

An aerial photograph of a city, likely Heraklion, showing a dense grid of streets, buildings, and green spaces. A river flows through the city, and a major highway is visible on the right side. The text is overlaid on the image.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Μαίρη Φραγκιουδάκη
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ & ΕΛΕΓΧΟΥ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΗΜΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Μάιος 2021

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στο παρόν τεύχος περιλαμβάνονται σημειώσεις που έχουν συγκεντρωθεί στο διάστημα ενασχόλησής μου με το θέμα των χρήσεων γης και ερωτήματα που τίθενται συχνά σε σεμινάρια που οργανώνονται από το Τμήμα κατά διαστήματα.

Οι σημειώσεις επικαιροποιήθηκαν το Μάιο του 2021 με αφορμή τη σχετική διαδικτυακή παρουσίαση στις 06-05-21 που οργανώθηκε από το ΤΕΕ/ΤΑΚ και αναρτήθηκε στον ιστότοπο της Πολεοδομίας Δήμου Ηρακλείου <http://gis.heraklion.gr/sdi/> στην ενότητα **[βεβαιώσεις χρήσεων γης]**.

Ευχαριστώ πολύ την εκλεκτή συνάδελφο αρχιτέκτονα μηχανικό Ειρήνη Μανουσάκη για την επιμέλεια του κειμένου και της παρουσίασης.

Μαίρη Φραγκιουδάκη
πολιτικός μηχανικός
Προϊσταμένη του Τμήματος
Οικοδομικών Αδειών & Ελέγχου
Πολεοδομίας Δήμου Ηρακλείου

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	3
I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΓΕΝΙΚΑ	3
1. Εισαγωγή - Γενικές παρατηρήσεις επί των χρήσεων	3
2. Θεματική αναφορά – Χρήσιμα Νομοθετήματα για συχνά αναφερόμενες χρήσεις. 5	
α. Internet cafe	5
β. Καφετέριες.....	5
γ. Διεξαγωγή τυχερών - ψυχαγωγικών παιγνίων	6
δ. Υπεραγορές – Πολυκαταστήματα – Εμπορικά κέντρα	6
ε. Βιομηχανικά κτήρια.....	6
στ.Επαγγελματικά Εργαστήρια χαμηλής όχλησης	7
ζ. Αποθήκευση φιαλών υγραερίου	7
η. Logistics - Εφοδιαστική	8
θ. Συνεργεία συνήθων οχημάτων	8
ι. Συνεργεία βαρέων οχημάτων.....	8
ια. Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας.....	8
ιβ. Χρήσεις υγείας	9
ιγ. Τουριστικά καταλύματα – Ξενοδοχεία εκτός Σχεδίου Πόλεων – Οικισμών	9
ιδ. Κτηνοτροφικές Εγκαταστάσεις	10
3. Οικισμοί.....	11
α. Οριοθετημένοι οικισμοί.....	11
β. Μη οριοθετημένοι Οικισμοί:.....	11
γ. Παραδοσιακοί Οικισμοί	11
4. Μεταβατικές διατάξεις χρήσεων.....	12
5. Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Κρήτης.....	13
II. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ 1ου επιπέδου	14
1. ΓΠΣ Ηρακλείου	14
1.1 ΓΠΣ έτους 1988	14
1.2 ΓΠΣ έτους 2003	14
Α. Δημοτική Ενότητα Ηρακλείου Δήμου Ηρακλείου [ΠΡΟΓΡ. ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ] ΕΝΤΟΣ ΓΠΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	15
Α1. Εντός Σχεδίου Πόλης Περιοχές	15
Α2. Εκτός Σχεδίου Πόλης Περιοχές.....	16
Α3. Οικισμοί.....	17
Β. Δημοτική Ενότητα Ν. Αλικαρνασσού Δήμου Ηρακλείου [ΠΡ. ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ] ΕΝΤΟΣ ΓΠΣ ΑΛΙΚΑΡΝΑΣΣΟΥ	17

B1. Εντός Ρυμοτομικού Σχεδίου Περιοχές.....	17
B2. Εκτός Ρυμοτομικού Σχεδίου Περιοχές.....	18
B3. Οικισμοί.....	19
Γ. Δημοτική Ενότητα Γαζίου Δήμου Μαλεβιζίου [ΠΡΟΓΡ. ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ] ΕΝΤΟΣ ΓΠΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ.....	19
Γ1. Εντός Σχεδίου Πόλης Περιοχές	19
Γ2. Εκτός Σχεδίου Πόλης Περιοχές.....	19
Γ3. Οικισμοί	20
2. Εκτός ΓΠΣ Ηρακλείου.....	20
3. ΓΠΣ «Βούτες - Γιοφυράκια»	21
4. 16/1981 ΕΣΧΠ	21
5. ΓΠΣ του οικισμού Κρουσώνα	22
6. ΣΧΟΟΑΠ Κρουσώνα.....	22
7. ΓΠΣ του οικισμού Αρχάνες.....	22
• ΣΥΧΝΑ ΛΑΘΗ-ΑΣΤΟΧΙΕΣ → ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ	23

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΓΕΝΙΚΑ

1. Εισαγωγή - Γενικές παρατηρήσεις επί των χρήσεων

Ο έλεγχος της επιτρεπόμενης χρήσης σε ένα οικοπέδο είναι η πρώτη ενέργεια που πρέπει να κάνει ένας μηχανικός προκειμένου να προχωρήσει στη σύνταξη της μελέτης για την ανοικοδόμησή του, την αλλαγή της χρήσης του κ.λπ. Η δεύτερη ενέργεια που πρέπει να κάνει είναι η επιβεβαίωση της αρτιότητας του οικοπέδου σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες όρους δόμησης.

Πιο συγκεκριμένα, για τη διαπίστωση του επιτρεπτού της χρήσης, ο μηχανικός πρέπει να εντοπίσει την ακριβή θέση του ακινήτου στο αντίστοιχο διάγραμμα - χάρτη (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, 16/81 ΕΣΧΠ, στο σχέδιο πόλης, στον χάρτη του οικισμού και στον αντίστοιχο χάρτη ΓΥΣ αν πρόκειται για εκτός σχεδίου περιοχή) και να ενημερωθεί από τη σχετική συνοδευτική απόφαση. Εδώ θέλω να παρατηρήσω ότι εάν υπάρχει ασάφεια μεταξύ του χάρτη που συνοδεύει μια Απόφαση και του κειμένου αυτής, κατισχύει το κείμενο σύμφωνα με γραπτή οδηγία του ΥΠΕΝ.

- ➔ *ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ: Ακόμη και η χρήση της [κατοικίας] δεν είναι επιτρεπτή στις περιοχές βιομηχανίας - βιοτεχνίας¹ όπως είναι αυτές της Φοινικιάς, ΒΙΠΕ Ηρακλείου, ΒΙΟΠΑ Τυλίσου, Κρουσώνα κ.λπ. στις περιοχές Χονδρεμπορίου², στις περιοχές Ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου³.*
- ➔ *Επίσης στο ΓΠΣ Ηρακλείου, στον Πόρο δείχνει στον χάρτη που συνοδεύει την Απόφαση του 2003 στην θέση του Ο.Τ που βρισκόταν ο πρώην κινηματογράφος Κρόνος χρήση γενικής κατοικίας ενώ από το κείμενο προκύπτει ότι το εν λόγω Ο.Τ έχει την χρήση Πολεοδομικού Κέντρου, που είχε χαρακτηριστεί από το ΓΠΣ του 1988.*

Ο φάκελος που πρέπει να συνταχθεί προκειμένου να πρωτοκολληθεί στην Πολεοδομία για να εκδοθεί η σχετική βεβαίωση πρέπει να περιλαμβάνει την αίτηση, αποσπάσματα χαρτών – διαγραμμάτων για το επιτρεπτό της χρήσης και την ένδειξη θέσης (αυτόματη δημιουργία στο gis.heraklion.gr), αναλυτική τεχνική έκθεση τεκμηρίωσης της χρήσης όπου θα αναφέρεται και εάν υπάρχει κτίσμα εντός του οικοπέδου και φυσικά από πού προκύπτει η νομιμότητά του (δεν επιτρέπεται η Πολεοδομία να εκδίδει διοικητικές πράξεις σε αυθαίρετα κτίσματα τα οποία δεν είναι τακτοποιημένα).

