



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

Αρ. Φύλλου 227

29 Δεκεμβρίου 2006

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 4420

Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ)
Δήμου Σητείας Νομού Λασιθίου.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
ΚΡΗΤΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του από 6.10.1978 π.δ. (ΦΕΚ 538 Δ) «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών».

2. Τις διατάξεις του άρθρου 1 του από 19.10.1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 594 Δ) «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

3. Τις διατάξεις του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α') «Πολεοδομική και Οικιστική Ανάπτυξη» ιδιαίτερα τα άρθρα 2, 3, 4 και 5 αυτού, όπως τροποποιήθηκαν μεταγενέστερα και ισχύουν σήμερα.

4. Τις διατάξεις των άρθρων 2 και 4 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α') «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός».

5. Τις διατάξεις των άρθρων 4 και 6 του από 24.5.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 270 Δ) «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών».

6. Τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α) «για την προστασία του περιβάλλοντος».

7. Τις διατάξεις του άρθρου 2 του από 227/1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 100 Α) «χαρακτηρισμός βιοτεχνικών και βιομηχανικών επιχειρήσεων ως γεωργικών».

8. Την υπ' αριθμ. 13095/10.2.1987 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 215 Δ) «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Σητείας Νομού Λασιθίου».

9. Τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 2503/1997 (ΦΕΚ 107Α) Διοίκηση, οργάνωση, στελέχωση της Περιφέρειας, ρύθμιση θεμάτων για την Τοπική Αυτοδιοίκηση και άλλες διατάξεις».

10. Τις διατάξεις του ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124Α) «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» ιδιαίτερα τα άρθρα 4 και 5 αυτού.

11. Τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207Α) «Χωροταξικός σχεδιασμός και Αειφόρος Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

12. Τις διατάξεις του άρθρου του ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α) «Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» και άλλες πολεοδομικές διατάξεις».

13. Την υπ' αριθμ. 9572/1845/6.4.2000 (ΦΕΚ 209Δ) Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Τεχνικές Προδιαγραφές μελετών ΓΠΣ και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών».

14. Τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197Α) «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας ΥΠΕΧΩΔΕ».

15. Την υπ' αριθμ. 25291/25.6.2003 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1486/10.10.2003) «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης».

16. Την υπ' αριθμ. 13727/724/2003 Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 1087Β) «Αντιστοίχιση των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα».

17. Την υπ' αριθμ. 107888/2004 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 285Δ) «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης «Ανοικτής Πόλης» και των Πολεοδομικών Μελετών».

18. Τις διατάξεις των άρθρων 10 και 11 του ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308Α) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας ΥΠΕΧΩΔΕ».

19. Τις υπ' αριθμ. 122/9.5.2001, 335/2001, 94/6.3.2002, 11/25.2.2004, 156/28.7.2004 αποφάσεις του δημοτικού συμβουλίου Σητείας.

20. Την με ημερομηνία 16.1.2001 σύμβαση για την εκπόνηση της μελέτης ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Σητείας μεταξύ του Δημάρχου Σητείας και των μελετητών.

21. Το υπ' αριθμ. 161471/1.3.2002 έγγραφο της Δ/σης Δανείων ΤΝ και ΠΑ του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων.

22. Τα υπ' αριθμ. 981/31.3.2004, 1416/3.5.2004, 2228/29.6.2004, 2367/12.7.2004, 2405/13.7.2004, 3298/30.9.2004, 531/17.2.2005, 746/8.3.2005, 987/31.3.2005, 1454/5.4.2005 έγγραφα του Δήμου Σητείας.

23. Τα υπ' αριθμ. 1030/7.4.2004, 4295πε/5.1.2005 έγγραφα της Δ/σης Δασών της Περιφέρειας Κρήτης.

24. Τα υπ' αριθμ. 1605/20.4.2004, 2829/23.8.2004, 1016/18.3.2005, 1938/13.5.2004, 167/8.2.2005, 1244/22.3.2006 έγγραφα της Δ/σης ΠΕΧΩ.

25. Το υπ' αριθμ. 467/20.4.2004 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Λασιθίου.

26. Το υπ' αριθμ. 19055/3.5.2004 έγγραφο της Δ/σης Αγροτικής Ανάπτυξης της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Λασιθίου.

27. Το υπ' αριθμ. 437/6.5.2004 έγγραφο της 7ης Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης.

28. Τα υπ' αριθμ. 00885/21.5.2004, 00443/23.2.2005, 01335/1.6.2005 έγγραφα της ΚΔ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων.

29. Το υπ' αριθμ. 26657/26.5.2004 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Λασιθίου.

30. Την υπ' αριθμ. 2380/9.6.2004 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης.

31. Τα υπ' αριθμ. 2636/20.7.2004, 497/23.2.2005, 666/26.4.2005 έγγραφα 13ης Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Αρχαιοτήτων.

32. Το υπ' αριθμ. Φ 18/3/1630/1.11.2004 έγγραφο της Εφορείας Εναλίων Αρχαιοτήτων.

33. Το υπ' αριθμ. 32/8.11.2004 πρακτικό της ΝΕΧΩΠ Ν. Λασιθίου.

34. Τις υπ' αριθμ. 5/28.2.2005, 56/3.8.2006 γνωμοδοτήσεις του ΣΧΟΠ Περιφέρειας Κρήτης «γνωμοδότηση για τη Β' φάση της μελέτης ΓΠΣ Δήμου Σητείας».

35. Το υπ' αριθμ. 3085/14.11.2005 έγγραφο του ΤΕΕ-TAK.

36. Την υπ' αριθμ. 677/21.2.2006 απόφαση Γεν.Γραμ. Περιφ. Κρήτης «Έγκριση επικαιροποίησης Περιφερειακού Σχεδιασμού Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΠΕΣΔΑ) Περιφέρειας Κρήτης».

37. Την υπ' αριθμ. 855/22.3.2006 απόφαση Γεν. Γραμ. Περιφέρειας Κρήτης «Έγκριση Περιβαλλοντικών όρων που αφορά το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο για τον Αστικό και Περιαστικό Χώρο στο Δήμο Σητείας».

38. Την υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ24/ 28146/ 1206/30.3.2006 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού «Έγκριση Σχεδίου Χωροταξικής & Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δήμου Σητείας Κρήτης υπό τον όρο της κήρυξης και προσωρινής οριοθέτησης αρχαιολογικών χώρων εντός της ίδιας περιοχής».

39. Την υπ' αριθμ. 2380/9.6.2004 (ΦΕΚ 667 Δ) Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας «Κίνηση διαδικασίας εκπόνησης μελέτης ΓΠΣ Δήμου Σητείας Νομού Λασιθίου», αποφασίζουμε :

Εγκρίνεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Δήμου Σητείας Νομού Λασιθίου, του οποίου τα όρια συμπίπτουν με τα διοικητικά όρια του δήμου, όπως φαίνεται στους θεωρημένους αρμοδίως χάρτες Π1 κλ. 1:50.000, Π2 κλ. 1:25000, Π3.1 - Π3.17 κλ. 1:5000 και το δίσκο αποθήκευσης (CD) που συνοδεύουν την παρούσα απόφαση. Οι χάρτες και το CD είναι σε ψηφιακή μορφή και περιλαμβάνουν δομημένη διανυσματική πληροφορία.

Το Γ.Π.Σ. περιλαμβάνει :

Π.1. ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΔΗΜΟΥ

Π.1.1. Προγραμματικά μεγέθη

Η περιοχή μελέτης του Γ.Π.Σ. του Δήμου Σητείας περιλαμβάνει τον αστικό και περιαστικό χώρο ολόκληρου

του Δήμου Σητείας εκτός από την περιοχή που ορίζεται από τα όρια του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της πόλης της Σητείας (ΦΕΚ 215 / Δ/13.3.1987).

Ο Δήμος Σητείας με έδρα τη Σητεία αποτελείται από 18 δημοτικά διαμερίσματα και περιλαμβάνει 47 κατοικούμενους οικισμούς σύμφωνα με την απογραφή του 2001. Ο πραγματικός πληθυσμός του Δήμου το 2001 ήταν 14.431 κάτοικοι.

Οι προβλέψεις του πραγματικού πληθυσμού του Δήμου σύμφωνα με την μελέτη (πίνακας Π.5.5.) είναι:

για το 2011, από 15.200 - 16.337 κάτοικοι

για το 2021, από 16.010- 18.819 κάτοικοι.

Σύμφωνα με στοιχεία του Ε.Ο.Τ. (1995), στο Δήμο Σητείας υπάρχουν συνολικά 1461 τουριστικές κλίνες από τις οποίες οι 1082 κλίνες είναι σε κύρια τουριστικά καταλύματα (ξενοδοχεία κλπ.) και οι 379 κλίνες σε ενοικιαζόμενα δωμάτια - διαμερίσματα.

Λόγω των προγραμματιζόμενων τουριστικών επενδύσεων σε περιοχές του Δήμου (επεκτάσεις υφισταμένων ή νέες επενδύσεις) εκτιμάται ότι ο αριθμός των τουριστικών κλινών θα αυξηθεί σημαντικά σε χρόνο ανάλογο με την πρόοδο των επενδύσεων.

Επίσης οι προγραμματιζόμενες σημαντικές τουριστικές επενδύσεις στους όμορους δήμους (Ιτάνου, Λεύκης) εκτιμάται ότι θα έχουν ως αποτέλεσμα την αύξηση των θέσεων εργασίας και την αύξηση του αριθμού των εργαζομένων που θα έχουν ως τόπο διαμονής την περιοχή του Δήμου Σητείας.

Π.1.2. Μοντέλο χωρικής οργάνωσης του Δήμου. Σχέσεις με ευρύτερους άξονες ανάπτυξης

Σύμφωνα με τη μελέτη «Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης», στο Νομό Λασιθίου προτείνονται 3 οικιστικές ενότητες: α) Αγίου Νικολάου με υποενοότητες τη Νεάπολη και το Οροπέδιο Λασιθίου β) Ιεράπετρας γ) Σητείας.

Από αυτές η ενότητα της Σητείας περιλαμβάνει την πρώην επαρχία Σητείας, (Δήμοι Σητείας, Ιτάνου, Λεύκης και Μακρού Γιαλού) και έχει ως οικιστικό κέντρο τη Σητεία. Τα οικιστικά κέντρα της ενότητας Σητείας κατατάσσονται σε επίπεδα (από 1 έως 5) ως εξής:

- Η Σητεία, 3ου επιπέδου ενισχυμένου.

- 4ου επιπέδου ενισχυμένου: Ζήρος, Παλαίκαστρο, Κουτσουράς

- 5ου επιπέδου ενισχυμένου: Τουρλωτή, Χανδράς

- Τα οικιστικά κέντρα 5ου επιπέδου είναι οι λοιπές έδρες Ο.Τ.Α. το 1991.

Ο Δήμος Σητείας και ο όμορος δήμος Ιτάνου ευρίσκονται στο ανατολικό άκρο του βορείου άξονα ανάπτυξης της Κρήτης που υλοποιείται με το Βόρειο Οδικό Άξονα Κρήτης (Β.Ο.Α.Κ.).

Στον άξονα αυτό βρίσκονται οι βασικοί λιμένες και αερολιμένες της Κρήτης (αερολιμένες Χανίων, Ηρακλείου, Σητείας και λιμένες Σούδας, Ρεθύμνου, Ηρακλείου, Αγίου Νικολάου, Σητείας). Στην ίδια μελέτη ο αερολιμένας και ο λιμένας Σητείας χαρακτηρίζονται ως διαπεριφερειακής εμβέλειας. Κατά μήκος του άξονα αυτού υπάρχουν τα μεγαλύτερα οικιστικά συγκροτήματα της Κρήτης (Χανιά, Ρέθυμνο, Ηράκλειο Άγιος Νικόλαος, Νεάπολη, Σητεία), από τα οποία τα τρία τελευταία υπάγονται στο Νομό Λασιθίου.

Ο άξονας ανάπτυξης κατά μήκος των βορείων παραλίων της Κρήτης συνδέεται:

Α) Προς τα δυτικά και βόρεια με το νέο οδικό άξονα της Δυτικής Ελλάδας που ονομάζεται «Ιόνια Οδός» ή δυτικός άξονας που διέρχεται από Καλαμάτα, Πάτρα, Ρίο - Αντίρριο, έως τα Αλβανικά σύνορα. Ο άξονας αυτός συνδέεται με την Εγνατία Οδό (Ηγουμενίτσα - Ιωάννινα - Θεσσαλονίκη - Έβρος). Η σύνδεση της Κρήτης γίνεται με τη θαλάσσια σύνδεση Καστέλλι Κισσάμου - Καλαμάτα και με τις θαλάσσιες οδούς προς τις χώρες της δυτικής Μεσογείου.

Β) Βόρεια με τον άξονα ανάπτυξης Αθήνα - Θεσσαλονίκη - Βαλκανικές χώρες (μέσω των θαλάσσιων και συνδέσεων από Σούδα, Ρέθυμνο, Ηράκλειο, Αγ. Νικόλαο και Σητεία προς Πειραιά και των αεροπορικών συνδέσεων από Χανιά, Ηράκλειο και Σητεία προς Αθήνα).

Γ) Ανατολικά με το θαλάσσιο άξονα ανάπτυξης προς τα Δωδεκάνησα, τις Κυκλάδες, την Κύπρο και τα παράλια της Μικράς Ασίας, όπου ο λιμένας της Σητείας αποτελεί την ανατολική πύλη.

Στην πόλη της Σητείας καταλήγει επίσης ο δευτερεύων άξονας ανάπτυξης της νότιας παραλιακής ζώνης του Νομού κατά μήκος του οδικού άξονα Ιεράπετρας - Σητείας ως επέκταση του Νότιου Οδικού Άξονα Κρήτης - Ν.Ο.Α.Κ. από Ιεράπετρα προς Σητεία, και ο άξονας Σητεία - Παλαιόκαστρο - Ζάκρος.

Π.1.3. Ρόλοι οικισμών στο οικιστικό δίκτυο

Η Σητεία (ενιαία πολεοδομική ενότητα Σητείας σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο) αποτελεί το διοικητικό και κοινωνικό κέντρο του νέου Δήμου Σητείας και της οικιστικής ενότητας (πρώην επαρχίας) Σητείας. Δευτερεύοντα κέντρα αναπτύσσονται κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων προς Άγιο Νικόλαο και Ιεράπετρα.

Στην Εθνική Οδό προς Άγιο Νικόλαο - Ηράκλειο, κεντρικές λειτουργίες υπάρχουν στους οικισμούς Τουρλωτή (Γυμνάσιο, Δημοτικό Σχολείο, Νηπιαγωγείο), Σκοπή (Δημοτικό Σχολείο, Νηπιαγωγείο) και στο Χαμέζι (Δημοτικό Σχολείο).

Στον επαρχιακό δρόμο προς Ιεράπετρα, κεντρικές λειτουργίες (Δημοτικό Σχολείο, Νηπιαγωγείο) υπάρχουν στον οικισμό Πισκοκέφαλο που λειτουργεί ως προάστιο της Σητείας. Μεταξύ Σητείας και Πισκοκέφαλου υπάρχουν οι εγκαταστάσεις του Περιφερειακού Κέντρου Προστασίας Φυτών και Ποιοτικού Ελέγχου, καθώς και του Κ.Ε.Γ.Ε. Σητείας.

Οι μικρότεροι οικισμοί λειτουργούν ως γειτονίες με κύρια χρήση την κατοικία και εξυπηρετούνται από τους βασικούς δρόμους πρόσβασης προς τη Σητεία και τα δευτερεύοντα οικιστικά κέντρα.

Π.1.4. Ανάδραση προς τον χωροταξικό - αναπτυξιακό σχεδιασμό

Η οικιστική ενότητα Σητείας ευρίσκεται στο νοτιοανατολικότερο σημείο του Ελληνικού χώρου και στη διασταύρωση των αξόνων του αναπτυξιακού άξονα κατά μήκος των βορείων παραλίων της Κρήτης, με τις θαλάσσιες συνδέσεις της Κρήτης προς τα νησιά της Δωδεκανήσου, τις Κυκλάδες, του Βόρειου Αιγαίου, την Κύπρο και τα παράλια της Μικράς Ασίας.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός επιβάλλεται να δώσει την ανάλογη σημασία στις προοπτικές ανάπτυξης της περιοχής της Σητείας, συναξιολογώντας τις υφιστάμενες αεροπορικές και θαλάσσιες συνδέσεις της Σητείας καθώς και τις προοπτικές ανάπτυξης της ως πύλη επικοινωνίας με τον ευρύτερο χώρο της Ανατολικής Μεσογείου.

Π.2. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ Ο.Τ.Α.

Π.2.1. Γενικές αρχές

Η οργάνωση των χρήσεων γης στοχεύει:

στην προστασία του περιβάλλοντος και τη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων.

στην ισόρροπη και αλληλοστηριζόμενη ανάπτυξη αστικού, περιαστικού και αγροτικού χώρου.

στην λειτουργικότητα της χωρικής συσχέτισης παραγωγικών ζωνών και ζωνών κατοικίας με βάση και τις ανάγκες καθημερινής μετακίνησης εργασίας - κατοικίας.

στη διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής και ιστορικής κληρονομιάς

στη βελτίωση της ποιότητας ζωής στις πόλεις και στην ύπαιθρο.

Π.2.2. Οικιστική οργάνωση - τυχόν απαιτούμενες επεκτάσεις, νέοι οικιστικοί υποδοχείς (κύριες και παραθεριστικές κατοικίας)

Οι περιοχές και οι οικισμοί στους οποίους υπάρχει αναγκαιότητα νέας πολεοδόμησης ή επέκτασης και στους οποίους προτείνονται νέες οικιστικές περιοχές ανά Δημοτικό Διαμέρισμα και οικισμό εξετάζονται λεπτομερώς στο κεφάλαιο Π.3.

