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) και Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) δεν προτείνονται στην έκταση του Δήμου γιατί δε συντρέχουν σχετικοί λόγοι.
- Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης καθορίζεται (ολόκληρη) η ΠΕ Τρία Μοναστήρια, με χρήσεις “γενικής κατοικίας Α / Β” και ΜΣΔ: 0,50 → 0,80 (λόγω εφαρμογής του δικαιώματος μεταφοράς ΣΔ) και “πολεοδομικού κέντρου” με ΜΣΔ: 0,6 → 0,80 (λόγω εφαρμογής του δικαιώματος μεταφοράς ΣΔ).
- Ζώνη ενεργοποίησης του Κοινωνικού Συντελεστή καθορίζεται η ΠΕ Τρία Μοναστήρια.
- Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ) θα μπορούσαν να προταθούν στην παραλιακή ζώνη, ιδίως στον Πλατανιά λόγω του ότι είναι πυκνοδομημένος, για την εξασφάλιση κοινόχρηστων / κοινωφελών χώρων. Δεν προτείνονται, όμως, με βάση την αρνητική εμπειρία από τη μέχρι τώρα εφαρμογή τους.
- Κατά μήκος της ζώνης διέλευσης του ευρωπαϊκού οδοιπορικού μονοπατιού E4 (→ Πρασσές → Σελί → Σωματάς → Κάστελλος →) είναι δυνατή η έκδοση ΚΥΑ με την οποία θα καθορίζονται ειδικές χρήσεις, χρηματοδοτήσεις, κ.λπ. σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 2742/99 (Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων – Π.Ε.Χ.Π.) και το υπ’ αρ.: 25291 / 25.06.03 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 1486 / Β’ / 03).

Π.4 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

Για την ενεργοποίηση του παρόντος ΓΠΣ Δήμου Ρεθύμνης, απαιτείται η θεσμοθέτηση της παρούσας μελέτης, που γίνεται με σχετική Απόφαση του Γ. Γ. Περιφέρειας Κρήτης.

Π.4.1 - ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν.2508/97 (ΦΕΚ 124/Α’), για την παρακολούθηση της εφαρμογής των μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και ΖΟΕ κάθε Νομού συστήνεται σχετικός φορέας.

Στο Νομό Ρεθύμνης μέχρι σήμερα δεν έχει συσταθεί σχετικός φορέας. Κατά συνέπεια, θα πρέπει με απόφαση του Νομαρχιακού Συμβουλίου Ρεθύμνης, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, να συσταθεί Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) με έδρα το Ρέθυμνο και την επωνυμία: «Οργανισμός Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού Νομού Ρεθύμνης» (Ο.Ε.Π.Σ.Ν.Ρ.). Εναλλακτικά, μπορεί να συσταθεί 5μελής Επιτροπή Πολεοδομικού Σχεδιασμού Ν. Ρεθύμνης, με απόφαση του οικείου Νομαρχιακού Συμβουλίου.

Προτείνεται ως άμεση ενέργεια η σύσταση της 5μελούς Επιτροπής, τα μέλη της οποίας μετά την απόκτηση της σχετικής εμπειρίας θα μπορέσουν να στελεχώσουν το υπό ίδρυση ΝΠΔΔ.

Σημειώνεται, επίσης, ότι η σχετική νομοθεσία προβλέπει τη δυνατότητα σύστασης ειδικού φορέα με αποκλειστική αρμοδιότητα το ΓΠΣ του Δήμου Ρεθύμνης (ως έδρα Νομού).

Σχόλιο [u19]: ΑΝΤΙΚΑΘΙΣΤΑΙ

Για την εφαρμογή του ΣΧΟΟΑΠ προβλέπεται στο άρθρο 6 του Ν.2508/97, η σύσταση Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) από το αρμόδιο Νομαρχιακό Συμβούλιο, που έχει σκοπό την παρακολούθηση εφαρμογής του συνόλου των μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και ΖΟΕ κάθε Νομού. Σήμερα την αρμοδιότητα αυτή την έχει σύμφωνα με την παρ. ΣΤ.23 του άρθρου 186 του Ν.3852/2010, η Περιφέρεια.