- Όλες οι χρήσεις ελέγχονται και εκδίδονται σύμφωνα με το **από 23-02/06-03-1987⁴** ισχύον **ΠΔ «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»**, όταν πρόκειται για ακίνητα εντός ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ (άρθρο 17 § 3 του ΠΔ 59/2018). Επίσης, από τις 29-6-2018 ισχύει και το **ΠΔ 59/2018** (ΦΕΚ 114/Α) το οποίο όμως δεν εφαρμόζεται εντός ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ σύμφωνα

¹ άρθρο 5 & 6 του από 23-02-1987 ΠΔ

² άρθρο 7 του παραπάνω αναφερόμενου ΠΔ

³ άρθρο 9 του του παραπάνω αναφερόμενου ΠΔ

⁴ ΦΕΚ 166/Δ/23-02-1987

με το άρθρο 17 § 3 αυτού. Προσοχή στο άρθρο 17 § 5 αυτού (για τις κατηγορίες χρήσεων που αναφέρει, ισχύουν τα αντίστοιχα άρθρα και των δυο ΠΔ). Επίσης για τους οικισμούς που δεν ευρίσκονται εντός ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, ισχύει το άρθρο 16 του ΠΔ 59/2018.

- ii. Το όνομα κάθε χρήσης πρέπει να αναφέρεται σε κάποιο νομοθέτημα εάν δεν είναι αυτό που υπαγορεύει το προαναφερόμενο ΠΔ του 1987 (βλέπε παρακάτω ΚΥΑ 92108/2020, χρήσεις υγείας κ.λπ.).

➔ **ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ:** Αίτημα χορήγησης βεβαίωσης χρήσης [εργαστηρίου κοπτικής – ραπτικής]: Το Επαγγελματικό αυτό εργαστήριο σύμφωνα με την ισχύουσα σήμερα ΚΥΑ οικ. 92108/1045/Φ.15/2020 – ΦΕΚ 3833/Β/9-9-2020 κατονομάζεται «κατασκευή εξωτερικών ενδυμάτων, ενδυμάτων εργασίας άλλων ενδυμάτων και συναφών εξαρτημάτων ένδυσης μ.α.κ» και κατατάσσεται στην «βιομηχανία», το σύνολο στην κατηγορία Β δηλαδή την χαμηλή όχληση με Α/Α 58.

- iii. Σε γήπεδα τα οποία γειτνιάζουν με ρέμα, το αίτημα χορήγησης βεβαίωσης χρήσης γης συνοδεύεται υποχρεωτικά από τοπογραφικό διάγραμμα με σημειωμένη την γραμμή οριοθέτησης του ρέματος ή τη γραμμή πλημμύρας καθόσον εντός της οριοθέτησης ρεμάτων δεν επιτρέπονται εγκαταστάσεις χρήσεων. Άρα στην περίπτωση γηπέδου που γειτνιάζει με ρέμα μη οριοθετημένο θα πρέπει να προηγηθεί έστω η προσωρινή οριοθέτηση που γίνεται σήμερα, κατ' εξαίρεση, από την Πολεοδομία αφού προηγηθεί η έγκριση της γραμμής πλημμύρας από την αρμόδια Υπηρεσία της Περιφέρειας (άρθρο 5 § 2 Ν. 4258/2014 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει).

Εξαιρέση: όταν έχει εκδοθεί σε ακίνητο γειτνιάζον με ρέμα οικοδομική άδεια προ της ισχύος του Ν. 4258/2014 που η προσωρινή οριοθέτηση ήταν στην αρμοδιότητα της Πολεοδομίας, έχει κατασκευαστεί το κτίριο σύμφωνα με την άδεια και ζητείται αλλαγή της χρήσης εντός αυτού και βεβαίωση χρήσης γης. Στην προκειμένη περίπτωση δηλαδή, δεν απαιτείται προηγούμενη οριοθέτηση του ρέματος.

- iv. Σε γήπεδα στα οποία ζητείται η σχετική βεβαίωση χρήσης γης με πρόσωπο σε Εθνικό, Επαρχιακό, Δημοτικό ή Κοινοτικό δρόμο, το αίτημα χορήγησης βεβαίωσης χρήσης γης συνοδεύεται υποχρεωτικά από τοπογραφικό διάγραμμα με σημειωμένη τη ζώνη ασφάλειας Υπεραστικής Συγκοινωνίας, καθόσον εντός της ζώνης αυτής δεν επιτρέπονται νέες εγκαταστάσεις χρήσεων. Σε κάθε περίπτωση, για τα αυθαίρετα κτίσματα παρά το όριο διεθνών, Εθνικών, Επαρχιακών, Δημοτικών ή Κοινοτικών δρόμων ισχύει το άρθρο 89 § δ του Ν. 4495/2017 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει

⚠ *Η ζώνη ασφάλειας υπεραστικής συγκοινωνίας υπαγορεύεται σήμερα από το με αρ. 209/1998¹ ΠΔ το οποίο αντικατέστησε το με αρ. 347/1993² ΠΔ.*


⚠ *Για τα προϋφιστάμενα της 02/09/1993 κτίρια σε οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στους προαναφερόμενους δρόμους, η ζώνη ασφάλειας υπεραστικής συγκοινωνίας υπαγορεύεται από το με αρ. 30/1964³ ΠΔ.*

¹ ΦΕΚ 169/Α/15-07-1998

³ ΦΕΚ 9/Α/18-01-1965

² ΦΕΚ 146/Α/02-09-1993

- v. Σε γήπεδα τα οποία βρίσκονται σε παραπάνω από μια περιοχές χρήσεων, το αίτημα συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο σημειώνεται η οριοθέτηση των επιτρεπόμενων χρήσεων.

 Οι χρήσεις πρέπει να εγκαθίστανται στα τμήματα του γηπέδου που επιτρέπονται, όπως έχει διευκρινιστεί από το αρμόδιο Υπουργείο.

➔ Συνιστάται προσοχή στην εκτός σχεδίου δόμηση στις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης υφισταμένων κτιρίων από κύρια χρήση σε κύρια χρήση (βλ. τα εδάφια v και vi καθώς και τα δυο παραδείγματα που ακολουθούν).

- vi. Σε ακίνητο εκτός σχεδίου η φιλοξενία πλέον της μιας χρήσης με διαφορετικούς όρους δόμησης, ελέγχεται με τους δυσμενέστερους όρους δόμησης αυτών.

Σε ακίνητο εκτός σχεδίου με υφιστάμενο κτίριο, το οποίο έχει οικοδομηθεί με διαφορετικούς από τους γενικούς όρους δόμησης (10% κάλυψη και 20% δόμηση) που υπαγορεύει το από 24-05-1985 ΠΔ¹, θα πρέπει η αιτούμενη χρήση να έχει τους ίδιους ή ευμενέστερους όρους δόμησης με τους υλοποιημένους στο υφιστάμενο κτίριο.