Π.2.3. Ζώνες κατάλληλες για ανάπτυξη μέσω του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ

Καθορίζεται ως Ζώνη κατάλληλη για ανάπτυξη μέσω του μηχανισμού ΠΕΡΠΟ η παραλιακή ζώνη από την Ανάληψη και τον Παπαδιόκαμπο έως τη Σητεία (βόρεια του αεροδρομίου και δυτικά της προτεινόμενης Βιοτεχνικής Ζώνης) που περιλαμβάνει την παραπάνω αναφερόμενη πρόταση και σε βάθος μέχρι τον οικισμό Ξερόκαμπο, με εξαίρεση τις περιοχές που προτείνονται για προστασία (φαράγγια κλπ.).

Στη ζώνη που χαρακτηρίζεται ως κατάλληλη για ανάπτυξη μέσω του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ, επιτρέπονται χρήσεις γης που συμπεριλαμβάνονται στην κατηγορία «Τουρισμός - Αναψυχή» του άρθρου 8 του π.δ/τος 23.2.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166 Δ/87).

Η συνολική έκταση των περιοχών ΠΕΡΠΟ προτείνεται να είναι 2500 στρέμματα.

Π.2.4. Ζώνες περιορισμού και ελέγχου της δόμησης

Αναφέρονται τα προβλήματα και οι προτάσεις για τις παρακάτω ζώνες με τους αντίστοιχους κωδικούς και τα μέτρα και οι περιορισμοί ανά ζώνη (συμπεριλαμβάνονται οι κανονιστικές ρυθμίσεις στις επί μέρους ζώνες του κεφ. Π.2.8.).

Π.2.4.1. ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

α) Περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών.

Καθορίζεται ως κατώτατο όριο κατάτμησης τα τέσσερα (4) στρέμματα για ολόκληρη την περιοχή εκτός σχεδίου και εκτός εγκεκριμένων ορίων οικισμών, όπως ορίζεται στο άρθρο του ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α).

β) Περιοχές εντός εγκεκριμένων ορίων οικισμών

Για τις περιοχές εντός των εγκεκριμένων ορίων οικισμών επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις της κατηγορίας χρήσεων γης «Γενική κατοικία» του άρθρου 3 του π.δ.23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», και συγκεκριμένα:

1. Κατοικία.
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες.
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα, τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα).

Εμπορικό κέντρο νοείται το σύνολο εμπορικών καταστημάτων σε περισσότερους από 2 ορόφους ανεξαρτήτως τ.μ. ή σε έναν όροφο με συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στον Συντελεστή Δόμησης μεγαλύτερη από 400 τ.μ.

Πολυκαταστήματα νοούνται εμπορικά καταστήματα ή καταστήματα παροχής υπηρεσιών που αποτελούν τμήματα μιας επιχείρησης με συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο Συντελεστή Δόμησης μεγαλύτερη από 400 τ.μ.

Υπεραγορά νοείται εμπορικό κατάστημα τροφίμων, (super - market) ή άλλων ειδών με συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο Συντελεστή Δόμησης μεγαλύτερη από 400 τ.μ.

4. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, κοινωνικές οργανισμοί.

5. Κτίρια εκπαίδευσης.
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια.
8. Θρησκευτικοί χώροι.
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, εκτός από πλυντήρια και λιπαντήρια αυτοκινήτων, συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, φανοποιείων και βαφείων, βουλκανιζατέρ, εργαστηρίων κατασκευής και επισκευής ξύλινων και μεταλλικών κουφωμάτων, κιγκλιδωμάτων και επίπλων.

11. Πρατήρια βενζίνης επιτρέπονται σε οικοπέδα με πρόσωπο σε οδούς με πλάτος μεγαλύτερο ή ίσο των 15 μ. .

12. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Π.2.4.2. ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΚΤΩΝ

Σε όλο το μήκος των ακτών στις περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών η επιτρεπόμενη δόμηση υλοποιείται σε απόσταση μεγαλύτερη των 50 μ. από τη γραμμή αιγιαλού και όπου δεν έχει καθοριστεί γραμμή αιγιαλού, σε απόσταση μεγαλύτερη των 100 μ. από την ακτή (χειμέριο κύμα - προσωρινός καθορισμός).

Π.2.4.3. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΥΨΟΜΕΤΡΟ ΑΝΩ ΤΩΝ 800 Μ.

Οι περιοχές με υψόμετρο άνω των 800 μ. χαρακτηρίζονται ως ζώνες προστασίας των ορεινών όγκων. Στις ζώνες αυτές επιτρέπονται μόνο κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις βοηθητικές των καλλιεργειών, εγκαταστάσεις ορεινού και φυσιολατρικού τουρισμού (αναψυκτήρια, καταφύγια, μικροί ξενώνες (έως 20 κλίνες), αθλητικές εγκαταστάσεις σχετικές με το φυσιολατρικό τουρισμό και εγκαταστάσεις παραγωγής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και υποδομών (δίκτυα ύδρευσης, ΔΕΗ κλπ.), καθώς και κατοικίες εμβαδού μέχρι 50 μ².

Π.2.4.4. ΖΩΝΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ

Στην εκτός σχεδίου περιοχή γίνεται διαχωρισμός μεταξύ των εκτάσεων με γεωργικές καλλιέργειες αφενός και των δασικών εκτάσεων και βοσκοτόπων αφετέρου. Για την προστασία του γεωργικού χαρακτήρα των καλλιεργούμενων γεωργικών εκτάσεων ορίζονται οι ακόλουθοι περιορισμοί:

Δεν επιτρέπονται εξορυκτικές δραστηριότητες

Επιτρέπονται κτηνοτροφικές και πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης

Επιτρέπονται βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, εφόσον συμβάλλουν στην ανάπτυξη της ανταγωνισμότητας του πρωτογενή τομέα, όπως αυτές καθορίζονται από το π.δ. 227/1987 (ΦΕΚ 100Α/23.6.1987) «χαρακτηρισμός βιοτεχνικών και βιομηχανικών επιχειρήσεων ως γεωργικών», σε συσχέτιση με την υπ' αριθμ. 13727/724/32.7.2003 (ΦΕΚ 1087/Β/5.8.2003) κοινή υπουργική απόφαση.

Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις παραγωγής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

Π.2.4.5. ΖΩΝΕΣ ΑΡΔΕΥΟΜΕΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΚΗΣ ΓΗΣ (περιοχή Σητείας - Πισκοκεφάλου)

Στις ζώνες στις οποίες υπάρχουν αρδευτικά δίκτυα τα οποία διαχειρίζονται από ΤΟΕΒ, επιτρέπεται η επέκταση των σχεδίων πόλης και των ορίων των οικισμών που δέχονται ισχυρές πιέσεις για επέκταση, εφόσον βρίσκονται σε επαφή με τους οικισμούς αυτούς και δεν υπάρχει καταλληλότερη έκταση.

Στις ζώνες αυτές εκτός των υφιστάμενων ή προτεινόμενων ορίων των οικισμών ή των ορίων των εγκεκριμένων ή προτεινόμενων επεκτάσεων σχεδίου πόλης επιτρέπεται η δόμηση έως το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν για κατοικία για όλες τις χρήσεις.

Π.2.4.6. ΖΩΝΗ ΒΟΣΚΟΤΟΠΩΝ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ

Οι δασικές εκτάσεις προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις της υφιστάμενης νομοθεσίας.

Για την προστασία του γεωργικού χαρακτήρα των βοσκοτόπων και των δασικών εκτάσεων καθορίζονται οι ακόλουθοι περιορισμοί :

Δεν επιτρέπονται βιομηχανικές - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης.

Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις παραγωγής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

Π.2.4.7. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΛΑΤΟΜΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Να διερρευθούν και να καθοριστούν νέες λατομικές περιοχές.

Π.2.4.8. ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΠΙΟΥ (ΦΑΡΑΓΓΙΑ, ΣΠΗΛΑΙΑ, ΜΕΓΑΛΕΣ ΚΛΙΣΕΙΣ ΕΔΑΦΟΥΣ)

Για την προστασία του τοπίου (φαράγγια, σπήλαια, μεγάλες κλίσεις εδάφους) ορίζονται οι ακόλουθοι περιορισμοί:

Επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας χρήσεων γης «Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο» (άρθρο 9 του π.δ.23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»). Το μέγιστο εμβαδόν των κτισμάτων που προμετρώνται στον συντελεστή δόμησης να μην υπερβαίνει τα 200 μ².

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή θερμοκηπίων.

Επιτρέπεται η διάνοιξη δρόμων, η διέλευση δικτύων υποδομής, η κατασκευή μικρών υδατοδεξαμενών, αντλιοστασίων και φρεατίων, μόνο μετά από περιβαλλοντική μελέτη με ειδικούς όρους για τον τρόπο κατασκευής τους.

Τα υφιστάμενα μονοπάτια διατηρούνται, επισκευάζονται με παραδοσιακό τρόπο και διατηρείται η προσβασιμότητα για περιπατητές.

Οι διαμορφώσεις μονοπατιών, οι αναβαθμοί και οι συμπαγείς περιφράξεις κατασκευάζονται από ανεπίχριστη τοπική πέτρα. Οι πρόχειρες περιφράξεις κατασκευάζονται από συρματόπλεγμα ή πλέγμα με πασσάλους.

Δεν επιτρέπεται η δόμηση σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων από το άνω χείλος των πρανών, των φαραγγιών και των κλίσεων για τη διατήρηση της κορυφογραμμής.

Οι υφιστάμενες καλλιέργειες διατηρούνται. Οι τυχόν νέες φυτεύσεις να μην επιφέρουν σημαντική μεταβολή στο χαρακτήρα του τοπίου, ακολουθώντας την ποιότητα, τη σύσταση και τη δομή των υφισταμένων καλλιεργειών.

Οι διαμορφώσεις του φυσικού εδάφους (π.χ. συνέχεια γηπέδων γκολφ) να μη μεταβάλλουν το υφιστάμενο γεωανάγλυφο.

Π.2.4.9. ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΥΔΑΤΟΡΕΜΑΤΩΝ

Καθορίζεται ζώνη προστασίας πλάτους 20 μ. εκατέρωθεν της κοίτης σε όλα τα υδατορέματα που προσδιορίζονται στους χάρτες Π.2. και Π.3. για την προστασία των παρόχθιων οικοσυστημάτων και την αποφυγή των πλημμυρικών φαινομένων. Για την προστασία των υδατορεμάτων καθορίζονται οι ακόλουθοι περιορισμοί:

Δεν επιτρέπεται η δόμηση, οι περιφράξεις και οι διαμορφώσεις εδάφους που εμποδίζουν την ελεύθερη απορροή του νερού.

Τα έργα υποδομής (δρόμοι, γέφυρες) μελετώνται λαμβάνοντας υπόψη τη μέγιστη πλημμυρική παροχή 50ετίας.

Π.2.5. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)

Βλ. και κεφ. Α.3.1. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ Ο.Τ.Α. -παρ. Α.3.1.2. Αξιόλογα Οικοσυστήματα.

Π.2.5.1. Φυσικά Τοπία

Σπήλαια

Στα σπήλαια Μεγάλο Κατωφύγι, Μικρό Κατωφύγι, Όξω Λατσίδι καθορίζεται ζώνη προστασίας με ακτίνα 300 μ. γύρω από την είσοδο του σπηλαίου.

Στα σπήλαια Κυνηγόσπηλιος (ανατολικά της Λάστρου), Σκαφιδαρά (νότια της Σκοπής), Χελιδονιές (ανατολικά της Μαρωνιάς), Γιούπες (ανατολικά της Ρούσσας Εκκλησιάς) Θερμόσπηλιος (νοτιοανατολικά της Σιτάνου) καθορίζεται ζώνη προστασίας με ακτίνα 200 μ. από την είσοδο των σπηλαίων.

Φαράγγια

Στο φαράγγι Αγ. Πάντων καθορίζεται ζώνη προστασίας που περιλαμβάνει τις παρειές του φαραγγιού και επιπλέον ζώνη πλάτους 20 μ. από την κορυφή της «παρειάς» για την προστασία της, σε όλο το μήκος του φαραγγιού, από τη θέση «Σκαφιδά» έως τη θάλασσα (συνολικό μήκος 5 χιλιόμετρα περίπου).

Στο φαράγγι Φανερωμένης καθορίζεται ζώνη προστασίας που περιλαμβάνει τις παρειές του φαραγγιού και επιπλέον ζώνη πλάτους 20 μ. από την κορυφή της «παρειάς» για την προστασία της, σε όλο το μήκος του φαραγγιού, από τη θέση «Ξηρόκαμπος» έως τη θάλασσα (συνολικό μήκος 3 χιλιόμετρα περίπου).

Στο φαράγγι Ανεράϊδας καθορίζονται ζώνες προστασίας πλάτους 300 μ. (150 μ. εκατέρωθεν της κοίτης) στο τμήμα από την τοποθεσία «Βούβαλοι» έως τη συμβολή του φαραγγιού με την επαρχιακή οδό Σητείας - Ιεράπετρας και ζώνη πλάτους 200 μ. (100 μ. εκατέρωθεν της κοίτης) από την επαρχιακή οδό έως τη συμβολή του με τον ποταμό Παντελή.

Στο φαράγγι του Ρίχτη καθορίζονται ζώνες προστασίας ως ακολούθως: Από τη θέση «Κεφαλόβρυση», μεταξύ των δύο οριοθετημένων τμημάτων του οικισμού Μέσα Μουλιανά, καθώς και από τη θέση «Λαχανά» του οικισμού Έξω Μουλιανά, έως τη συμβολή των δύο κλάδων του ρέματος, ζώνη προστασίας πλάτους 200 μ. (100 μ. εκατέρωθεν της κοίτης). Από τη συμβολή των δύο κλάδων έως την εκβολή του φαραγγιού στη θάλασσα ζώνη πλάτους 400 μ. (200 μ. εκατέρωθεν της κοίτης).

Στο φαράγγι ανατολικά της Ρούσσας Εκκλησιάς καθορίζεται ζώνη προστασίας 100 μ. εκατέρωθεν της κοίτης του, σε συνδυασμό με τη ζώνη προστασίας του σπηλαίου Γιούπες.

Στα μικρά φαράγγια που βρίσκονται ανατολικά της Λάστρου, νοτιοδυτικά της Σφάκας, και νότια του Παραπορίου καθορίζονται ζώνες προστασίας 150 μ. εκατέρωθεν της κοίτης τους.

Πηγές

Στις πηγές Αγίου Γεωργίου του ομώνυμου οικισμού καθορίζονται ζώνες προστασίας όπως ακολούθως: Στον οικισμό Άγιος Γεώργιος, η περιοχή των πηγών που βρίσκεται μεταξύ των δύο οριοθετημένων τμημάτων του οικισμού. Στη συνέχεια, μετά τα όρια του οικισμού, ζώνη πλάτους 200 μ. (100 μ. εκατέρωθεν της κοίτης) έως την τοποθεσία «Φυγέτο Μύλος», 150 μ. μετά τη συμβολή της επαρχιακής οδού με τον ποταμό Παντελή.

Π.2.5.2. Παραδοσιακοί και διατηρητέοι οικισμοί

Α) Παραδοσιακοί οικισμοί

Να χαρακτηρισθούν, άμεσα, παραδοσιακοί οι ακόλουθοι οικισμοί:

1. Οι οικισμοί Λάστρος, Σφάκα, Τουρλωτή, Μόχλος, Μυρσίνη, Μέσα Μουλιανά, Καλαβρός, Έξω Μουλιανά, Χαμέζι, Δ.Δ. Σητείας για τους οποίους προτείνεται επίσης η ανάπτυξη του αγροτουρισμού.

2. Οι οικισμοί Κατσιδώνι, Σανδάλι και Σίτανος του Δ.Δ. Κατσιδωνίου.

3. Οι οικισμοί Σκορδύλο και Ρίζα του Δ.Δ. Κρυών.

4. Ο οικισμός Ρούσσα Εκκλησιά και ο εγκαταλελειμμένος οικισμός «Κουτσουλόπετρες» του Δ.Δ. Ρούσσας Εκκλησιάς.

5. Ο οικισμός Πισκοκέφαλο στα σημερινά του όρια (βυζαντινής και ενετικής εποχής).

6. Οι οικισμοί Αγ. Σπυρίδων, Νέα Πραιός και ο εγκαταλελειμμένος οικισμός Καλαμαύκι του Δ.Δ. Πραιού.

7. Το μη συνεκτικό τμήμα του οικισμού «Σωτήρα» του Δ.Δ. Αγίου Γεωργίου.

8. Το μη συνεκτικό τμήμα του οικισμού «Κιμουριώτης» του Δ.Δ. Αχλαδιών.

Β) Διατηρητέοι οικισμοί

Να χαρακτηρισθούν, άμεσα, διατηρητέοι οι ακόλουθοι οικισμοί:

1. Το συνεκτικό τμήμα του οικισμού «Σωτήρα» του Δ.Δ. Αγίου Γεωργίου.

2. Το συνεκτικό τμήμα του οικισμού «Κιμουριώτης» του Δ.Δ. Αχλαδιών.

Στους οικισμούς που προτείνονται να χαρακτηρισθούν ως διατηρητέοι ή παραδοσιακοί, από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας απόφασης στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβέρνησης (ΦΕΚ), εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 19.10.1978 π.δ. (ΦΕΚ 594 Δ), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

Π.2.5.3. Μνημεία

Τα κηρυγμένα μνημεία καθώς και οι ζώνες προστασίας τους έχουν καταγραφεί στο κείμενο και στους χάρτες της μελέτης σύμφωνα με τις οδηγίες των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού όπως αναφέρεται και στην απόφαση με θέμα «Έγκριση Σχεδίου

Χωροταξικής & Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δήμου Σητείας Κρήτης υπό τον όρο της κήρυξης και προσωρινής οριοθέτησης αρχαιολογικών χώρων εντός της ίδιας περιοχής» με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ24/28146/1206/2006.