Π.4.2 - ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Όταν και εφόσον συσταθεί ο Φορέας Διαχείρισης / Εφαρμογής των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του Ν. Ρεθύμνης θα πρέπει, βάσει του άρθρου 6 του Ν.2508/97 (ΦΕΚ 124/Α'), να καταρτίσει ετήσια και μεσοπρόθεσμα προγράμματα υλοποίησης του κάθε ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Τα προγράμματα αυτά είναι προφανές ότι θα πρέπει να εναρμονίζονται και να εντάσσονται στο γενικότερο προγραμματισμό, στις επιλογές, στα χρονοδιαγράμματα και στους διαθέσιμους πόρους της συγκεκριμένης χρονικής περιόδου.

Σε αυτό το πλαίσιο, η σύνταξη αναλυτικού καταλόγου με τις προτεινόμενες μελέτες πολεοδόμησης και τους αντίστοιχους προϋπολογισμούς κρίνεται σκόπιμη μόνο για την πρώτη 5ετία, δεδομένου ότι μετά το πέρας αυτής θα πρέπει να γίνει αξιολόγηση της μέχρι τότε εφαρμογής του ΓΠΣ και (πιθανόν) επαναπροσδιορισμός των προτεραιοτήτων και των διορθωτικών του παρεμβάσεων. Στον κατάλογο αυτό δεν περιλαμβάνονται οι Πολεοδομικές Μελέτες που βρίσκονται σε εξέλιξη (ΠΜ Χρωμοναστηρίου, Ρουσσοσπιτίου, Αρμένων, κ.λπ.).

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρεται το συνολικό κόστος πολεοδόμησης (κτηματογράφηση, μελέτη πολεοδόμησης και εφαρμογής, γεωλογική μελέτη, οριοθέτηση των ρεμάτων, Φ.Π.Α.) - των περιοχών επέκτασης που προτείνεται να πολεοδομηθούν κατά απόλυτη προτεραιότητα - το οποίο εκτιμάται σε ~€ 600 / στρέμμα. Πρόκειται για τις περιοχές που δεν έχουν σχέδιο πόλης και βρίσκονται βόρεια του ΒΟΑΚ και δυτικά του π. Πλατανιά. Σημειώνεται ότι, από τα ποσά που αναφέρονται στον πίνακα, αρκεί να εξασφαλιστεί το ~70% εφόσον στη συνέχεια οι απαιτούμενες μελέτες αυτοχρηματοδοτούνται από τις καταβολές κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών. Επιπλέον, από τις εισφορές σε χρήμα που προβλέπονται, χρηματοδοτούνται στη συνέχεια τα απαιτούμενα έργα υποδομής, που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του Δήμου.

Πίνακας 4.2α: Προτεινόμενες Μελέτες Πολεοδόμησης (κτηματογράφηση, ΠΜ, ΠΕ, οριοθέτηση ρεμάτων, γεωλογική)

Μελέτη κτηματογράφησης, πολεοδόμησης, πράξης εφαρμογής, κ.λπ. περιοχών επέκτασης πρώτης 5ετίας	Έκταση (στρεμμ.)	ΚΟΣΤΟΣ (σε ευρώ)
ΠΕ 1 – Αγ. Νικόλαος / Κουμπές	605,8	363.500
ΠΕ 3 – Μασταμπάς	287,8	172.700
ΠΕ 4 – Καλλιθέας	185,9	111.500
ΠΕ 5 – Περιβόλια / Μισσίρια	1.248,5	749.100
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	2.328,0	~1.400.000

Λαμβάνοντας υπόψη τη μετάβαση από την 3^η στην 4^η Προγραμματική Περίοδο και το γεγονός ότι η υλοποίηση του ΕΣΠΑ βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο ενεργοποίησης, είναι εξαιρετικά επισφαλές να αναφερθούν πιθανές πηγές χρηματοδότησης των προτεινόμενων από το παρόν ΓΠΣ μελετών ή/και έργων.