➔ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ: Υφιστάμενο σε περιοχή εκτός σχεδίου κτίριο [Εμπορικής Αποθήκης] με υλοποιημένο ΠΚ 20% και 20% δόμηση, ζητείται να αλλάξει χρήση σε [Εμπορικό κατάστημα λιανικής διάθεσης τροφίμων και ποτών] μαζί με [επαγγελματικό εργαστήριο χαμηλής όχλησης]. Οι δυσμενέστεροι των δύο χρήσεων επιτρεπόμενοι όροι δόμησης (με τους οποίους ελέγχεται η εγκατάσταση των δύο χρήσεων τους στο ίδιο γήπεδο) είναι ΠΚ 10% και ΣΔ 20% με μέγιστο 600 τ.μ. Συνεπώς, παρότι οι δύο αιτούμενες χρήσεις είναι επιτρεπτές στη θέση αυτή, δεν μπορούν να εγκατασταθούν ταυτόχρονα στο συγκεκριμένο γήπεδο λόγω της υλοποιημένης κάλυψης 20%. Επίσης δεν θα μπορούσε να εγκατασταθεί ούτε το εμπορικό κατάστημα. Θα μπορούσε να εγκατασταθεί μόνον το επαγγελματικό εργαστήριο το οποίο κατατάσσεται στην «Βιομηχανία» και εμπίπτει σε όρους δόμησης ευμενέστερους από αυτές της εμπορικής αποθήκης.

➔ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ: Σε υφιστάμενο σε περιοχή εκτός σχεδίου βιοτεχνικό κτίριο (επιτρεπόμενο ΠΚ 30%) με υλοποιημένο ΣΔ μεγαλύτερο από 30% ζητείται η εγκατάσταση κύριας χρήσης εμπορικού καταστήματος (ΠΚ 10% και ΣΔ 20% με max 600 τ.μ.). Ενώ η χρήση είναι επιτρεπτή στην περιοχή, δεν μπορεί να εγκατασταθεί αυτή εντός του βιοτεχνικού, λόγω υλοποιημένων στοιχείων δόμησης.

2. Θεματική αναφορά – Χρήσιμα Νομοθετήματα για συχνά αναφερόμενες χρήσεις

α. Internet cafe

Η χρήση αυτή και γενικά τα καταστήματα προσφοράς υπηρεσιών διαδικτύου, περιλαμβάνονται στα καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών. Όταν προσφέρουν και είδη αναψυκτηρίου κατατάσσονται και σε αυτή την κατηγορία.

Στην περίπτωση της «Γενικής Κατοικίας» επιτρέπονται έως δυναμικότητας 50 ατόμων.

β. Καφετέριες

¹ ΦΕΚ 270/Δ/31-05-1985

Έως δυναμικότητας 50 ατόμων εγκρίνονται στη «Γενική Κατοικία» και πάνω από 50 άτομα στο «Πολεοδομικό Κέντρο» και στον «Τουρισμό Αναψυχή».

γ. Διεξαγωγή τυχερών - ψυχαγωγικών παιγνίων

ΠΔ/23-02-1987¹ «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»,

Μεταγενέστερες μεταβολές: § 15 του άρθρου 3 όπως συμπληρώθηκε με την § 15α του άρθρου 54 του Ν. 4002/2011² και τροποποιήθηκε με την § 16β του άρθρου 22 του Ν. 4141/2013³.

δ. Υπεραγορές – Πολυκαταστήματα – Εμπορικά κέντρα

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 18/20-04-1992 (Απόφαση Γ.Γ. ΥΠΕΧΩΔΕ με αρ. πρωτ. οικ. 33642/20-04-1992), στην ευρύτερη έννοια των ειδικών καταστημάτων - υπεραγορών που αναφέρονται στην § 2 του άρθρου 5 του από 24-05-1985 ΠΔ, υπάγονται και τα εμπορικά κέντρα και τα πολυκαταστήματα. Η έννοια των εν λόγω ειδικών καταστημάτων έχει ερμηνευτεί στο με αρ. 35242/7-8-1992 σχετικό έγγραφο του ΥΠΕΧΩΔΕ, καθώς επίσης και στο υπ' αρ. πρωτ. 17978/18-5-2006 σχετικό έγγραφο του Τμήματος Α της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Επισημαίνεται το άρθρο 10 του Ν. 3377/2005⁴, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την ΥΑ Κ1-164/17-01-2011, το οποίο αφορά στις προϋποθέσεις για την ίδρυση καταστημάτων Λιανικού Εμπορίου πάνω από 1.500 τ.μ. σε απόσταση έως 20 χιλιομέτρων από την πρωτεύουσα κάθε νομού για την Κρήτη.

Σύμφωνα με το άρθρο 10 § 16 του Ν. 4315/2014, στην «Γενική Κατοικία» επιτρέπονται Εμπορικά καταστήματα επιφάνειας συνολικής μεγαλύτερης των 1500 τ.μ εφόσον τούτο προβλέπεται από τους εκάστοτε ισχύοντες όρους δόμησης. Επίσης Μικτά καταστήματα τροφίμων και λοιπών προϊόντων, για την εφαρμογή των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας, δεν νοούνται ως υπεραγορές εφόσον το εμβαδόν των χώρων κύριας χρήσης δεν υπερβαίνει τα 1.500 τ.μ.

Παράδειγμα: δεν δύναται να λάβει τους ευνοϊκούς όρους δόμησης της Υπεραγοράς, κατάστημα εκτός σχεδίου πόλης ευρισκόμενο 800 τ.μ.

Η έννοια του Εμπορικού Κέντρου έχει ειδικά ερμηνευτεί στην υπ' αρ. 1093809/8296/1161/B0014/5-10-2007 ΥΑ Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

ε. Βιομηχανικά κτήρια

Ορίζονται στο Ν. 3982/2011⁵ και κατονομάζονται στην ΚΥΑ οικ. 92108/1045/Φ.15/2020⁶ «Κατάταξη στις κατηγορίες της § 1 του άρθρου 1 του Ν. 4014/2011 (Α' 209), των μεταποιητικών και συναφών δραστηριοτήτων που προβλέπονται στις διατάξεις της υπό

¹ ΦΕΚ 166/Δ/06-03-1987

² ΦΕΚ 180/Α/22-08-2011

³ ΦΕΚ 81/Α/05-04-2013

⁴ ΦΕΚ 202/Α/19-08-2005

⁵ ΦΕΚ 143/Α/17-06-2011

⁶ ΦΕΚ 3833/Β/09-09-2020

στοιχεία 3137/191/Φ.15/21-3-2012¹ κοινής υπουργικής απόφασης, όπως ισχύει, σύμφωνα με τις προβλέψεις της § 9α του άρθρου 20 του Ν. 3982/2011²».

Επισημαίνεται ότι η ΚΥΑ 3137/2012 καταργήθηκε εκτός των στοιχείων που αναγράφονται στο άρθρο 5 του κειμένου της ΚΥΑ 92108/2020.

⚠ Προσοχή! στο άρθρο 2 §2 της ΚΥΑ 92108/2020!!!! Οι υπόλοιπες μεταποιητικές δραστηριότητες που δεν αναφέρονται στην 92108 ούτε στα 11 ενάριθμα στοιχεία του άρθρου 5 αυτής, και τα υπόλοιπα στον πίνακα της ΚΥΑ με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/50844/2992/2020³.

Οι βιοτεχνικές – βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής όχλησης) στις εκτός σχεδίου πόλεων και οικισμών περιοχές όπου δεν υπάρχουν άλλες δεσμεύσεις (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, κ.λπ.) πρέπει να υπακούουν στο από 24-05-1985 ΠΔ⁴ για την εκτός σχεδίου δόμηση με την επιφύλαξη του **Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για την Βιομηχανία** (η υπ' αρ. 11508/2009⁵ Απόφαση) το οποίο είναι γενικού χαρακτήρα και ουσιαστικά δίνει κατευθύνσεις στον πολεοδομικό σχεδιασμό και την επιφύλαξη του νέου Ν. 4759/2020.

στ. **Επαγγελματικά Εργαστήρια χαμηλής όχλησης**

Ορίζονται στο Ν. 3982/2011⁶ όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4155/2013⁷ και έχουν συνολική εγκατεστημένη ισχύ μικρότερη των 37 kw.