Π.2.6. Ζώνες οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων

Περιοχή Νταούσο. Μη θεσμοθετημένη περιοχή που έχει προταθεί ως Βιομηχανική Ζώνη από το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Στην περιοχή αυτή επιτρέπεται η εγκατάσταση βιοτεχνικών μονάδων με τους εκτός σχεδίου όρους δόμησης.

Περιοχή βόρεια του αεροδρομίου και της δυτικής περιμετρικής οδού Σητείας που περιλαμβάνει και την ιδιοκτησία της ΕΤΒΑ. Να πολεοδομηθεί ως Βιοτεχνικό Πάρκο με χρήσεις γης της κατηγορίας «μη οχλούσα βιομηχανία - βιοτεχνία - βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο - ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση» του άρθρου 5 του π.δ/τος 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης». Στα τμήματα που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα ελέγχου υψών από την ΥΠΑ, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Υπηρεσίας.

Η προτεινόμενη για πολεοδόμηση έκταση έχει εμβαδόν 502 στρέμματα και είναι δυνατόν να επεκταθεί δυτικά για να καλυφθούν μελλοντικές ανάγκες εφόσον υπάρξει αυξημένη ζήτηση.

Π.2.7. Βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης
Π.2.7.1. Μεταφορές - κυκλοφορία

Α) Οδικό δίκτυο Οικισμών.

Να βελτιωθούν τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και η ποιότητα του οδοστρώματος στο υφιστάμενο οδικό δίκτυο ιδιαίτερα στα οικιστικά σύνολα.

Να προβλεφθούν χώροι στάθμευσης. Το πρόβλημα μπορεί να αντιμετωπιστεί με τοπικά ρυμοτομικά σχέδια για τη αύξηση του εύρους του οδικού δικτύου και τη δημιουργία χώρων στάθμευσης και άλλων κοινοχρήστων / κοινωφελών χώρων.

Να γίνουν παρακαμτήριες οδοί στους οικισμούς όπου η εθνική ή η επαρχιακή οδός διέρχεται μέσα από τον οικισμό (συνήθως από τους στενούς υφιστάμενους δρόμους) για λόγους πολεοδομικούς και κυκλοφοριακούς.

Το ελάχιστο πλάτος του οδικού δικτύου στα μη συνεκτικά τμήματα των οικιστικών συνόλων ορίζεται στα οκτώ μέτρα (8.00μ).

Β) ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ/ΟΙΚΙΣΜΟ

Δημοτικό Διαμέρισμα - Οικισμός ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ

Δ.Δ. ΣΗΤΕΙΑΣ - Σητεία : Προτείνεται η κατασκευή περιφερειακών δρόμων σε συνδυασμό με την προτεινόμενη επέκταση του σχεδίου πόλεως

Α) Βόρεια (προς την περιοχή του αεροδρομίου) σε συνδυασμό με την εξομάλυνση του ορίου του σχεδίου πόλεως παράλληλα με τις κλίσεις του εδάφους, στο όριο της ισοθρομβικής καμπύλης των 20 ΝΕΦ (βλ. περιβαλλοντική μελέτη αεροδρομίου). (10ετία)

Β) Δυτικά (δυτική παράκαμψη Σητείας) που θα συνδέει την Εθνική Οδό με την οδό προς Ιεράπετρα και θα περιβάλλει την επέκταση του σχεδίου πόλεως στην περιοχή Ανεμομύλια. Ο δρόμος αυτός προτείνεται να συνεχιστεί ανατολικά στην περιοχή νότια από τον Πετρά και να συναντήσει την προτεινόμενη νέα χάραξη της εθνικής οδού κοντά στην Αγία Φωτιά, ώστε να αποτελέσει παράκαμψη της παραλιακής ζώνης Αγ. Φωτιά - Τρυπη-

τός - Πετράς για τα οχήματα (και ιδιαίτερα τα μεγάλα οχήματα, φορτηγά, λεωφορεία, μηχανήματα κλπ.) που κινούνται ανατολικά από την Σητεία. (5ετία)

Γ) Οδός μεταξύ Σητείας και Πετρά για τη σύνδεση της δυτικής παράκαμψης και της οδού από Ιεράπετρα με την παραλιακή ζώνη και την οδό προς Παλαίκα-στρο. (10ετία)

Δ) Προγραμματίζεται οδός προς την περιοχή «Νταούσο» (ιδιοκτησία ΕΤΒΑ).

Προτείνεται η σύνδεση του με την οδό προς Φανερωμένη. (10ετία)

Δ.Δ. ΠΙΣΚΟΚΕΦΑΛΟΥ - Πισκοκέφαλο: προτείνεται η κατασκευή δύο περιφερειακών οδών

Α) Ανατολικά του οικισμού για την κυκλοφορία από Σητεία προς Ιεράπετρα, που σήμερα επιβαρύνει τον οικισμό (κόμβοι στο ύψος του εργοστασίου Θαλασσινού και νότια του Πισκοκέφαλου) και θα αποτελεί το όριο της επέκτασης του οικισμού. (10ετία)

Β) Δυτικά του οικισμού που θα αποτελεί και σύνδεση της οδού προς Αχλάδια με την οδό προς Σητεία και Ιεράπετρα (5ετία)

Δ.Δ. ΤΟΥΡΛΩΤΗΣ - Τουρλωτή

Η υφιστάμενη οδός προς Μόχλο περνά μέσα από στενούς δρόμους του οικισμού και η διάβαση είναι προβληματική. Προτείνεται η κατασκευή οδού που θα συνδέει την σημερινή Εθνική Οδό με την οδό από Τουρλωτή προς Μόχλο ανατολικά του οικισμού σε συνδυασμό με την προτεινόμενη επέκταση του οικισμού προς βορειοανατολικά. (5ετία)

Π.2.7.2. Ενέργεια

Το πρόβλημα της επάρκειας σε ενέργεια αντιμετωπίζεται σε επίπεδο Περιφέρειας Κρήτης. Για την κάλυψη των συνεχώς αυξανόμενων αναγκών της Κρήτης σε ενέργεια, ήδη λειτουργεί μία μονάδα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας στο νέο σταθμό παραγωγής στη θέση «Αθερινόλακκος» του Δήμου Λεύκης (οικιστική ενότητα Σητείας) και κατασκευάζεται στον ίδιο σταθμό νέα μονάδα παραγωγής.

Π.2.7.3. Τηλεπικοινωνίες

Οι υφιστάμενες και οι άμεσα προβλεπόμενες ανάγκες καλύπτονται επαρκώς από την υπάρχουσα υποδομή του ΟΤΕ.

Π.2.7.4. Ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ.

ΥΔΡΕΥΣΗ

Να προβλεφθούν νέα δίκτυα ύδρευσης για τις ανάγκες των οικιστικών επεκτάσεων.

Στην πόλη της Σητείας να κατασκευασθεί νέα δεξαμενή νερού με ικανοποιητικό όγκο (3500 μ³) κοντά στην υφιστάμενη (στον χώρο του αεροδρομίου) για την αντιμετώπιση προβλημάτων διανομής στην ύδρευση.

ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ

Να κατασκευασθούν σε όλα τα οικιστικά σύνολα δίκτυα αποχέτευσης και μικροί τοπικοί βιολογικοί καθαρισμοί για οικισμούς με πληθυσμό έως 500 κατοίκων (σύστημα compact).

Να επεκταθεί το αποχετευτικό δίκτυο στις νέες οικιστικές περιοχές με μεταφορά λυμάτων σε υφιστάμενους βιολογικούς καθαρισμούς εφόσον το κόστος δεν είναι απαγορευτικό.

ΑΡΔΕΥΣΗ

Να ολοκληρωθούν τα ήδη εκτελούμενα αρδευτικά έργα, να επεκταθούν να μελετηθούν και κατασκευασθούν νέα για την ορθολογική διαχείριση του διατιθέ-

μενου υδατικού δυναμικού, όσο και νέου που μπορεί να αντληθεί. Συγχρόνως θα πρέπει να γίνει ορθολογιστική χρήση του νερού από γεωτρήσεις, χρησιμοποιώντας για άρδευση το νερό που προέρχεται κατά προτεραιότητα από πηγές ή λιμνοδεξαμενές.

ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΑ

Λειτουργεί εγκεκριμένος Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων (Χ.Υ.Τ.Α.) στην περιοχή Ανάλουκα, στα σύνορα με το Δήμο Ιτάνου.

Ο «Περιφερειακός Σχεδιασμός Διαχείρισης Απορριμμάτων Κρήτης» (απόφαση Γ.Γ. Περιφ. Κρήτης με θέμα «Έγκριση επικαιροποίησης Περιφερειακού Σχεδιασμού Διαχείρισης Στερεών Αποβλήτων (ΠΕΣΔΑ) Περιφέρειας Κρήτης με υπ' αριθμ. 677/21.2.2006) αναφέρει τα ακόλουθα για τα απορρίμματα του Δήμου Σητείας :

«Β. Διαχειριστικές Ενότητες Μεταβατικό Στάδιο

Νομός Λασιθίου -12η ΔΕ : Αποτελείται από τους ΟΤΑ των Δήμων Σητείας, Μακρύ Γιαλού, Ιτάνου και Λεύκης και εξυπηρετούνται από το ΧΥΤΑ Σητείας που βρίσκεται υπό εκσυγχρονισμό με πόρους και από το ΤΑ.

Τελικό Στάδιο- προτεινόμενες διαχειριστικές ενότητες και συναφή έργα

5η ΔΕ : Δήμοι Σητείας, Ιτάνου, Λεύκης και Μακρύ Γιαλού οι οποίοι εξυπηρετούνται από τον ΧΥΤΑ Σητείας.

Γ. Έργα Επεξεργασίας και Αξιοποίησης αστικών στερεών αποβλήτων.

Νομός Λασιθίου (ανατολικό τμήμα)-Έτη 2010 - 2020 : Προγράμματα Διαλογής στην Πηγή (ΔοΠ) και περαιτέρω επεξεργασία - Εξυπηρέτηση από Κέντρο Διαλογής Ανακυκλώσιμων Υλικών (ΚΔΑΥ) Ηρακλείου».

Π.2.8. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΖΩΝΕΣ

Α. ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΕΓΓΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

1. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε 4 στρέμματα. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες όπως ορίζονται με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 1 του από 24.5.1985 π.δ. (ΦΕΚ 270 Δ).

2. Οι υφιστάμενες νόμιμες ασύμβατες χρήσεις μπορούν να παραμείνουν μετά την έγκριση του ΓΠΣ και μπορούν να αδειοδοτούνται για εκσυγχρονισμό χωρίς επέκταση της δυναμικότητας τους με προϋπόθεση την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων λειτουργίας τους.

3. Ειδικά στην περιοχή «Τρυπητός» επιτρέπεται η χωροθέτηση δραστηριοτήτων που συμπεριλαμβάνονται στην κατηγορία χρήσεων γης «Τουρισμός - Αναψυχή» του άρθρου 8 του π.δ/τος 23.2.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166 Δ/87), με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης. Στον «Τρυπητό» είναι δυνατόν να γίνει επαναξιολόγηση των ποσοτικών στοιχείων και της μορφής οικοδομικής δραστηριότητας καθώς και των τάσεων ανάπτυξης της περιοχής, για να αποφασισθεί το πλαίσιο της μελλοντικής οικιστικής της ανάπτυξης.

4. Εφόσον από τις ειδικές ρυθμίσεις ανά ζώνη δεν καθορίζεται διαφορετικά, για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 6.10.1978 (ΦΕΚ 538 Δ) π.δ. «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός

των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» και του από 24.5.1985 π.δ. (ΦΕΚ 270 Δ).

Β. ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΝΑ ΖΩΝΗ

ΚΩΔ. Π.2.3. Ζώνες κατάλληλες για ανάπτυξη μέσω του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ Βλ. κεφ. Π.2.3.

ΚΩΔ. Π.2.4. Ζώνες περιορισμού και ελέγχου της δόμησης Βλ. κεφ. Π.2.4.

ΚΩΔ. Π.2.4.1. Σύνολο περιοχών

ΚΩΔ. Π.2.4.2. Ζώνη προστασίας ακτών

ΚΩΔ. Π.2.4.3. Περιοχές με υψόμετρο άνω των 800 μ.

ΚΩΔ. Π.2.4.4. Ζώνη γεωργικής γης

ΚΩΔ. Π.2.4.5. Ζώνες γεωργικής γης προτεραιότητας (περιοχή Σητείας - Πισκοκέφαλου)

ΚΩΔ. Π.2.4.6. Ζώνη βοσκότοπων και δασικών εκτάσεων

ΚΩΔ. Π.2.4.7. Προτεινόμενες λατομικές περιοχές

ΚΩΔ. Π.2.4.8. Ζώνες προστασίας τοπίου (φαράγγια, σπηλαία, μεγάλες κλίσεις εδάφους)

ΚΩΔ. Π.2.4.9. ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΥΔΑΤΟΠΕΜΑΤΩΝ

ΚΩΔ. Π.2.5. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)

ΚΩΔ. Π.2.5.1. Φυσικά Τοπία (βλ. ζώνη Π.2.4.8.)

ΚΩΔ. Π.2.5.2. Παραδοσιακοί και διατηρητέοι οικισμοί

ΚΩΔ. Π.2.5.3. Μνημεία Προστατεύονται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

ΚΩΔ. Π.2.6. Ζώνες οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων

Ζώνη ΒΙΟΠΑ προς πολεοδομία και περιοχή «Νταούσο» εκτός σχεδίου. Επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις γης της κατηγορίας «μη οχλούσα βιομηχανία - βιοτεχνία -βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο - ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση» του άρθρου 5 του π.δ/τος 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

Π.3. ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

Π.3.1.α. Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης / αναβάθμισης θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων. Αναθεωρήσεις, αναπλάσεις.

Να γίνουν αναπλάσεις σε όλους τους οικισμούς και κατά προτεραιότητα στους οικισμούς που προτείνεται να χαρακτηρισθούν ως διατηρητέοι ή παραδοσιακοί (βλ. κεφ. Π.2.5.2.), στους μεγαλύτερους και δυναμικότερους οικισμούς (Σητεία, Σκοπή) και σε αυτούς που έχουν χαρακτηρισθεί ενδιαφέροντες ή αξιόλογοι με την απόφαση οριοθέτησης τους. Στους οικισμούς αυτούς να εκπονηθούν πολεοδομικές μελέτες ή τοπικά ρυμοτομικά σχέδια (σύμφωνα με το άρθρο 19 του ν. 2508/1997) για να εξασφαλιστούν οι αναγκαίοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, να καθοριστούν οι χρήσεις γης καθώς και οι γενικοί και ειδικοί όροι δόμησης στα πλαίσια ολοκληρωμένου προγράμματος διαχείρισης του χώρου.

Να προσδιοριστούν οι περιβαλλοντικά συμβατές χρήσεις γης αξιολογώντας τους περιβαλλοντικούς παράγοντες και την ιδιαιτερότητα των χαρακτηριστικών του φυσικού περιβάλλοντος σε κλίμακα αντίστοιχη του κάθε οικισμού. Ο υφιστάμενος οικοδομικός όγκος να εκσυγχρονιστεί με περιβαλλοντικά κριτήρια διατηρώντας την ιδιαίτερη φυσιογνωμία της περιοχής. Τα στοιχεία της ιστορικής μνήμης να ενσωματωθούν στον αστικό ιστό.

Να επαναπροσδιοριστούν οι κοινόχρηστοι χώροι και να διασφαλιστεί η προσβασιμότητα και η ποιότητα τους (κυκλοφορία, χώροι στάθμευσης, δημιουργία χώρων φύτευσης, επανάκτηση ή δημιουργία χώρων υγρών στοιχείων, χρήση υλικών επίστρωσης φιλικών προς το περιβάλλον).

Να υποβαθμισθεί η σημασία των τυχόν επαρχιακών οδών που διατρέχουν τους οικισμούς με μείωση του πλάτους των λωρίδων κυκλοφορίας οχημάτων, και με αλλαγή της ποιότητας του οδοστρώματος. Οι παρόχθιες περιοχές των ρεμάτων, οι ζώνες της μισγάγγειας και του υδροκρίτη καθώς και οι ζώνες προστασίας που βρίσκονται μέσα στα όρια των οικισμών, δεν πολεοδομούνται αλλά θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι ή ζώνες πρασίνου.

Π.3.1.β. Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης νέων προς πολεοδόμηση περιοχών

Οι περιοχές και οι οικισμοί στους οποίους προτείνονται νέες οικιστικές περιοχές είναι οι ακόλουθες ανά Δημοτικό Διαμέρισμα και οικισμό. Στον πίνακα αυτό φαίνονται τα εξής στοιχεία:

Ο πληθυσμός της απογραφής 2001.

Η οριοθετημένη έκταση του οικισμού ή η έκταση της εγκεκριμένης ή εκπονούμενης πολεοδομικής μελέτης (Χ: Οικισμοί χωρίς εγκεκριμένη οριοθέτηση)

Οι οικισμοί για τους οποίους προτείνεται να εξετασθεί εάν απαιτείται διόρθωση των θεσμοθετημένων ορίων (αναθ. ορ.)