ζ. **Αποθήκευση φιαλών υγραερίου**

⚠ Όπως υπαγορεύουν τα άρθρα 17 & 19 του Ν. 3982/2011 σε συνδυασμό με την ΚΥΑ με αρ. οικ. 92108/1045/Φ.15(Α/Α 205)

⚠ Η αποθήκευση φιαλών υγραερίου ποσότητας μεγαλύτερης των 100 κιλών κατατάσσεται στην βιομηχανία, δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση γνωστοποίησης εγκατάστασης και δεν εμπίπτει στα Επαγγελματικά Εργαστήρια και ως εκ τούτου δεν μπορεί να εγκατασταθεί εντός των οικισμών και στην ζώνη των 500 μ από αυτούς.

Σχετικά νομοθετήματα:

- i. Η ΚΥΑ Δ3/14858/1993⁸ για τον «Καθορισμό τεχνικών προδιαγραφών διαμόρφωσης, σχεδίασης, κατασκευής, ασφαλούς λειτουργίας και πυροπροστασίας εγκαταστάσεων αποθήκευσης, εμφιάλωσης, διακίνησης και διανομής υγραερίου καθώς και εγκαταστάσεων αυτού σε βιομηχανικές, βιοτεχνικές και επαγγελματικές δραστηριότητες». Στην περίπτωση που η αποθήκευση υλοποιείται σε οικόπεδο όπου λειτουργεί πρατήριο καυσίμων.

¹ ΦΕΚ 1048/Β/04-04-2012

² ΦΕΚ 143/Α/17-06-2011

³ ΦΕΚ 2316/Β/16-06-1981

⁴ ΦΕΚ 270/Δ/31-05-1985

⁵ ΦΕΚ 151/ΑΑΠ/13-4-2009

⁶ ΦΕΚ 143/Α/17-06-2011

⁷ ΦΕΚ 120/Α/29-05-2013

⁸ ΦΕΚ 477/Β/01-07-1993

- ii. Το υπ' αρ. πρωτ. 24266/2451/04-06-2013¹ έγγραφο του Τμήματος Εγκαταστάσεων της Γενικής Δ/σης Οδικής Ασφάλειας της Δ/σης Τεχνολογίας οχημάτων του Υπουργείου Ανάπτυξης Ανταγωνιστικότητας Υποδομών & Δικτύων προς όλες τις Δ/σεις Μεταφορών και Επικοινωνιών των Περιφερειών της Χώρας με θέμα: «Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την εφαρμογή της § 6 του άρθρου 185 του Ν. 4070/2012 στην περίπτωση μετατροπής πρατηρίου υγρών καυσίμων σε μικτό, όπου εντός του γηπέδου του πρατηρίου υφίσταται χώρος αποθήκευσης φιαλών υγραερίου».
- iii. Το υπ' αρ. πρωτ. Δ3/8/7607/17-5-2013 έγγραφο της Δ/σης Εγκαταστάσεων Πετρελαιοειδών του ΥΠΕΚΑ με θέμα: «Παροχή διευκρινίσεων στην περίπτωση πρατηρίου υγρών ή /και αερίων καυσίμων, όπου εντός του γηπέδου του πρατηρίου υφίσταται χώρος αποθήκευσης φιαλών υγραερίου».
- iv. Η υπ' αρ. πρωτ. 3216/13-02-2004 Απόφαση του Τμήματος Τεχνικών Θεμάτων & Επικοινωνιών της Δ/σης Μεταφορών & Επικοινωνιών Περιφέρειας Κρήτης (Άδεια Λειτουργίας Μικτού πρατηρίου διανομής υγραερίου G.L.P. (L.P.G) βενζίνης και πετρελαίου με πλυντήριο-λιπαντήριο οχημάτων).

η. **Logistics - Εφοδιαστική**

Υπαγορεύονται από τον Ν. 4302/2014² όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, έχουν τους όρους δόμησης των βιομηχανικών κτιρίων και οι προϋποθέσεις εγκατάστασής τους υπαγορεύονται από το άρθρο 9 αυτού. Επίσης, με την υπ' αρ. Φ.61/οικ.696/1/2018³ ΚΥΑ κατατάχθηκαν οι δραστηριότητες που ασκούνται στα Κέντρα Αποθήκευσης και Διανομής σε βαθμούς όχλησης.

θ. **Συνεργεία συνήθων οχημάτων**

Ορίζονται στο Ν. 3710/2008⁴, δεν ανήκουν στην «Βιομηχανία» εγκαθίστανται και λειτουργούν εντός της 16/81 ΕΣΧΠ, και όπου επιτρέπονται τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης αν δεν ορίζεται διαφορετικά από ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ κ.λπ. Επίσης, παρόλο που με Αποφάσεις του ΣΤΕ είχαν ακυρωθεί εγκαταστάσεις Συνεργείων στους οικισμούς της χώρας, το ΠΔ 59/2018 με το άρθρο 16 τα έχει ξανά επιτρέψει εντός των οικισμών (οι οποίοι δεν βρίσκονται εντός ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ όπου ισχύουν τα αναγραφόμενα στην πολεοδομική μελέτη)

ι. **Συνεργεία βαρέων οχημάτων**

Ορίζονται στο Ν. 3710/2008⁵, ανήκουν στη «Βιομηχανία» και επιτρέπεται να χωροθετούνται στις βιομηχανικές περιοχές.

ια. **Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας**

Ισχύει το Ειδικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης που είναι η υπ' αρ. 49828/2008⁶ Απόφαση. Αφορά στις εγκαταστάσεις για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, π.χ. η εγκατάσταση για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ (βιομάζα ή βιοαέριο).

¹ ΑΔΑ ΒΕΖΕ1-8ΜΟ

² ΦΕΚ 225/Α/08-10-2014

³ ΦΕΚ 18/Β/11-01-2018

⁴ ΦΕΚ 216/Α/23-10-2008

⁵ ΦΕΚ 216/Α/23-10-2008

⁶ ΦΕΚ 2464/Β/03-12-2008

Εδώ θέλω να σας εφιστήσω την προσοχή στην εγκατάσταση Φωτοβολταικών Συστημάτων εντός της 16/81 ΕΣΧΠ τα οποία κατατάσσονται στη «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ» (ΚΥΑ 92108/2020 ΑΡΘΡΟ 5 § 1. και Απόφαση 3137/191/Φ.15/21-3-2012). Σύμφωνα με το έως σήμερα ισχύον νομικό πλαίσιο (Ν.3851/2010-ΦΕΚ 85/Α, ΥΑ ΥΠΕΝ 28-2/14-4-2011-ΦΕΚ 583/Δ, Περιφερειακό Χωροταξικό Κρήτης), τα Φωτοβολταικά Συστήματα επιτρέπεται να χωροθετούνται στις εκτός σχεδίου περιοχές όπου δεν απαγορεύονται από τα τυχόν ισχύοντα ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ .Δεν επιτρέπεται να χωροθετούνται εντός της 16/81ΕΣΧΠ όπου από τις βιομηχανικές-βιοτεχνικές εγκαταστάσεις επιτρέπονται μόνον αυτές που υπαγορεύονται από τους πίνακες που την συνοδεύουν (γεωργική βιομηχανία) με εξαίρεση τις 13 βιομηχανικές περιοχές που συμπεριλαμβάνονται στην περιοχή της.