Η έκταση της προτεινόμενης επέκτασης

Οι προτεινόμενες γενικές χρήσεις γης (Γεν. Κατ.: Γενική Κατοικία, Τουρ. Αν.: Τουρισμός -Αναψυχή, ΒΙΟΠΑ - Βιομηχανικό / Βιοτεχνικό πάρκο)

Οι προτεινόμενοι μέσοι Συντελεστές Δόμησης των πολεοδομικών ενοτήτων

Η συνολική έκταση του οικισμού

Π.3.1.γ. Γενικές χρήσεις γης και όροι δόμησης

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

- Μέσα στα εγκεκριμένα όρια των οικισμών επιτρέπο-

α/α	Δημοτικό Διαμέρισμα / Οικισμός	Πληθυσμός απογραφή 2001	Οριοθετ. έκταση στρέμματα	προτεινόμενη επέκταση στρέμματα	προτεινόμενη χρήση	Προτεινόμενος μέσος Σ.Δ. επέκτασης	συνολική έκταση οικισμού στρέμματα
	Σητείας						
1	Σητεία (Γεν. Κατοικία)	8.263	1.360,000	933,753	Γεν. Κατ.	0,60	2 . 293 , 753
2	Σητεία (Τουρισμ.-Αν.)		X	91,527	Τουρ. Αν.	0,40	91,527
3	Αγ. Φωτιά (+επέκταση)	106	105,000	72,389	Γεν. Κατ.	0,50	177,389
4	Πετράς (οικισμός)	240	48,900	112,590	Γεν. Κατ.	0,50	161,490
5	ΒΙΟΠΑ (δυτ. αεροδρ.)		X	502,400	ΒΙΟΠΑ	0,60	502,400
	Μέσα Μουλιανών						
6	Μέσα Μουλιανά	280	83,790	αναθ. ορ.	Γεν. Κατ.	0,50	
	Πισκοκεφάλου						
7	Πισκοκέφαλο	724	184,210	242,735	Γεν. Κατ.	0,50	426,945
	Ρούσσας Εκκλησιάς						
8	Κουτσουλόπετρες		X		Γεν. Κατ.	0,50	
	Σκοπής						
9	Παναγιά	23	X		Γεν. Κατ.	0,50	
10	Παπαδιόκαμπος	28	X	242,241	Τουρ. Αν.	0,40	242,241
11	Σκοπή	716	248,494	153,732	Γεν. Κατ.	0,50	402,226
	Τουρλωτής, Σφάκας, Μυρσίνης						
12	Μυρσίνη	192	59,931	αναθ. ορ.	Γεν. Κατ.	0,50	
13	Τουρλωτή	355	128,318	αναθ. ορ.	Γεν. Κατ.	0,50	
14	Παραλία Τουρλωτής	132	X	676,578	Τουρ.Αν.	0,40	676,578
	ΣΥΝΟΛΑ	11059	2.218,64	3027,95			4.974,55

νται μόνο οι χρήσεις της κατηγορίας «Γενική Κατοικία» (άρθρο 3 του π.δ/τος 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» και συγκεκριμένα :

1. Κατοικία.
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες.
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα, τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα).

Εμπορικό κέντρο νοείται το σύνολο εμπορικών καταστημάτων σε περισσότερους από δύο ορόφους ανεξαρτήτως τ.μ. ή σε έναν όροφο με συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στον Συντελεστή Δόμησης μεγαλύτερη από 400 τ. μ.

Πολυκαταστήματα νοούνται εμπορικά καταστήματα ή

καταστήματα παροχής υπηρεσιών που αποτελούν τμήματα μιας επιχείρησης με συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο Συντελεστή Δόμησης μεγαλύτερη από 400 τ.μ.

Υπεραγορά νοείται εμπορικό κατάστημα τροφίμων (Super Market) ή άλλων ειδών με συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο Συντελεστή Δόμησης μεγαλύτερη από 400 τ.μ.

4. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.

5. Κτίρια εκπαίδευσης.

6. Εστιατόρια.

7. Αναψυκτήρια.

8. Θρησκευτικοί χώροι.

9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης εκτός από πλυντήρια και λιπαντήρια αυτοκινήτων, συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, φανοποιείων και βαφείων, βουλκανιζατέρ, εργαστηρίων κατασκευής και επισκευής ξύλινων και μεταλλικών κουφωμάτων, κιγκλιδωμάτων και επίπλων.

11. Πρατήρια βενζίνης επιτρέπονται σε οικόπεδα με πρόσχωπο σε οδούς με πλάτος μεγαλύτερο ή ίσο των 15 μ.

12. Αθλητικές εγκαταστάσεις.

13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.

14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Υπάρχουσες νόμιμες ασύμβατες χρήσεις μπορούν να παραμείνουν μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ. και μπορούν να αδειοδοτούνται για εκσυγχρονισμό χωρίς επέκταση της δυναμικότητας τους με προϋπόθεση την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων λειτουργίας τους.

Π.3.1.δ. Προγραμματικά μεγέθη - ανάγκες σε γη πολεοδομικών λειτουργιών

Τα μεγέθη αυτά φαίνονται στους Πίνακες Π.5.5. - Π.5.8 με τα ακόλουθα θέματα :

1. Π.5.5. Πληθυσμός και πρόβλεψη πληθυσμού 2001 για τους οικισμούς του Δήμου Η πρόβλεψη γίνεται με την υπόθεση ότι ο ρυθμός μεταβολής της 10ετίας 1991 - 2001 θα παραμείνει ο ίδιος και στις δεκαετίες 2001 - 2011 και 2011-2021. Για τους φθίνοντες οικισμούς, δεν γίνεται πρόβλεψη, με την προοπτική ότι μπορούν να αναζωογονηθούν με αξιοποίηση των υπαρχόντων κτισμάτων για παραθεριστική κατοικία ή αγροτουρισμό. Σε μερικούς από αυτούς (π.χ. σε αυτούς που δεν είχαν κατοίκους το 1991) γίνεται εκτίμηση του πιθανού πληθυσμού 2011.

2. Π.5.6. Έκταση, πυκνότητα, χωρητικότητα πολεοδομικών ενοτήτων. Οι πυκνότητες κορεσμού υπολογίζονται σύμφωνα με τα σταθερότυπα της απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ για τα ΠΕΡΠΟ (Προδιαγραφές εκπόνησης μελετών γενικών κατευθύνσεων της παρ. 3 του άρθρου 24 του ν. 2508/1997).

3. Π.5.7. Χωρητικότητα πολεοδομικών ενοτήτων σε κατοίκους

4. Π.5.8. Ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή πολεοδομικών ενοτήτων. Οι πίνακες αυτοί έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές για τα Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. («Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων για τις μελέτες Γ.Π.Σ. - Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.» απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 10788/2004, ΦΕΚ 285 Δ).

Π.3.2. Ζώνες κινήτρων και εν γένει πολεοδομικών μηχανισμών.

Σε όλες τις προτεινόμενες περιοχές επεκτάσεων ισχύει το θεσμικό πλαίσιο των Κανονιστικών Όρων Δόμησης. Τα κίνητρα προτείνεται να είναι οικονομικής μορφής (π.χ. για την εγκατάσταση βιοτεχνιών στην βιοτεχνική περιοχή, για την επισκευή / αναπαλαίωση παλαιών κτιρίων κλπ.).

Ζώνη Υποδοχής Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης

Οι προτεινόμενες περιοχές επέκτασης με χρήσεις της κατηγορίας χρήσεων γης «Γενική Κατοικία» και «Τουρισμός - Αναψυχή» χαρακτηρίζονται ως Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.) σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197Α) και το άρθρο 14 του ν.3212/2003 (ΦΕΚ 308Α).

Ο προτεινόμενος μέγιστος Συντελεστής Δόμησης για περιοχές επεκτάσεων με χρήσεις της κατηγορίας χρήσεων γης «Γενική Κατοικία» είναι 0,60 και για περιοχές με χρήσεις της κατηγορίας χρήσεων γης «Τουρισμός - Αναψυχή»

είναι 0,40. Το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο προσαύξησης του Συντελεστή Δόμησης σε περιοχές με χρήσεις Γενικής Κατοικίας (άρθρο 14 του ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308Α) είναι το 25% για Συντελεστή Δόμησης μέχρι 0,80, σε περιοχές με ειδικές χρήσεις 20% και για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας το 10% του Συντελεστή Δόμησης.

Π.3.3. Γενικές Αστικές Υποδομές»

Π.3.3.α. Δίκτυα αστικής υποδομής (μεταφορές - κυκλοφορία, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες, ύδρευση - αποχέτευση - απορρίμματα κλπ.

Έχουν εξεταστεί συνολικά για το δήμο και ανά οικισμό στο κεφάλαιο:

Π.2.7. Βασικά δίκτυα υποδομής «της περιοχής μελέτης και ειδικότερα στα υποκεφάλαια

Π.2.7.1. Μεταφορές-κυκλοφορία

Π.2.7.2. Ενέργεια

Π.2.7.3. Τηλεπικοινωνίες

Π.2.7.4. Ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κλπ.

Π.3.3.β. Ασφάλεια, προστασία οικισμών, σεισμοί

Για τις πόλεις του Νομού Λασιθίου (Άγιο Νικόλαο, Ιεράπετρα, Σητεία, Νεάπολη) έχει εκπονηθεί μελέτη από Ομάδα Εργασίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας - Τμήμα Ανατολικής Κρήτης με θέμα «Αντιμετώπιση των συνεπειών ενός σεισμού στις πόλεις του Νομού Λασιθίου». Για το Δήμο Σητείας, η μελέτη προβλέπει τα ακόλουθα:

ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΧΩΡΟΣ ΚΑΤΑΦΥΓΗΣ	ΧΩΡΟΣ ΚΑΤΑΛΥΣΙΜΟΥ	ΧΩΡΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΒΟΗΘΕΙΩΝ
ΣΗΤΕΙΑ	16 ανοιχτοί χώροι	Εθνικό Στάδιο, Τεχνικό Λύκειο, Αεροδρόμιο	Νοσοκομείο Οικοτροφείο
ΕΠΑΝΩ ΕΠΙΣΚΟΠΗ		Σχολή Αστυφυλάκων	Σχολή Αστυφυλάκων
ΕΞΟ ΜΟΥΛΙΑΝΑ	Πλατεία οικισμού	Αυλή Δημοτ. Σχολείου	
ΠΙΣΚΟΚΕΦΑΛΟ	Πλατεία οικισμού	Αυλή Δημοτ. Σχολείου	
ΣΚΟΠΗ	Πλατεία οικισμού	Αυλή Δημοτ. Σχολείου	Αγροτικό Ιατρείο
ΤΟΥΡΛΩΤΗ	Αυλή σχολείων	Αυλή σχολείων	
ΧΑΜΕΖΙ	Αυλή Δημ. Σχολείου	Αυλή Δημοτ. Σχολείου	

Π.4. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ Γ.Π.Σ.

Π.4.1. Φορέας εφαρμογής Γ.Π.Σ.

Ο ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α) «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» προσδιορίζει στο άρθρο 6 τα όργανα εφαρμογής των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και των Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτών Πόλεων (ΣΧΟΟΑΠ).

Η αποτελεσματική υλοποίηση των προτάσεων του Γ.Π.Σ. απαιτεί το συντονισμό των επιπέδων προγραμματισμού και εφαρμογής (Εθνικό, Περιφερειακό, Νομαρχιακό, Δημοτικό) και των λοιπών φορέων (π.χ. Δημοσίων Επιχειρήσεων ενέργειας κλπ.).

Π.4.2. Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις / αναπλάσεις

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ ΝΕΑ ΕΡΓΑ		
	ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ	
A	ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ - ΝΕΑ ΤΜΗΜΑΤΑ	
1	σύνδεση ανατολικής παράκαμψης Σητείας με Αγ. Φωτιά (ΒΟΑΚ)	ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ
2	μεταξύ αεροδρομίου και σχεδίου πόλης	
3	παράκαμψη Πισκοκέφαλου	ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ
4	παράκαμψη Τουρλωτής προς Μόχλο	
B	ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ (ΣΤΡ.)
1	Σητεία (Γεν. Κατοικία)	933,753
2	Σητεία (Τουρισμός.-Αναψυχή.)	91,527
3	Αγία Φωτιά	72,389
4	Πετράς (οικισμός)	112,590
5	ΒΙΟΠΑ (δυτικά αεροδρομίου)	502,400
6	Πισκοκέφαλο	242,735
7	Παπαδιόκαμπος	242,241
8	Σκοπή	153,732
9	Παραλία Τουρλωτής	676,578

Π.4.3. Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιαγράμματα

Οι εμπλεκόμενοι φορείς στη μελέτη και κατασκευή των έργων αυτών είναι οι κατά περίπτωση αρμόδιοι φορείς

- Τα Υπουργεία Αγροτικής Ανάπτυξης, ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Πολιτισμού.

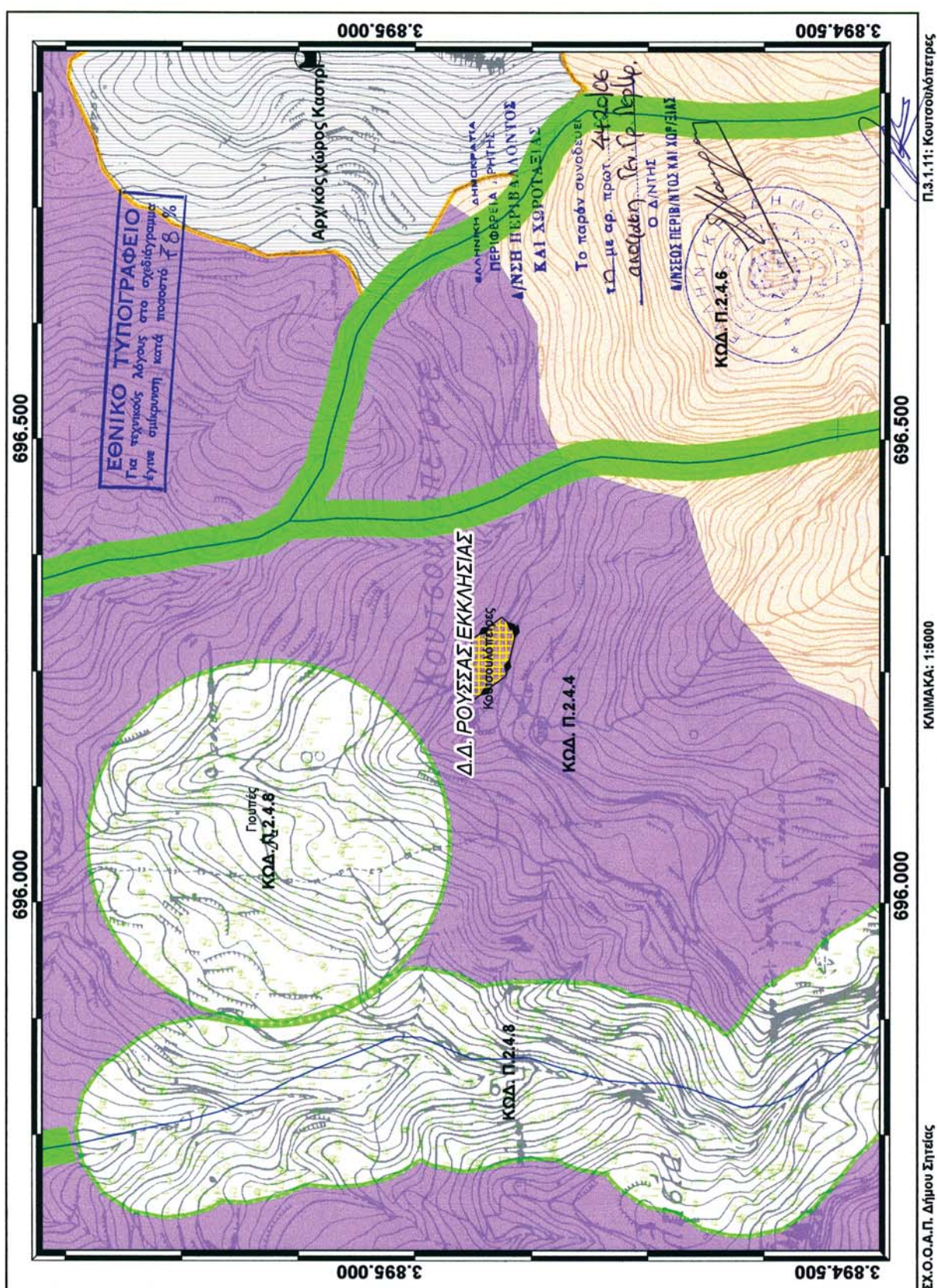
- Η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ο Δήμος Σητείας.

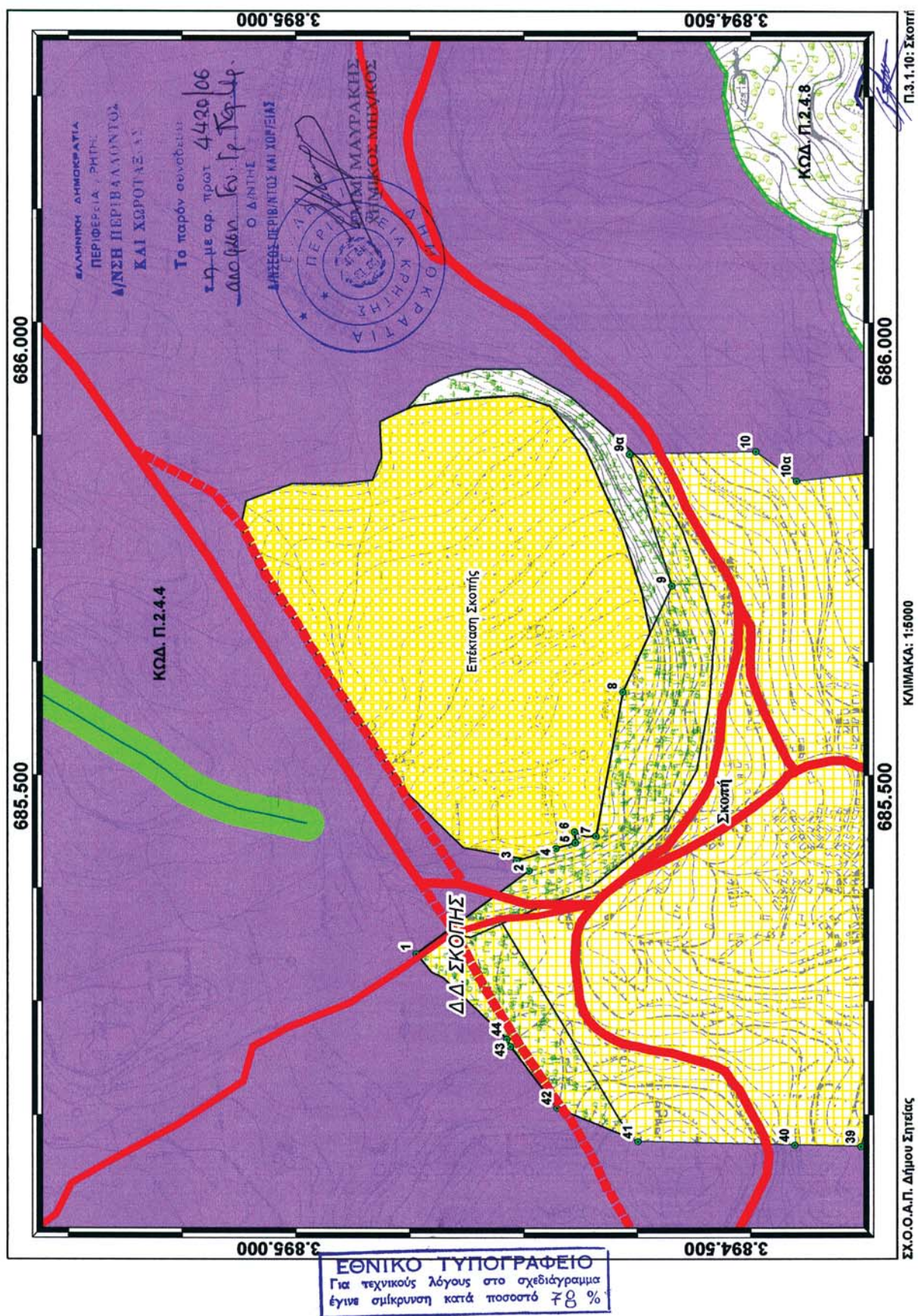
- Ο Οργανισμός Ανάπτυξης Σητείας και η Αναπτυξιακή Λασιθίου.

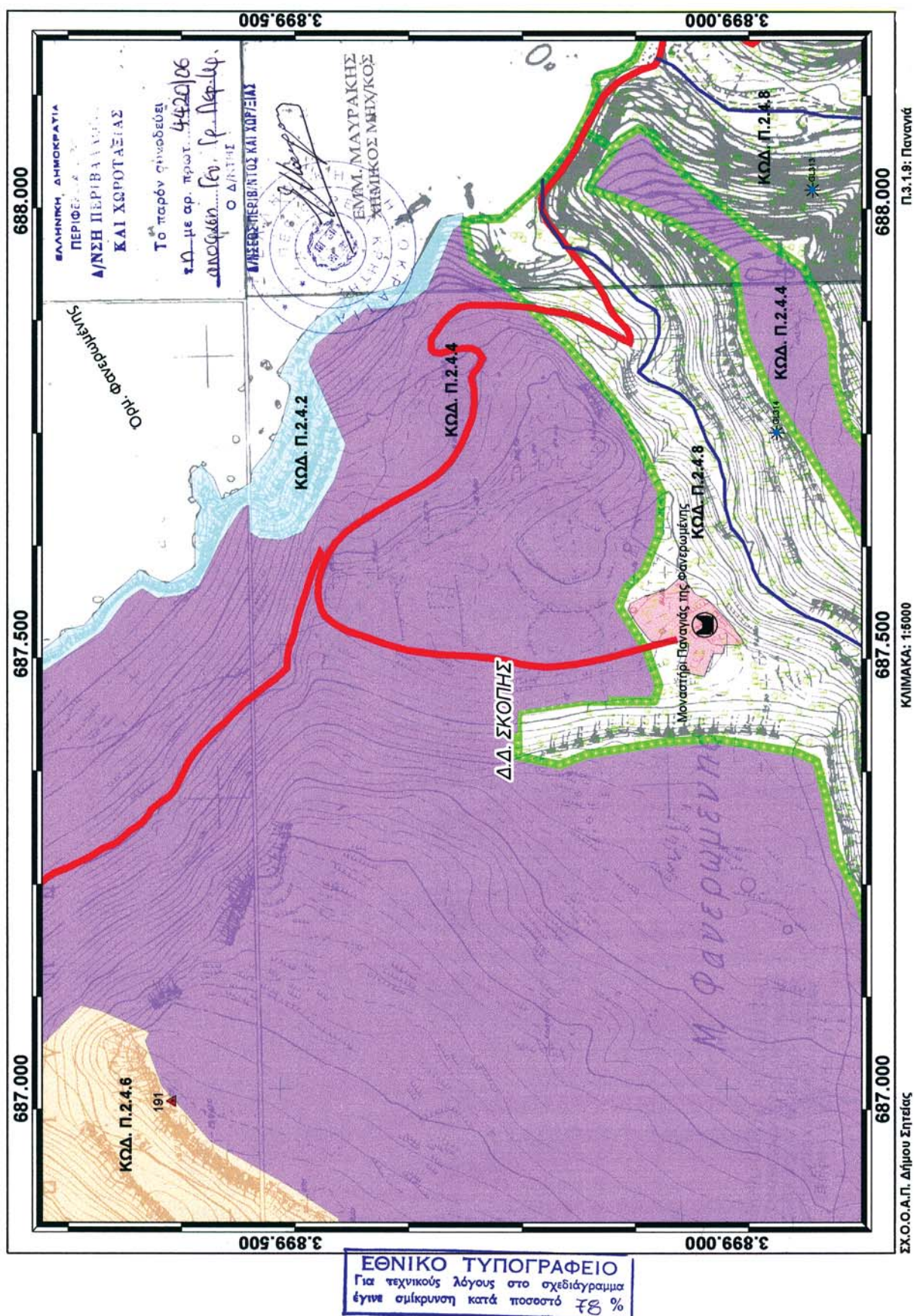
Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

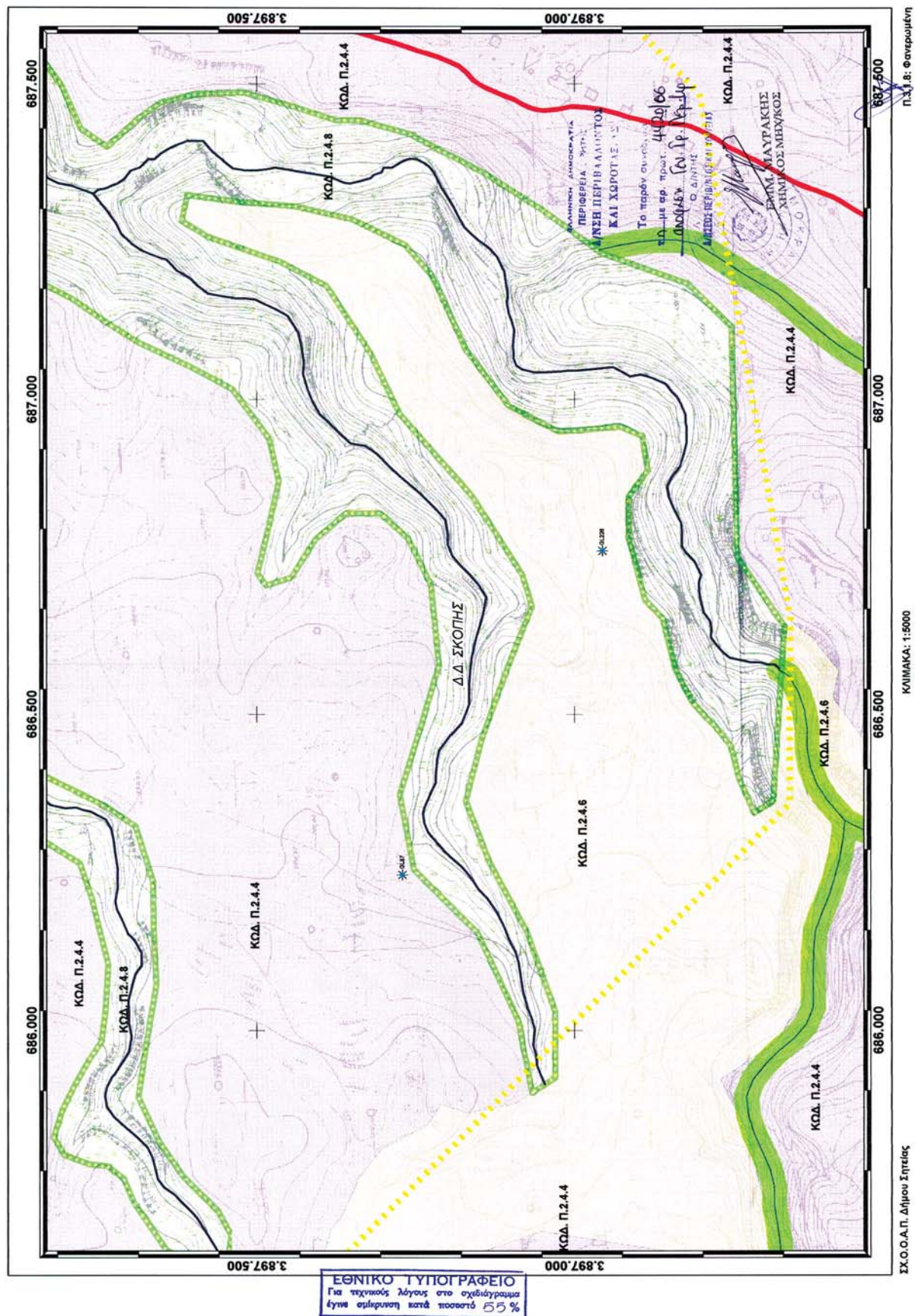
Ηράκλειο, 29 Νοεμβρίου 2006

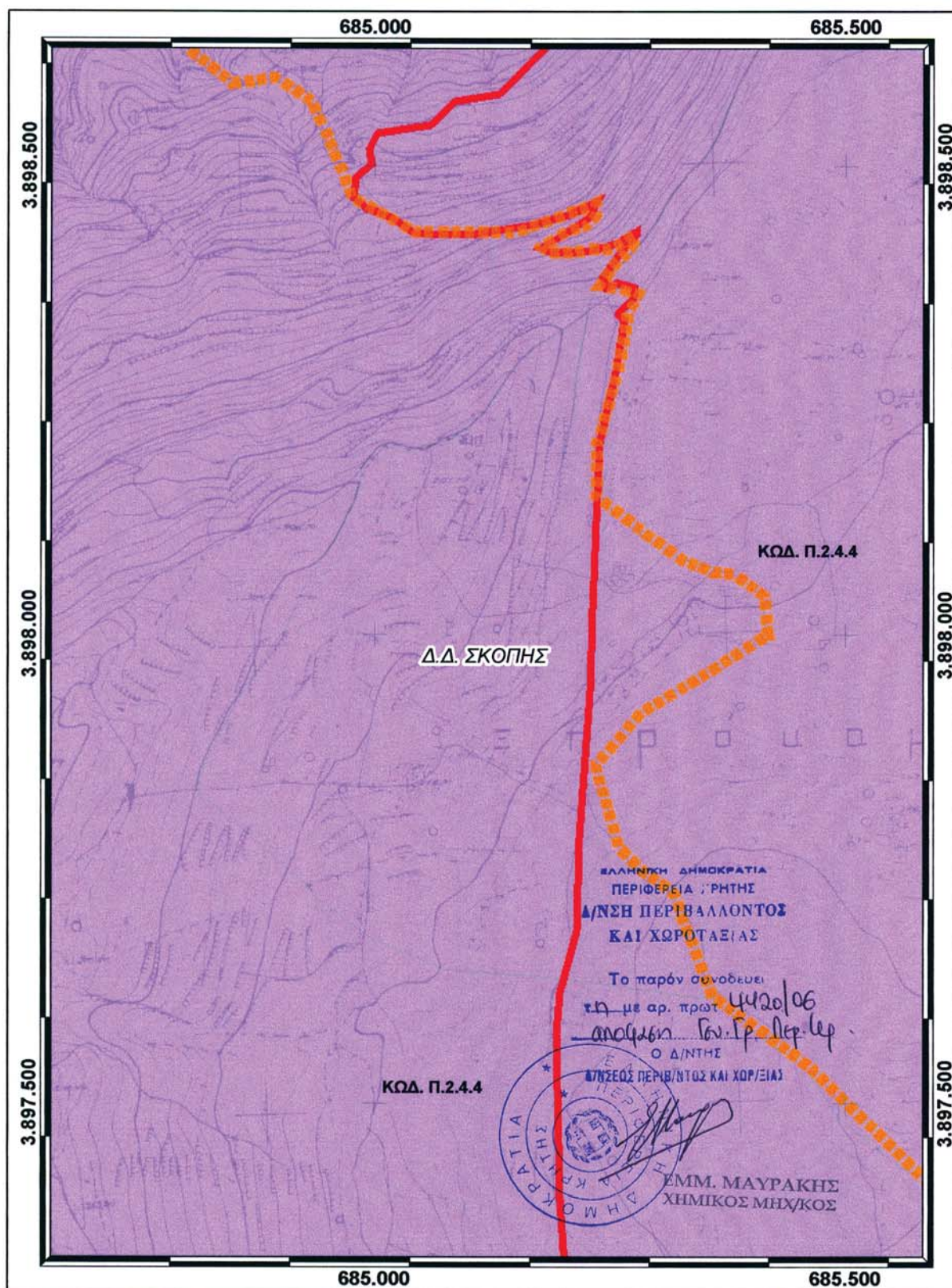
Ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας
ΣΕΡΑΦΕΙΜ ΤΣΟΚΑΣ