ιβ. Χρήσεις υγείας

Σχετικά με χρήσεις υγείας και στα οποία κατονομάζονται οι σχετικές με αυτά χρήσεις:

- i. Απόφαση Υπουργού Υγείας με αρ. Γ.Π./οικ.72218/27-08-2014¹ με θέμα «*Τροποποίηση του παραρτήματος Α και Β του Π.Δ. 84/2001 (ΦΕΚ 70 Α' 2001) «Όροι, προϋποθέσεις, διαδικασία και προδιαγραφές για την ίδρυση και λειτουργία Ιδιωτικών Φορέων Παροχής Πρωτοβάθμιας Φροντίδας Υγείας (Π.Φ.Υ.)»*».
- ii. Για τις μονάδες ημερήσιας νοσηλείας (ΜΗΝ) υπάρχουν οι εξής αποφάσεις:
 - ✓ Η με αρ. ΔΥ8/Γ.Π.οικ.57483/2014² Απόφαση Υπουργού Υγείας
 - ✓ η με αρ. Γ1β/Γ.Π./οικ.46632/2018³ Απόφαση Υπουργού Υγείας
 - ✓ ΚΥΑ Υπουργών Οικονομίας Ανάπτυξης και Υγείας με αρ. Α4β/Γ.Π./οικ.7273/2018⁴
- iii. ΠΔ με αρ. 10/2016⁵ για «Μονάδες ιατρικώς υποβοηθούμενης αναπαραγωγής (Μ.Ι.Υ.Α.)»
- iv. ΠΔ με αρ. 84/2001⁶ για ίδρυση και λειτουργία ιδιωτικών φορέων παροχής φροντίδας υγείας (Π.Φ.Υ.)
- v. ΠΔ 225/2000⁷ για τις Μονάδες Χρόνιας Αιμοκάθαρσης εκτός Νοσοκομείων και Κλινικών (Μ.Χ.Α.) και ο Ν. 4643/2019-ΦΕΚ 193/Α άρθρο 55 για την Χωροθέτηση Μονάδων Χρόνιας Αιμοκάθαρσης

Σύμφωνα με την απόφαση της ολομέλειας του ΣτΕ 3165/2014, η λειτουργία των διαγνωστικών κέντρων επιτρέπεται σε όλες τις περιοχές του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου πλην αυτών του χονδρεμπορίου και ελεύθερου χώρου αστικού πρασίνου.

ιγ. Τουριστικά καταλύματα – Ξενοδοχεία εκτός Σχεδίου Πόλεων – Οικισμών

- i. Το από 24/31-05-1985 ΠΔ⁸ «*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*» για την δόμηση εκτός εγκεκριμένων σχεδίων, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

¹ ΦΕΚ 2302/Β/27-08-2014

² ΦΕΚ 1804/Β/02-07-2014

³ ΦΕΚ 2283/Β/15-06-2018

⁴ ΦΕΚ 1152/Β/29-03-2018

⁵ ΦΕΚ 20/Α/18-02-2016

⁶ ΦΕΚ 70/Α/10-04-2001

⁷ ΦΕΚ 194/Α/07-09-2000

⁸ ΦΕΚ 270/Δ/31-05-1985

- ii. Το από 30-06/23-07-1991 ΠΔ¹ για «Καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων σε γήπεδα εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων καθορισθέντων βάσει του από 24.4.85 Π.δ/τος (Δ' 181) ως ισχύει, των νήσων Κρήτης, Ρόδου και Κέρκυρας καθώς και του νομού Χαλκιδικής».
- iii. Η υπ' αρ. 2647ΥΠΕΘΟ 538866/ΕΙΔ.135/ΕΟΤ/1986² Απόφαση Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας με θέμα: «Μέτρα για την ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη και την αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς περιοχών της χώρας. Καθορισμός περιοχών Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης».
- iv. Το υπ' αρ. 43/2002 ΠΔ³ με θέμα: «Κατάταξη των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε κατηγορίες με σύστημα αστερών και τεχνικές προδιαγραφές αυτών».
- v. Ο Ν. 4276/2014⁴ στο άρθρο 1 § 2β του οποίου ορίζονται τα:
 - ✓ αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα-τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις
 - ✓ αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα- τουριστικές επιπλωμένες-κατοικίες και
 - ✓ τα Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια-διαμερίσματα.
- vi. Η υπ' αρ. 42284/2017⁵ Απόφαση Υπουργού ΥΠΕΝ με θέμα «Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού»
- vii. Η με αρ. 12868/2018 Απόφαση Υπουργού Τουρισμού ΦΕΚ 3119/Β
- viii. Ν. 4688/2020 ΦΕΚ 101/Α/2020
- ix. Ν. 4179/2013 ΦΕΚ 175/Α/2013, (σημαντικό το άρθρο 24)
- x. Ν. 4759/2020 ΦΕΚ, άρθρα από 34 έως και 39, (χρήζει περαιτέρω αποσαφήνισης)

➔ Η έκδοση οικοδομικών αδειών για ξενοδοχειακά καταλύματα δυναμικότητας άνω των 100 κλινών και 4 αστερών διενεργείται από την ΕΥΠΑΤΕ. Οι σχετικές αιτήσεις για έκδοση οικοδομικών αδειών κατατίθενται πρώτα στην ΕΥΠΑΤΕ, η οποία αφού προβεί σε σχετικό έλεγχο του τοπογραφικού, προωθεί τη μελέτη μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας του ΤΕΕ στην Πολεοδομία, προκειμένου να ελεγχθούν τα στοιχεία της προέγκρισης.

ιδ. Κτηνοτροφικές Εγκαταστάσεις

Οι κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις χωροθετούνται στην εκτός σχεδίου δόμηση και με τις σαφείς προϋποθέσεις που αναγράφονται στα παρακάτω 1 και 2. Πριν κατατεθεί ο φάκελος για την χορήγηση της σχετικής βεβαίωσης, ο μηχανικός πρέπει να διενεργεί αυτοψία προκειμένου να διαπιστώσει τις αποστάσεις των τυχόν υφισταμένων εγκαταστάσεων που αναφέρονται στο σχετικό 2. Προσοχή στα άρθρα 5 και 20 του Ν. 4056/2012. Προσοχή στα ρέματα και στην ζώνη ασφάλειας υπεραστικής συγκοινωνίας.

- i. Η Απόφαση Αριθ. 46296/2013⁶ «Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ) για έργα και δραστηριότητες της κατηγορίας Β της 7ης ομάδας «Πτηνοκτηνοτροφικές

¹ ΦΕΚ 474/Δ/23-07-1991

² ΦΕΚ 797/Β/19-11-1986

³ ΦΕΚ 43/Α/07-03-2002

⁴ ΦΕΚ 155/Α/30-07-2014

⁵ ΦΕΚ 260/ΑΑΠ/08-11-2017

⁶ ΦΕΚ 2002/Β/14-8-2013

εγκαταστάσεις» του Παραρτήματος VII, της υπ' αριθ. 1958/2012¹ υπουργικής απόφασης, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και ειδικότερα για τα έργα και τις δραστηριότητες με α/α 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 και 14».

- ii. Ν. 4056/2012 (ΦΕΚ 52/Α/12-3-2012) «Ρυθμίσεις για την κτηνοτροφία και τις κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις και άλλες διατάξεις.»
- iii. Το από 24/31-5-1985 Π.Δ.² για την δόμηση εκτός εγκεκριμένων σχεδίων, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

3. Οικισμοί

α. Οριοθετημένοι οικισμοί

Στους οριοθετημένους οικισμούς σύμφωνα με το από 24-04/03-05-1985 ΠΔ³ και όπου δεν υπάρχει ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, ισχύουν οι χρήσεις του άρθρου 16 του ΠΔ 59/2018, όπου πλέον τα Επαγγελματικά Εργαστήρια, όπως ορίζονται στο Ν. 3982/2011⁴ όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 44 του Ν. 4155/2013⁵, με συνολική εγκατεστημένη κινητήρια ισχύ μικρότερη των 37 kw είναι επιτρεπτά, καθώς και τα συνεργεία συνήθων οχημάτων όπως ερμηνεύονται στις διατάξεις του Ν. 3710/2008 παρόλο που τέτοιες εγκαταστάσεις σε οριοθετημένους οικισμούς και σε μη οριοθετημένους είχαν ακυρωθεί μετά από Αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας.

β. Μη οριοθετημένοι Οικισμοί:

Σχετική νομοθεσία: το ΠΔ της 02-03/13-03-1981⁶ όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Στο πεδίο ευθύνης της Πολεοδομίας Ηρακλείου, οι μη οριοθετημένοι οικισμοί είναι: Άνω Αρχάνες, Μάλια, Άγιος Μύρωνας και Κρουσσώνας. Εδώ θέλω να τονίσω ότι για τους τρεις τελευταίους εκ των προαναφερομένων έχει καθοριστεί ατύπως μέσω των προτεινόμενων σχεδίων το όριο των οικισμών. Για τον οικισμό Άνω Αρχάνες ο οποίος έχει και παραδοσιακό τμήμα με ορισμένους όρους δόμησης, προκειμένου για την διαπίστωση του εάν οικόπεδο ευρισκόμενο στις παρυφές του οικισμού είναι εντός ή εκτός αυτού, του απαιτείται αυτοψία από την Υπηρεσία της Πολεοδομίας και σχετική βεβαίωση από τον αρμόδιο Δήμο Αρχανών Αστερουσίων.

γ. Παραδοσιακοί Οικισμοί

Για τους παραδοσιακούς οικισμούς Κουτουλουφάρι, Πισκοπιανό, Πάνω Χερσόνησος, Σμάρι, Πριλιάς, Καινούριο Χωριό, Βώροι Ν. Ηρακλείου ισχύουν τα παρακάτω:

- i. Το από 19-10/13-11-1978 ΠΔ⁷ «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως αυτών», άρθρο 4.

¹ ΦΕΚ 21/Β/13-01-2012

² ΦΕΚ 270/Δ/31-05-1985

³ ΦΕΚ 181/Δ/03-05-1985

⁴ ΦΕΚ 143/Α/17-06-2011

⁵ ΦΕΚ 260/ΑΑΠ/08-11-2017

⁶ ΦΕΚ 138/Δ/13-03-1981

⁷ ΦΕΚ 594/Δ/13-11-2018

- ii. Η υπ' αρ. Τ.Π 6681/4291/1988 Απόφαση Νομάρχη για «Καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης στους οικισμούς Κουτουλουφάρι, Πισκοπιανό, Πάνω Χερσόνησο, Σμάρι, Πριλιά, Καινούριο Χωριό, Βύροι Ν. Ηρακλείου»

- ➔ 1. Βάσει της παραπάνω απόφασης κατά το άρθρο 4 αυτής, για την εγκατάσταση κάθε άλλης χρήσεως εκτός κατοικίας και με την επιφύλαξη των απαγορευμένων από το εν λόγω άρθρο βιοτεχνιών και βιομηχανιών ή άλλων χρήσεων υψηλής όχλησης, επιβάλλεται η προέγκριση από την Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (σημερινό ΣΑ).
- ➔ 2. Επειδή σύμφωνα με τον ισχύοντα Ν. 4495/2017¹ η έγκριση των χρήσεων πλην κατοικίας στους εν λόγω οικισμούς δεν περιλαμβάνεται στις υφιστάμενες αρμοδιότητες του ΣΑ, θα εγκρίνονται οι όψεις των κτιρίων αυτών στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει παλαιότερη έγκριση σχετική του ΣΑ ή της ΕΠΑΕ.

4. Μεταβατικές διατάξεις χρήσεων

- i. Χρήσεις οι οποίες διατηρούνται, σημαίνει ότι σε μια περιοχή άλλαξε το ΓΠΣ ή το ΣΧΟΟΑΠ ή θεσμοθετήθηκαν νέες επιβαλλόμενες χρήσεις, όπου αναφέρεται ρητά ότι οι νομίμως υφιστάμενες χρήσεις διατηρούνται. Συνήθως οι χρήσεις εκείνες για τις οποίες τίθενται προθεσμίες απομάκρυνσης από τα «εργαλεία υπαγόρευσης χρήσεων», είναι οι βιομηχανικές.
- ii. Στο άρθρο 51 του Ν. 4178/2013 δίνονται απαντήσεις σε θέματα υφιστάμενων σε ακίνητα χρήσεων γης, που σήμερα δεν επιτρέπονται, αλλά ήταν επιτρεπτές όταν εγκαταστάθηκαν στη συγκεκριμένη θέση. Σχετική η υπ' αρ. 472/2014 επεξηγηματική εγκύκλιος του τότε ΥΠΕΚΑ. Το άρθρο 148 § 6 του Ν. 4495/2017², τροποποίησε την § 2γ του προαναφερόμενου άρθρου 51 όσον αφορά στην παράταση προθεσμίας έως 31-12-2018 για εκσυγχρονισμό και επέκταση κτιρίων όπου υπάρχουν νομίμως υφιστάμενες χρήσεις οι οποίες διατηρούνται με τις προϋποθέσεις που θέτει αυτό. Πρακτικά δηλαδή όταν υπάρχει εγκατεστημένη σε ακίνητο νομίμως υφιστάμενη χρήση από την θεσμοθέτηση του Ν. 4178/2013 έως σήμερα και η χρήση αυτή σήμερα δεν είναι επιτρεπτή λόγω του ότι έχει τροποποιηθεί το ΓΠΣ ή το ΣΧΟΟΑΠ τα οποία δεν την απομακρύνουν, η Πολεοδομία εκδίδει βεβαίωση για την συνέχιση της εν λόγω χρήσης.
- iii. Εάν μια χρήση έχει εγκατασταθεί αυθαίρετα σε ακίνητο την χρονική περίοδο που ήταν επιτρεπτή και μεταγενέστερα απαγορεύτηκε και έχει τακτοποιηθεί με τις διατάξεις των νόμων 4014/2011, 4178/2013 ή 4495/2017, προκειμένου να βεβαιωθεί το επιτρεπτό αυτής από την Πολεοδομική Υπηρεσία σύμφωνα με το άρθρο 51 του Ν. 4178/2013, θα πρέπει να αποδειχθεί ο χρόνος εγκατάστασης με τεκμήρια π.χ. Ε9, τίτλοι, αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, κ.λπ. όπου θα αναγράφεται η χρήση και η ταχ. διεύθυνση και ο ιδιοκτήτης ή ενοικιαστής (σχετική η Εγκ. 472/2014).

¹ ΦΕΚ 167/Α/03-11-2017

² ΦΕΚ 167/Α/03-11-2017

5. Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Κρήτης

❖ ΥΑ ΥΠΕΝ με αρ. 42284/2017- [ΦΕΚ 260/ΑΑΠ/08-11-2017]

Στο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Κρήτης περιλαμβάνονται γενικές κατευθύνσεις.

- i. Επισημαίνεται το άρθρο 12, στην § 2.1 του οποίου ορίζονται οι παράκτιες ζώνες αστικής ανάπτυξης /τουριστικής ανάπτυξης, όπου η κατασκευή νέων καταλυμάτων 3, 4 και 5 αστέρων θα οδηγείται κατά προτεραιότητα **εντός σχεδίων πόλεων, ορίων οικισμών** και ζωνών χρήσεων γης που επιτρέπουν την χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων.
- ii. Σε ότι αφορά στους όρους της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, ορίζονται ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια γηπέδου τα 20 στρέμματα και μέγιστη πυκνότητα 8,9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως .

➔ Έχει γίνει το υπ' αρ. πρωτ. 158911/28-12-2017 σχετικό ερώτημα με εκφρασμένη την άποψη της Υπηρεσίας μας και υπάρχουν οι απαντήσεις 4344/23-4-2018 της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ηρακλείου και ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/25886/11-06-2018 του ΥΠΕΝ.

II. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ 1ου επιπέδου

- ❖ χωρική αρμοδιότητα Πολεοδομίας Δήμου Ηρακλείου

1. ΓΠΣ Ηρακλείου

1.1 ΓΠΣ έτους 1988

- ❖ ΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ με αρ. 26968/1271/1988 [ΦΕΚ 458/Δ/29-06-1988] με θέμα: «Έγκριση ΓΠΣ του οικισμού Ηρακλείου του ΔΗ του οικισμού Νέας Αλικαρνασσοῦ κοινότητας Νέας Αλικαρνασσοῦ και των οικισμῶν Γαζίου και Αγίας Μαρίας της κοινότητας Γαζίου (ΝΗ)»

Το πρώτο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο που θεσμοθετήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983¹ για το Ηράκλειο, τη Νέα Αλικαρνασσό, το Γάζι και την Αγία Μαρίνα της τότε κοινότητας Γαζίου (Ν. Ηρακλείου) ήταν αυτό του 1988.