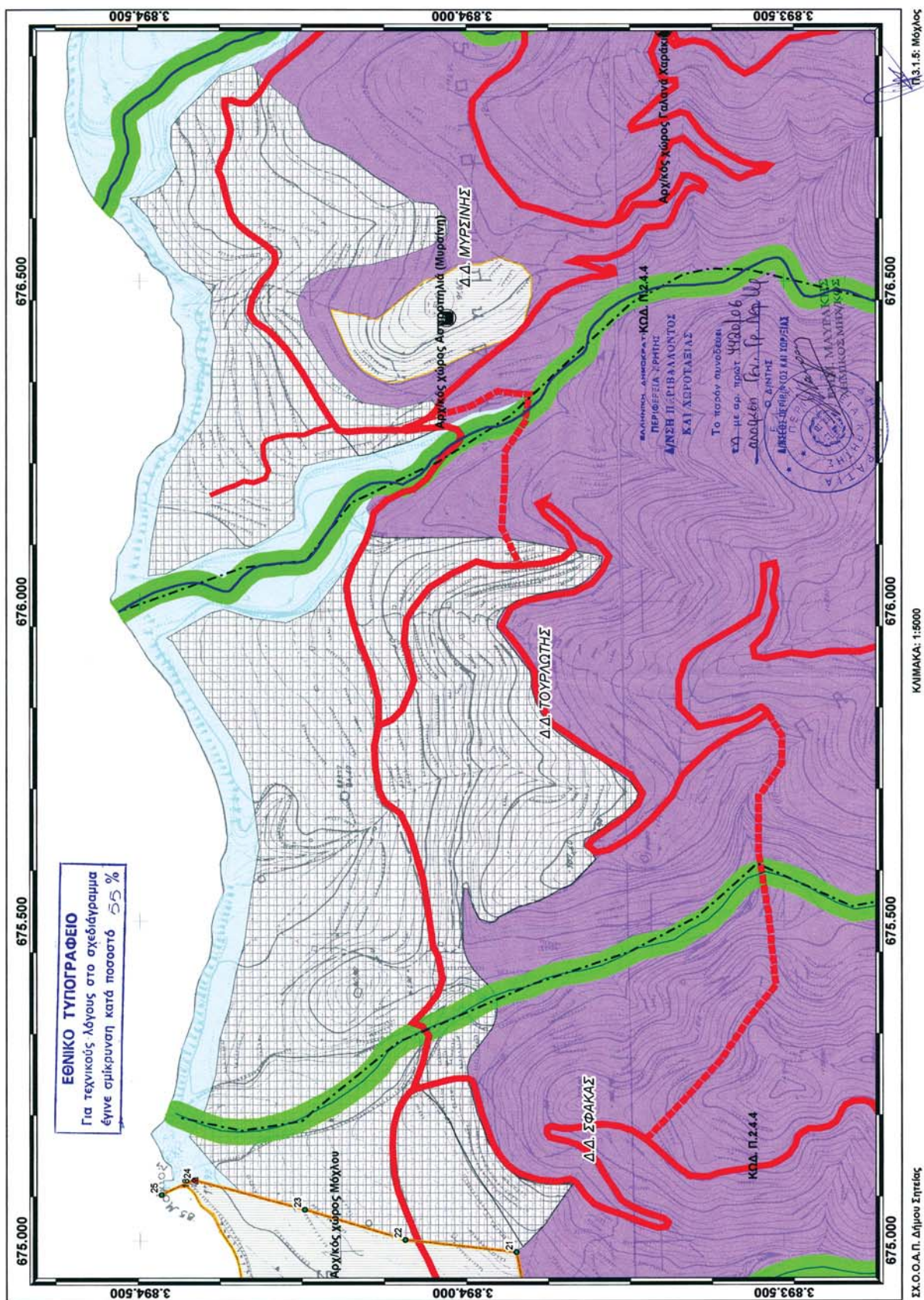
ΣΧ.Ο.Ο.Α.Π. Δήμου Σητείας

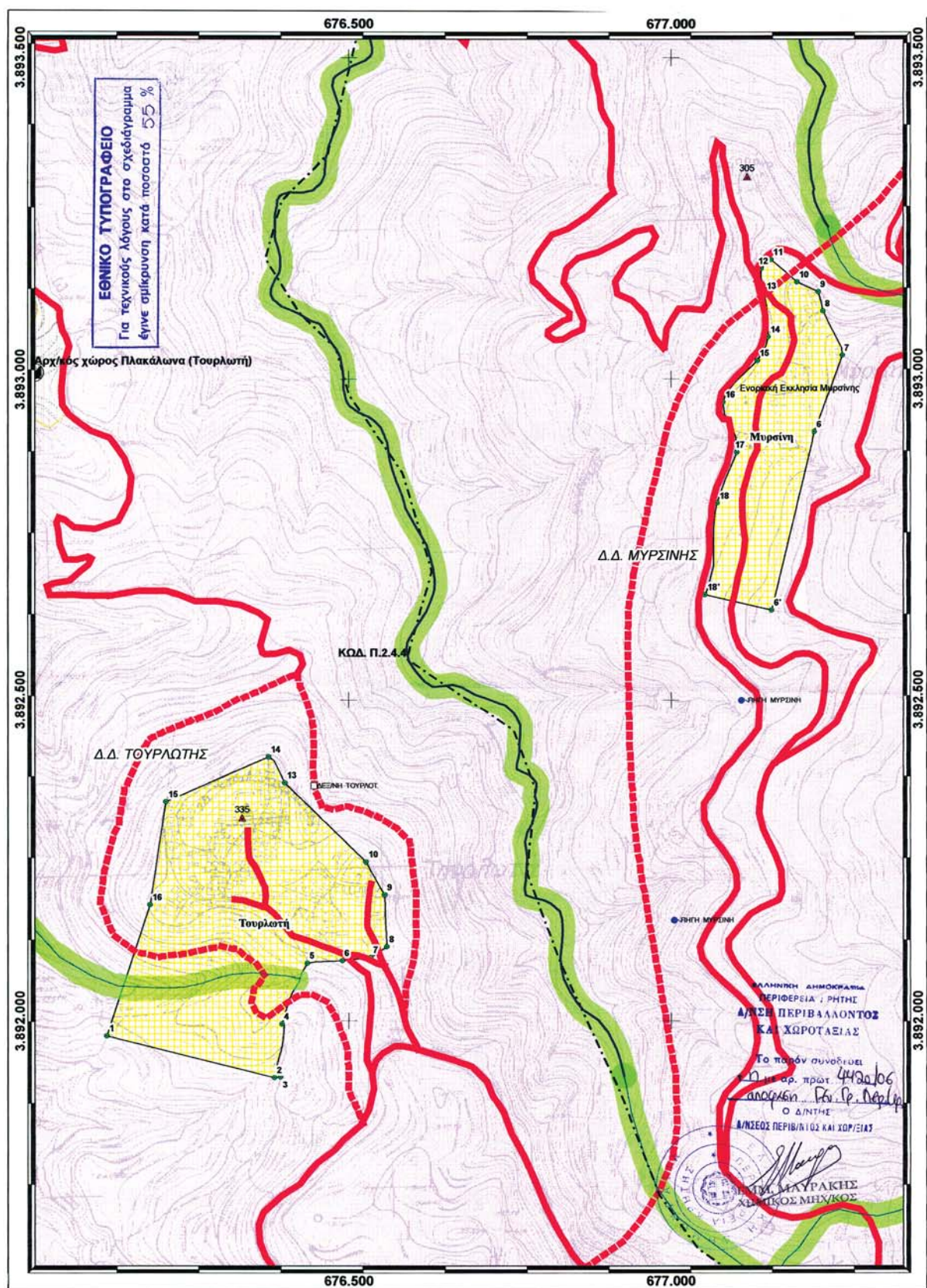
ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:5000

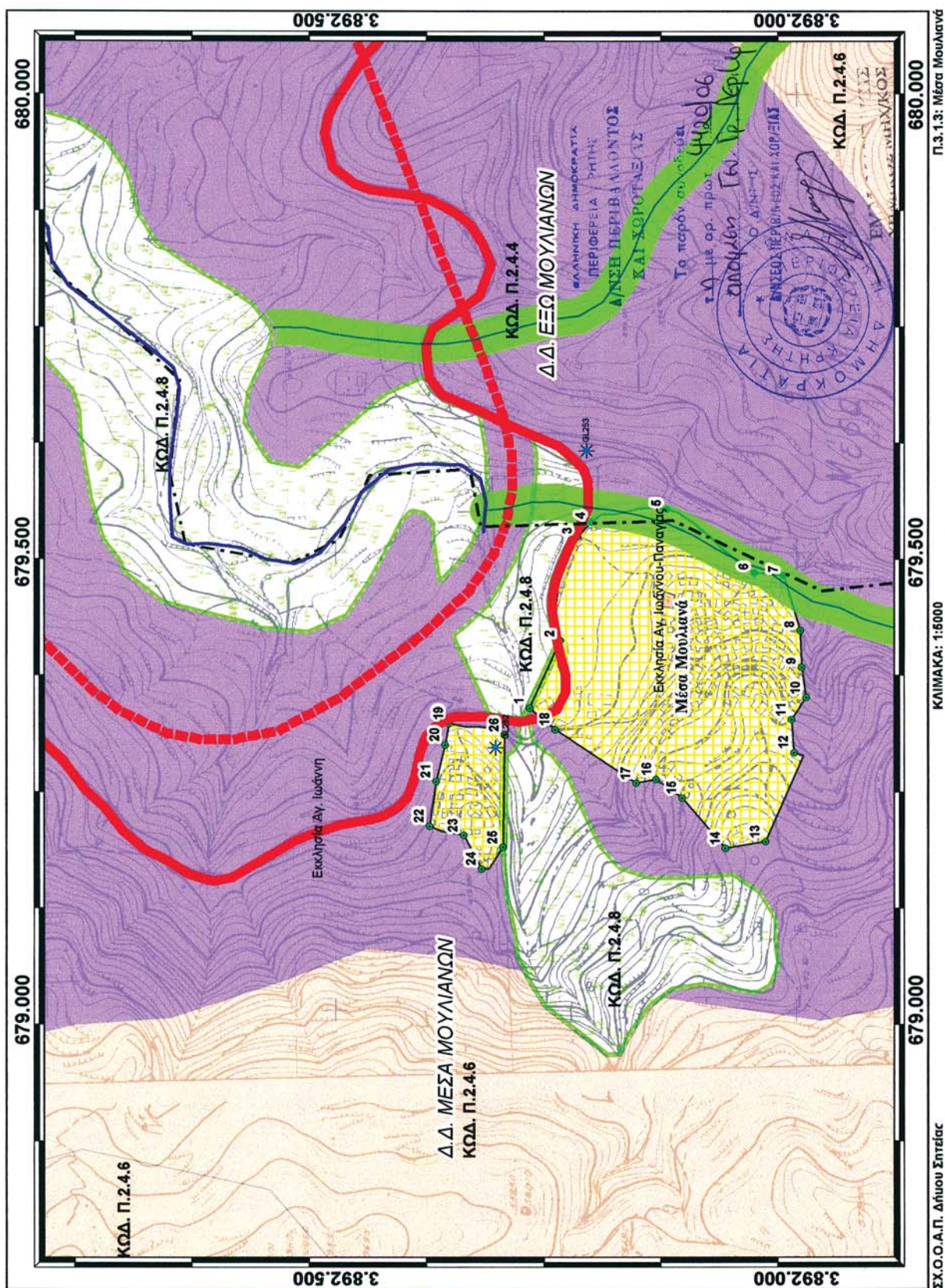
Π.3.17: Ξερόκαμπος

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα
έγινε σμίκρυνση κατά ποσοστό 87 %





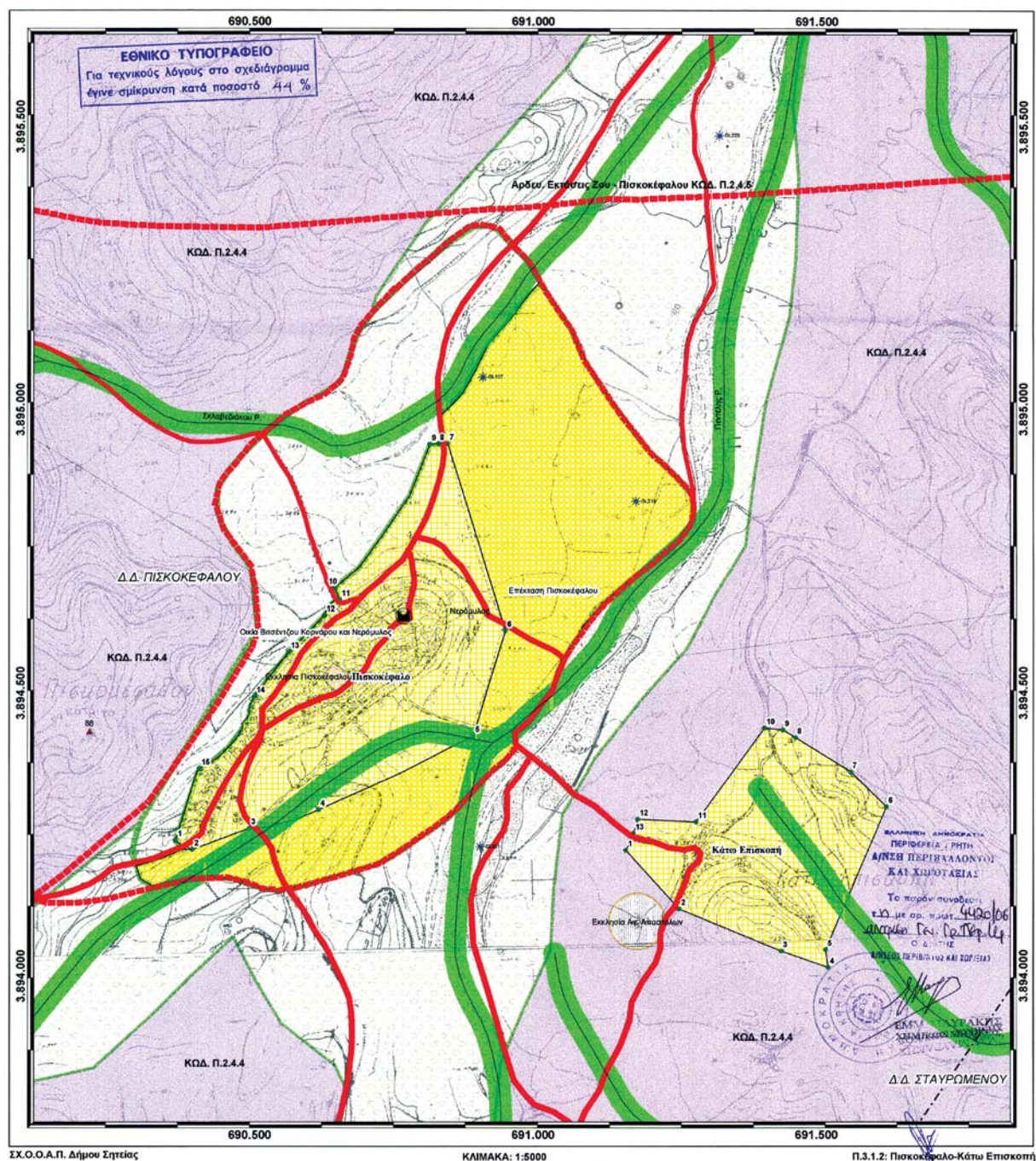


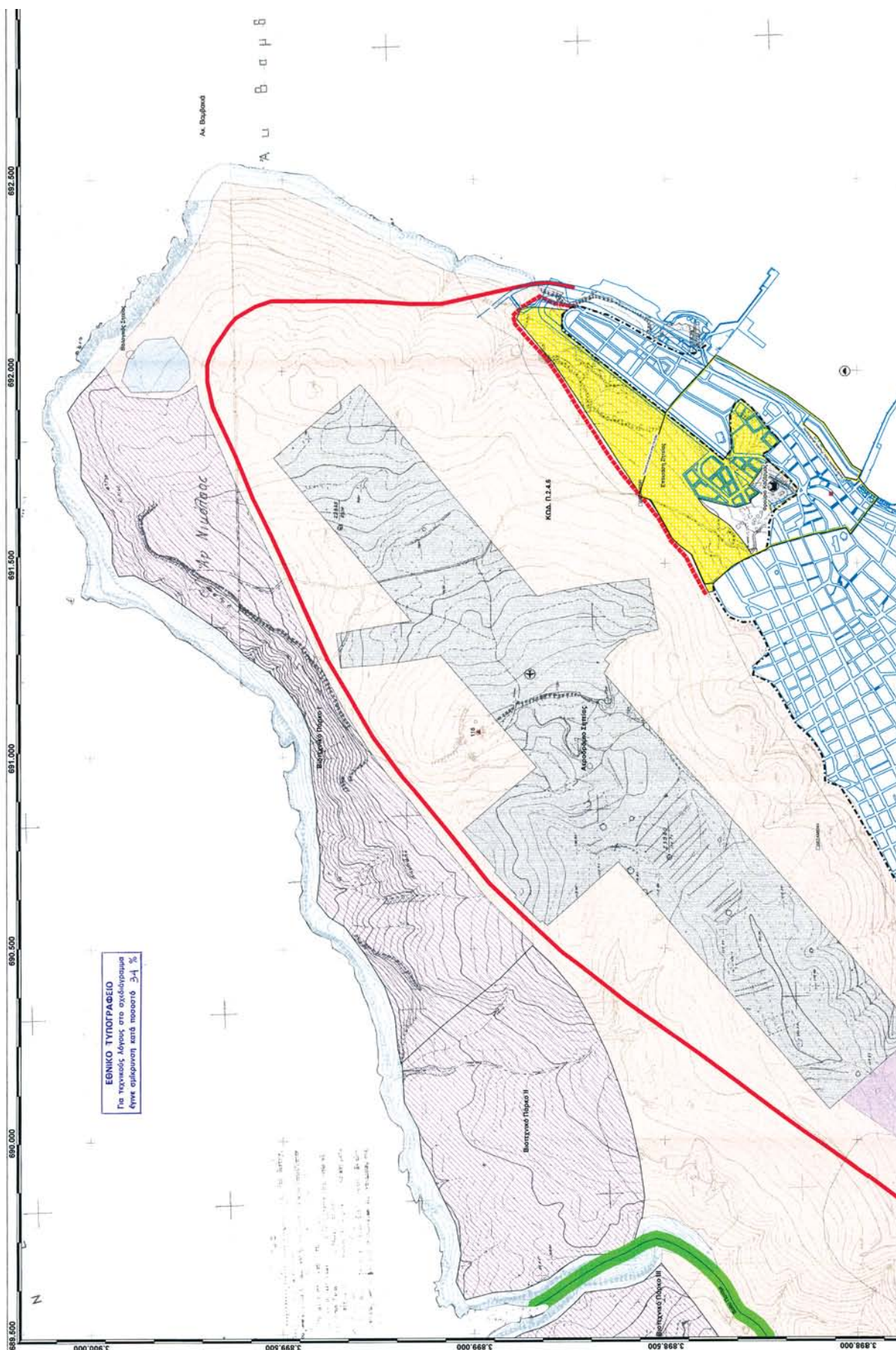


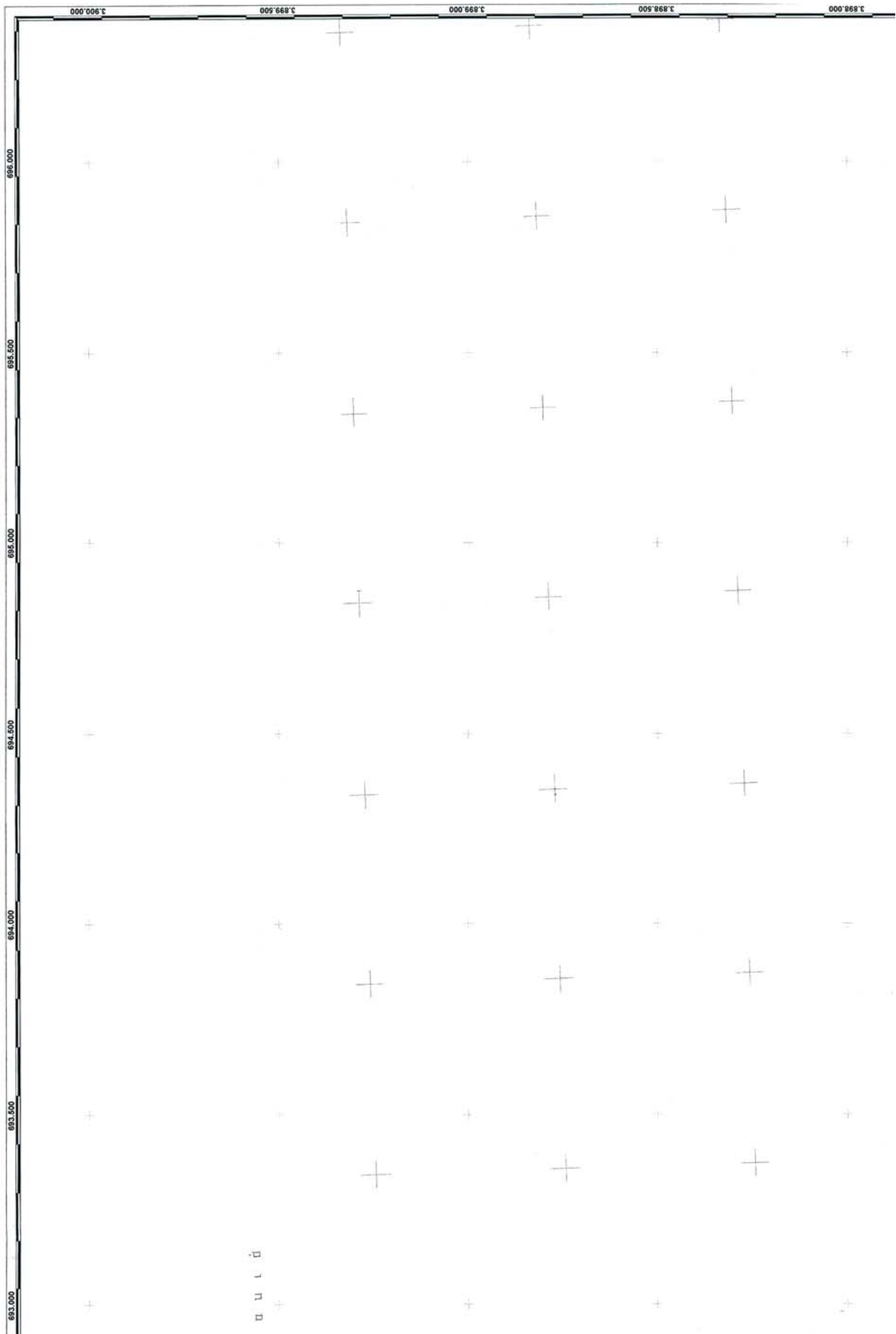
Π.3.1.3: Μέσα Μουλιανά

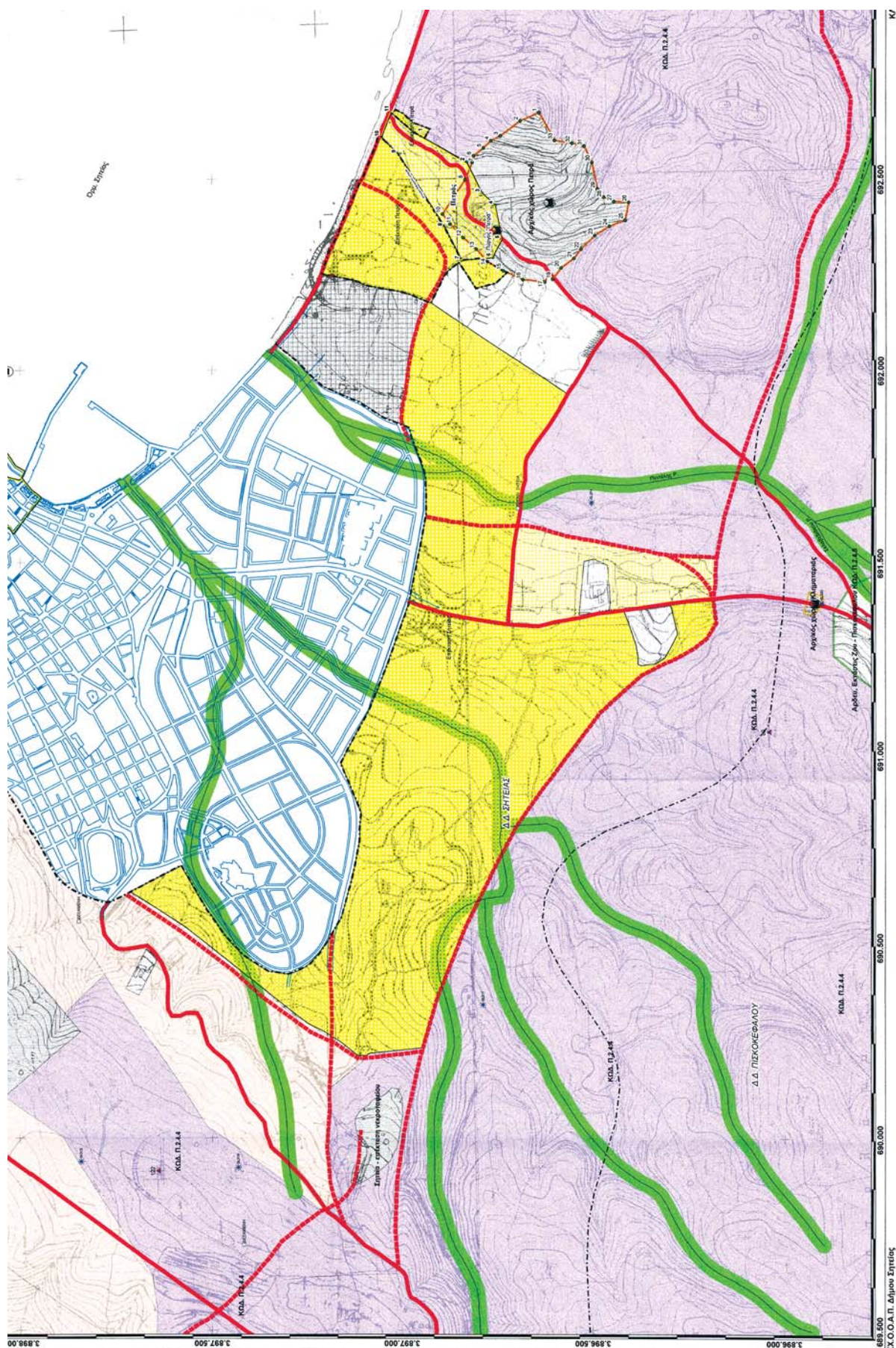
ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:5000