Το εν λόγω Πολεοδομικό Σχέδιο, όπως είχε ερμηνευτεί από τις Υπηρεσίες και το ΥΠΕΧΩΔΕ, δέσμευε τις εκτός σχεδίου περιοχές όσον αφορά στην έκδοση οικοδομικών αδειών και τις εντός σχεδίου περιοχές όσον αφορά στην τροποποίηση των πολεοδομικών μελετών².

Η προσθήκη χαρτών έγινε το 1992 με την ΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ με αρ. 67198/3442/1992³.

- ➔ *Όλες οι οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του 1936⁴ και του 1958⁵ έως την θεσμοθέτηση του ΓΠΣ του 2003 δεν έλαβαν υπόψη τον περιορισμό χρήσεων που έθετε το ΓΠΣ του 1988.*
- ➔ *Σε μεταγενέστερες του 1997 Αποφάσεις του Συμβουλίου Επικρατείας έχει κριθεί ότι τα ΓΠΣ που εγκρίθηκαν πριν την ισχύ του Ν. 2508/1997 όπως είναι αυτό του 1988, δέσμευαν και τις οικοδομικές άδειες εντός και εκτός ρυμοτομικών σχεδίων παρ' όλες τις οδηγίες του τότε ΥΠΕΧΩΔΕ⁶ και παρόλο που ο Ν. 2508/1997 (άρθρο 4 § 9) όπως είχε τροποποιηθεί με τον Ν. 2545/1997 (άρθρο 28) έλεγαν το αντίθετο, πράγμα που είχε κριθεί Αντισυνταγματικό⁷. Η αντισυνταγματικότητα αυτή του άρθρου 28 του Ν. 2545/1997 άρθηκε με το άρθρο 51 § 15 του Ν. 4178/2013 όπως ισχύει σήμερα και όπως αυτό επεξηγείται στην εγκύκλιο 472/2014 και που είναι σε ισχύ και μετά την θεσμοθέτηση του νέου Ν. 4495/2017⁸ «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις».*

1.2 ΓΠΣ έτους 2003

- ❖ ΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ με αρ. 26882/2003 [ΦΕΚ 696/Δ/08-07-2003] με θέμα: «Τροποποίηση ΓΠΣ του πολεοδομικού συγκροτήματος Ηρακλείου (ΔΗ, Νέας Αλικαρνασσοῦ και Γαζίου (ΝΗ)»

¹ ΦΕΚ 33/Α/1983

² σχετικά τα άρθρα 41 § 1 του ΚΒΠΝ [ΦΕΚ 580/Δ/1999], το εδάφιο ΣΤ § 2 της προαναφερόμενης Απόφασης και το με αρ. πρωτ. 47264/6617/05-12-1991 διευκρινιστικό έγγραφο της τότε Δ/σης Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΧΩΔΕ

³ ΦΕΚ 818/Δ/12-08-1992

⁴ ΦΕΚ 404/Α/19-9-1936

⁵ ΦΕΚ 128/Α/23-8-1958

⁶ προαναφερόμενο υπ' αρ. πρωτ. 47264/6617/1991 έγγραφο

⁷ σχετική η με αριθ. 4047/1999 απόφαση του ΣτΕ

⁸ ΦΕΚ 167/Α/03-11-2017

Το δεύτερο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο που θεσμοθετήθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2508/1997 για το Πολεοδομικό Συγκρότημα Ηρακλείου (Δήμος Ηρακλείου, Νέας Αλικαρνασσοῦ και Γαζίου Ν. Ηρακλείου) ήταν αυτό του 2003.

Πρόκειται για τροποποίηση ΓΠΣ του πολεοδομικού συγκροτήματος Ηρακλείου σύμφωνα με την οποία επεκτάθηκαν τα όρια του ήδη υπάρχοντος από το 1988 ΓΠΣ, προστέθηκαν 18 νέες πολεοδομικές ενότητες, καθορίστηκαν χρήσεις και τροποποιήθηκαν χρήσεις όπως αναγράφονται στο κείμενο της Απόφασης.

Ο χάρτης Π.1.2 - Π.1.3.2 (κλίμακα 1:10.000) εκτείνεται στις δημοτικές ενότητες Ηρακλείου και Ν. Αλικαρνασσοῦ του «καλλικρατικού»¹ Δήμου Ηρακλείου και Γαζίου (νυν Δήμος Μαλεβιζίου).

Α. Δημοτική Ενότητα Ηρακλείου Δήμου Ηρακλείου [ΠΡΟΓΡ. ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ] ΕΝΤΟΣ ΓΠΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Α1. Εντός Σχεδίου Πόλης Περιοχές

1. Ρυμοτομικό σχέδιο του **1936**² [ΠΕ1, 2, 3 ,4 ,5] και του **1958**³ [ΠΕ6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13]
2. Πολεοδομική Μελέτη «Αγ. Ιωάννης – Μεσαμπελιές - Φορτέτσα»⁴, [ΠΕ14, 15]
3. Πολεοδομική Μελέτη «Θέρισσος–Δελινιά–Μασταμπάς–Κορώνη»⁵, [ΠΕ8, 12]
4. Πολεοδομική Μελέτη «Χρυσοπηγή – Πόρος – Κατσαμπάς»⁶, [ΠΕ10]
5. Πολεοδομική Μελέτη «Δημητρίου – Μπεντεβή»⁷, [ΠΕ11]
6. Πολεοδομική Μελέτη Ατσαλένιο⁸, [ΠΕ12]
7. Πολεοδομική μελέτη «Καμίγια»⁹, [ΠΕ13]
8. Τομέας V, πρώην Ζώνη Δ, [ΠΕ42].

Επισημαίνεται ότι στη ζώνη αυτή, που είναι το λεγόμενο «ανοιχτό οικοδομικό τετράγωνο» με το άνοιγμα προς την θάλασσα, θεωρούνται ως εντός σχεδίου μόνον τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε διανοιγμένους δρόμους του σχεδίου πόλης του 1958 και οι όροι δόμησης υπαγορεύονται από το ΠΔ 10.11.78¹⁰.

9. Πολεοδομική Μελέτη Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού Εφένδρων Αξιοματικών ΣΥΝ ΠΕ «ΦΙΛΟΘΕΗ» στη θέση «Πατέλες» με το από 05-05-1993 ΠΔ¹¹ η οποία τροποποιήθηκε με την με αρ. 1313/534/14-02-1995 Απόφαση Νομάρχη Ηρακλείου¹².

Οι χρήσεις γης στις προαναφερόμενες εντός σχεδίου περιοχές τροποποιήθηκαν με την με αρ. 2146/2006 Απόφαση ΓΓΠΚ¹³ εξαιρουμένων των περιοχών:

¹ Ν. 3852 – Πρ. Καλλικράτης ΦΕΚ 87/Α/07-06-2010

² ΦΕΚ 404/Α/19-09-1936

³ ΦΕΚ 127/Α/23-08-1958

⁴ ΦΕΚ 204/Δ/14-04-1989

⁵ ΦΕΚ 753/Δ/29-12-1989, ΦΕΚ 667/Δ/15-06-1993

⁶ ΦΕΚ 122/Δ/07-03-1995

⁷ ΦΕΚ 1188/Δ/29- 12-1995

⁸ ΦΕΚ 487/Δ/04-06-1986

⁹ ΦΕΚ 1038/Δ/16-10-1987, ΦΕΚ 514/Δ/20-05-1996

¹⁰ ΦΕΚ 1/Δ/04-01-1979

¹¹ ΦΕΚ 531/Δ/17-05-1993

¹² ΦΕΚ 104/Δ/01-03-1995

¹³ ΦΕΚ 524/Δ/19-06-2006

- α. της περιοχής εντός τειχών,
- β. του Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Φιλοθέη»,
- γ. των Εργατικών Κατοικιών ΟΕΚ,
- δ. του παλαιού οικισμού Φορτέτσας,
- ε. της [ΠΕ42],
- στ. των Λαϊκών Κατοικιών Δειλινών,
- ζ. της περιοχής που περικλείεται από τις οδούς Ιτάνου – Λεωνίδου - Μ. Τοπλού - Ν. Ξυλούρη - Φούμη, όπου υπάρχει τροποποίηση σχεδίου πόλης με ΠΔ «*Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Ηρακλείου του Δήμου Ηρακλείου (Νομός Ηρακλείου) με άρση απαλλοτρίωσης και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης και επιβολή προκηπίου*» **ΦΕΚ 767/Δ/2020**.