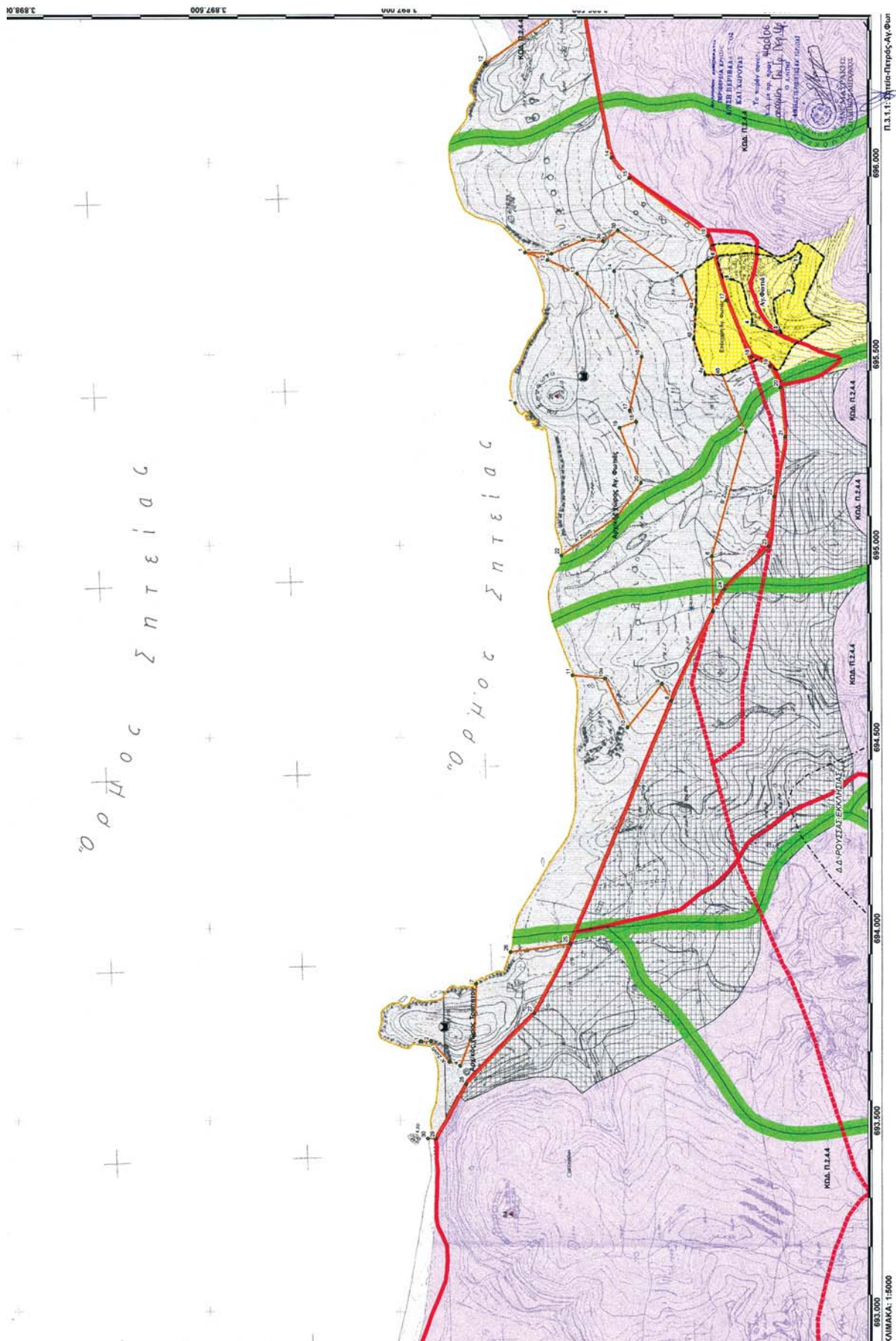
ΣΧ.Ο.Ο.Α.Π. Δήμου Σιτρείας

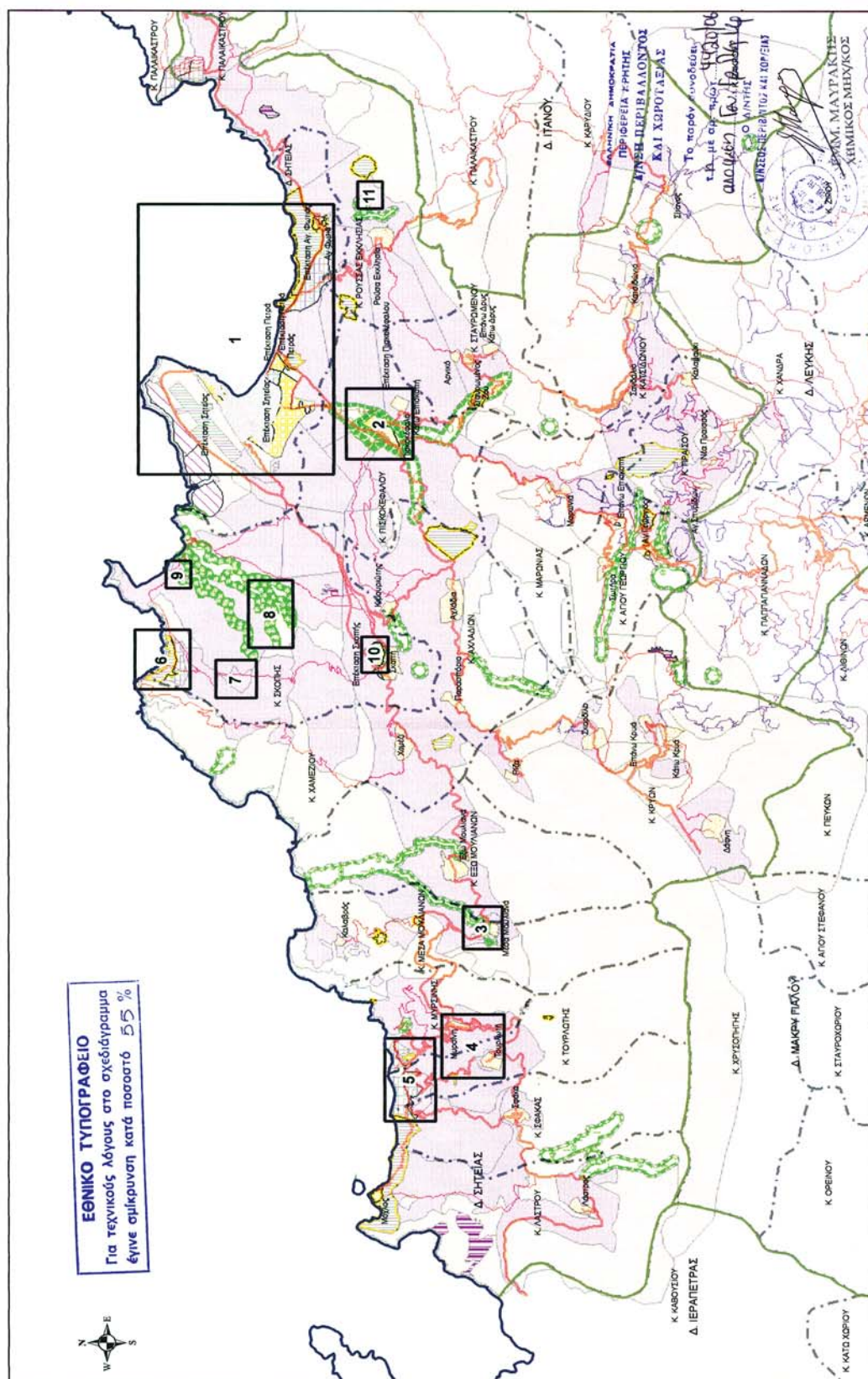


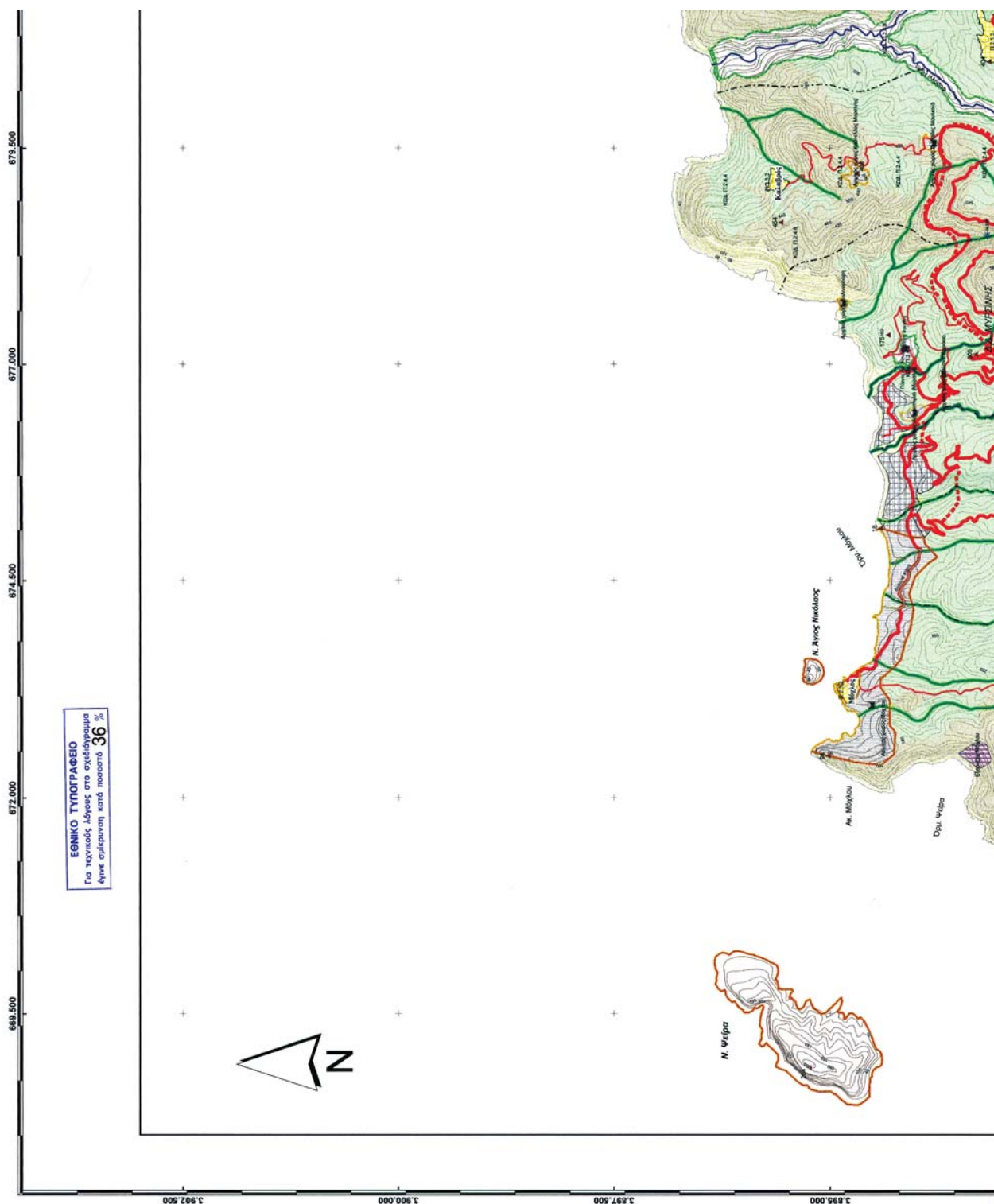


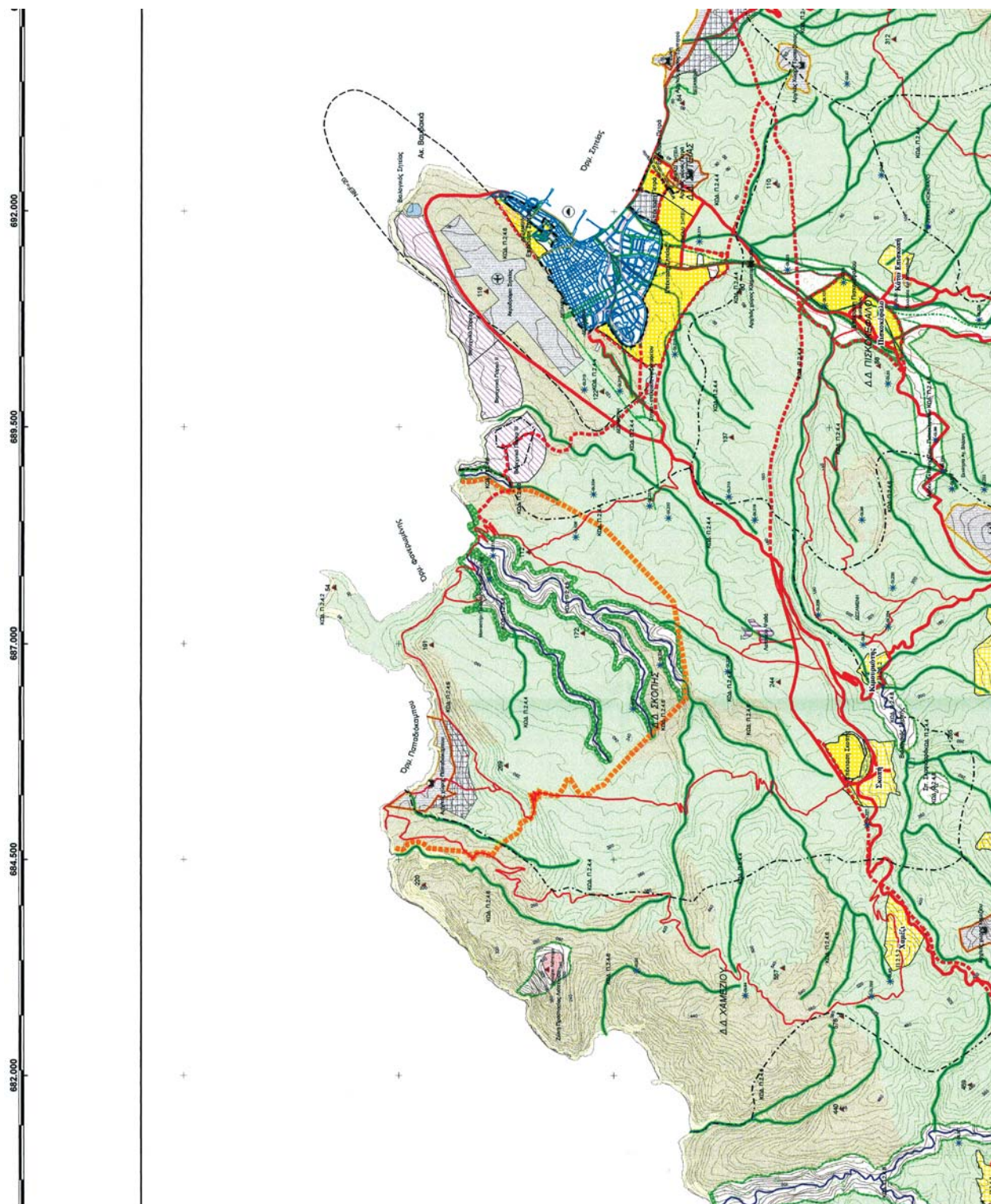


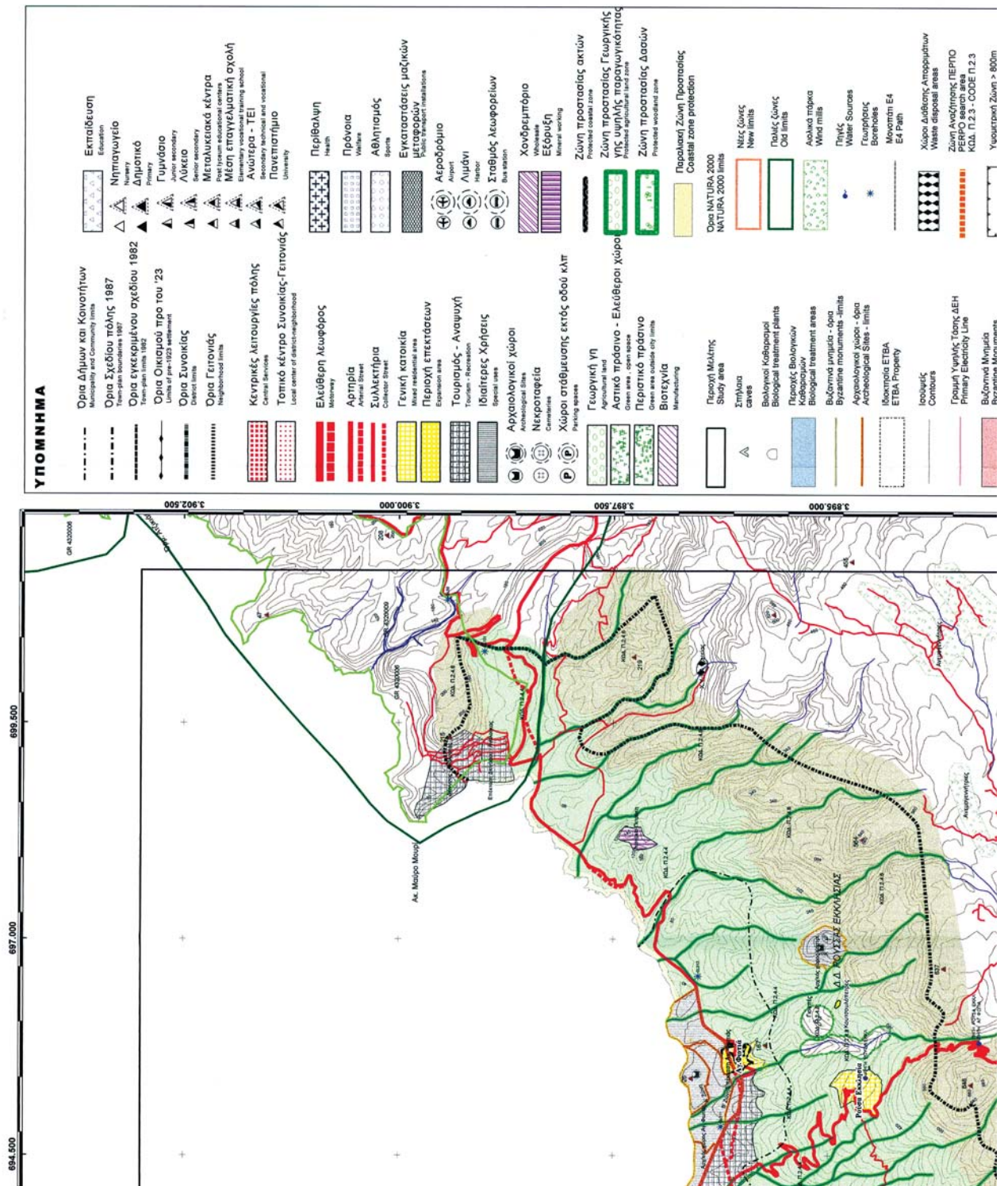


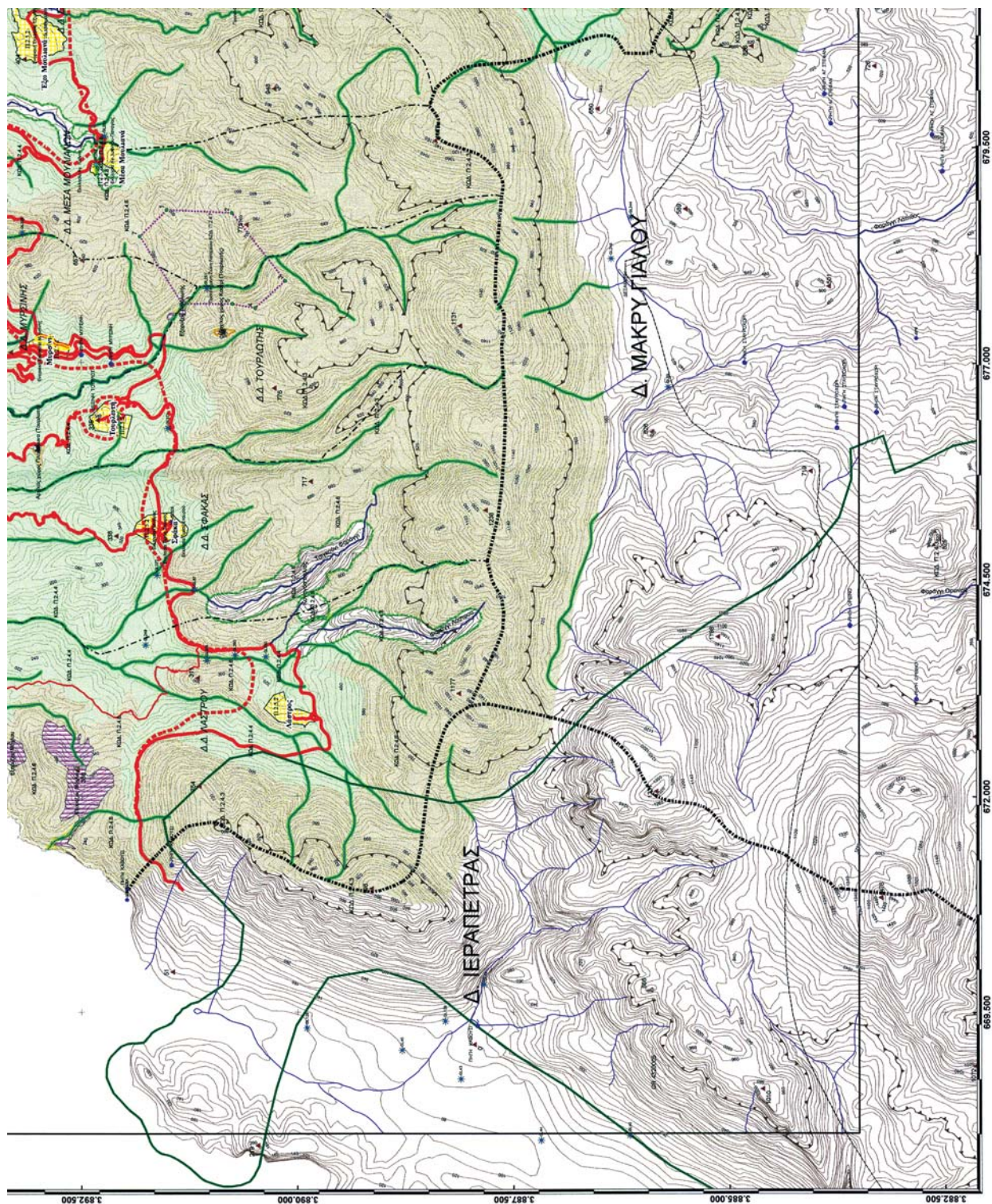


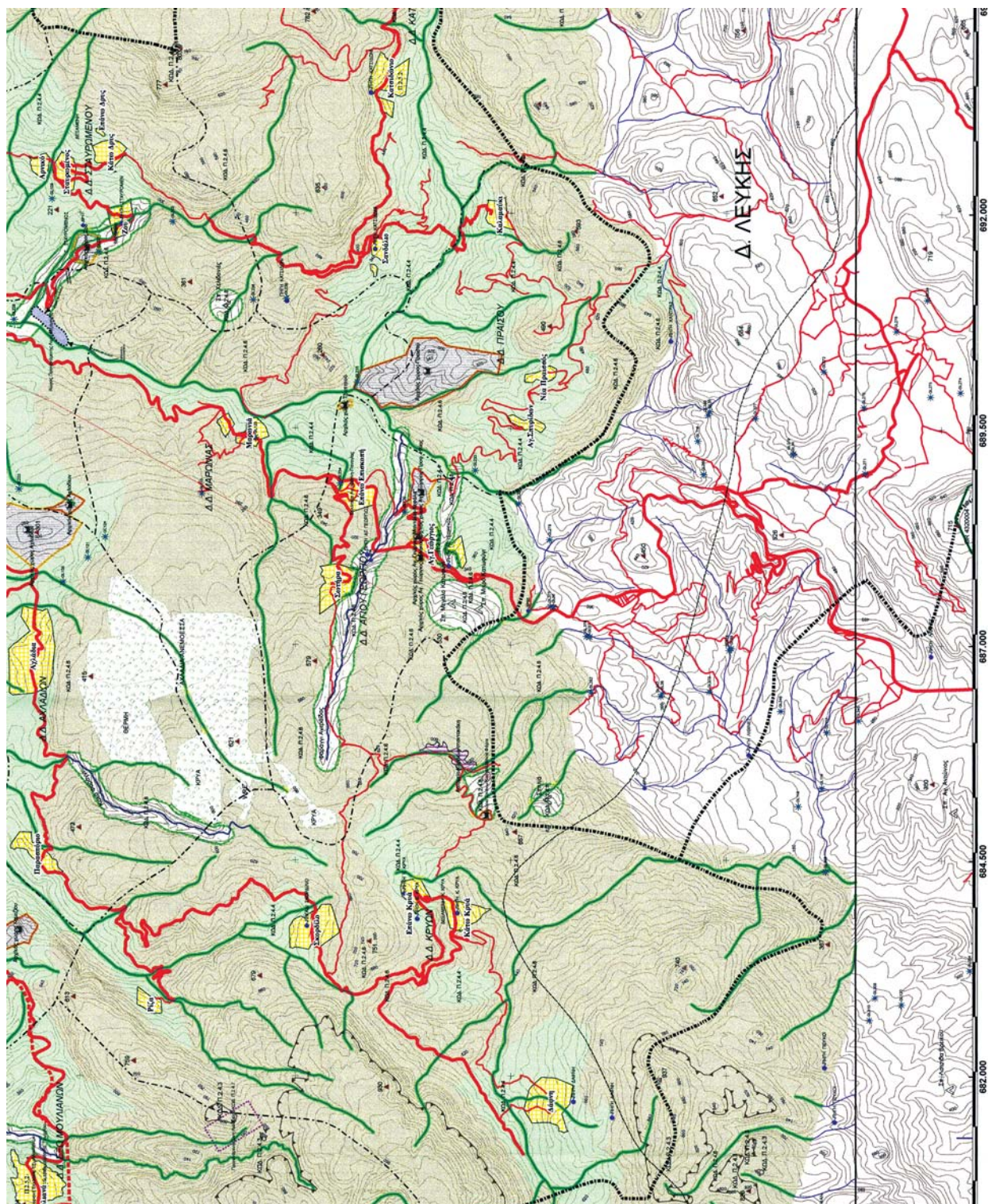


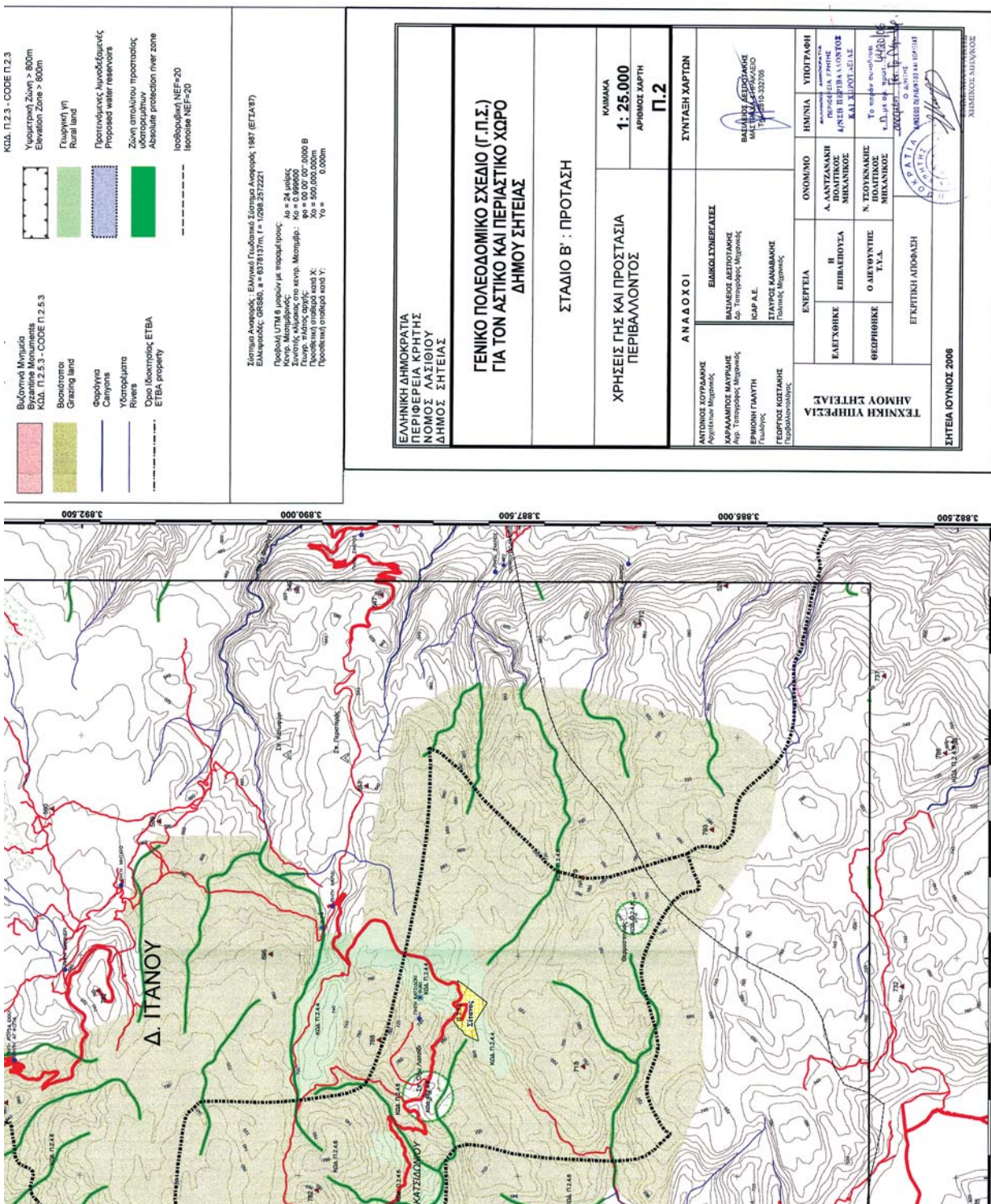












* 1 5 0 0 2 2 7 2 9 1 2 0 6 0 0 3 2 *