Οι περιοχές της παραπάνω αναφερόμενης Απόφασης ΓΓΠΚ (2146/2006) διακρίθηκαν σε περιοχές Γενικής Κατοικίας 1 & 2 και Πολεοδομικού Κέντρου 1 & 2, οι χρήσεις των οποίων ρητά υπαγορεύονται σε αυτήν. Επισημαίνεται επίσης, ότι οι περιοχές των Πολεοδομικών Κέντρων 1 & 2 είναι αυτές που αυστηρά κατονομάζονται στην παραπάνω αναφερόμενη Απόφ. ΓΓΠΚ.

Για τις υπόλοιπες περιοχές Α1, όπου στο ΓΠΣ του 2003 αναφέρεται Πολεοδομικό Κέντρο ή Τοπικό Κέντρο Συνοικίας Γειτονιάς, ισχύουν οι χρήσεις που υπαγορεύονται από το ισχύον έως σήμερα ΠΔ της 23-02/06-03-1987¹ με την επιφύλαξη της παρακάτω επισήμανσης.

➔ *Επισημαίνεται ότι, όπου στον χάρτη Π1.2 - Π1.3.2 του ΓΠΣ Ηρακλείου του 2003, που περιλαμβάνει ολόκληρο το εντός σχεδίου τμήμα της πόλης (προαναφερόμενες Α1 περιοχές εκτός της [ΠΕ 42] και των Π.Κ 1 & 2 που κατονομάζονται στην Απόφαση 2146/2006) εμφανίζεται η χρήση του Πολεοδομικού Κέντρου, απαιτείται περαιτέρω διερεύνηση που συνίσταται στον έλεγχο των πολεοδομικών μελετών σε συνδυασμό με το πρώτο ΓΠΣ Ηρακλείου του 1988. Π.χ. στον εν λόγω χάρτη αναφέρεται η ένδειξη του Πολεοδομικού Κέντρου, ενώ από το κείμενο του ΓΠΣ ή την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη προκύπτει η Γενική Κατοικία που είναι και η σωστή χρήση (βλ. την τρίτη παράγραφο της εισαγωγής του παρόντος στο παράδειγμα στη θέση του κινηματογράφου Κρόνος. Το Π.Κ δείχνεται λανθασμένα στον χάρτη του 2003 στο επόμενο ανατολικά Ο.Τ του «Κρόνου»*

A2. Εκτός Σχεδίου Πόλης Περιοχές

1. Τμήμα των [ΠΕ20], [ΠΕ29] – Αμμουδάρα, [ΠΕ19] - Εσταυρωμένος
2. Η [ΠΕ32] - κόμβος Μεσσαράς - κατά μήκος της Εθνικής οδού προς Μοίρες έως περίπου τον Οικισμό Γουρνών
3. Η περιοχή ΤΕΙ Ηρακλείου
4. Η [ΠΕ35] ζώνη ειδικών χρήσεων- Φοινικιά (μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία). Τμήμα αυτής της ΠΕ που περικλείεται από τις οδούς Ιεραπύτνης, Θεάς Δήμητρας, Επαρχιακής οδού Ηρακλείου - Μαλάδων και Δημοτικής οδού προς Φοινικιά εντάχθηκε στην [ΠΕ34] «Αη Γιάννης Χωστός» με παράλληλη τροποποίηση των χρήσεων σε Γενική Κατοικία με την με αρ. 7910/2008 Απόφαση ΓΓΠΚ².
5. Οι [ΠΕ36], [ΠΕ37] (ενδιάμεσα των ζωνών διασχίζει ο ποταμός Μαραθίτης) και η [ΠΕ38]

¹ ΦΕΚ 166/Δ/06-03-1987


² ΦΕΚ 88/Δ/12-03-2009

6. Η ΒΔ παραλιακή ζώνη του Ηρακλείου βόρεια της [ΠΕ13] μεταξύ των Ενετικών τειχών και εκβολών Γιόφυρου ποταμού, με την με αρ. 2364/2007¹ με Απόφαση του ΓΓΠΚ τροποποιήθηκαν οι χρήσεις από Τουρισμό Αναψυχή σε Χρήσεις Ελεύθερων Χώρων-Αστικού Πρασίνου
7. [ΠΕ42] – Τομέας V, πρώην Ζώνη Δ για τα οικοπέδα που δεν έχουν πρόσωπο σε δρόμους του ρυμοτομικού σχεδίου του 1958.

A3. Οικισμοί

1. Γούρνες - [ΠΕ33]
2. Βασιλειές – [ΠΕ45]

B. Δημοτική Ενότητα Ν. Αλικαρνασσοῦ Δήμου Ηρακλείου [ΠΡ. ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ] ΕΝΤΟΣ ΓΠΣ ΑΛΙΚΑΡΝΑΣΣΟΥ

 Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης υπαγορεύονται από το μεταγενέστερο του 2003, ΓΠΣ ΑΛΙΚΑΡΝΑΣΣΟΥ:

- ❖ Απόφαση ΓΓΠΚ με αρ. 1732/2009 [ΦΕΚ 122/ΑΑΠ/23-03-2009] με θέμα «Επέκταση ΓΠΣ και Αναθεώρηση Εγκεκριμένου ΓΠΣ Δήμου Ν. Αλικαρνασσοῦ»
 - ✓ τροποποίηση άρθρου 6 με την με αρ. 6917/2009² Απόφαση ΓΓΠΚ και
 - ✓ περιλαμβάνει τις:

B1. Εντός Ρυμοτομικού Σχεδίου Περιοχές

1. Το από 18-06-1959 ΒΔ³ «Περί εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Αλικαρνασσοῦ και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού» [ΠΕ17]
2. Το από 02-09-1963 ΒΔ⁴ «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Νέας Αλικαρνασσοῦ Νομού Ηρακλείου»
3. Το από 20-04-1964 ΒΔ⁵ «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Νέας Αλικαρνασσοῦ (Κρήτης)»
4. Το από 10-04-65 ΒΔ⁶ «Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Νέας Αλικαρνασσοῦ Ηρακλείου (Κρήτης) και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού»
5. Το από 27-09-1966 ΒΔ⁷ «Περί τροποποιήσεως των περί μεγίστου αριθμού ορόφων και ύψους οικοδομῶν διατάξεων του ρυμοτομικού σχεδίου Νέας Αλικαρνασσοῦ Ηρακλείου (Κρήτης)»
6. Το από 21-09-1973 ΠΔ⁸ «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητος Νέας Αλικαρνασσοῦ (Ηρακλείου Κρήτης)»

¹ ΦΕΚ 444/Δ/14-09-2007

² ΦΕΚ 486/ΑΑΠ/02-10-2009

³ ΦΕΚ 144/Α/15-07-1959

⁴ ΦΕΚ 157/Δ/27-09-1963

⁵ ΦΕΚ 54/Δ/07-05-1964

⁶ ΦΕΚ 86/Δ/29-05-1965

⁷ ΦΕΚ 159/Δ/05-10-1966

⁸ ΦΕΚ 277/Δ/08-10-1973

7. Το από 11-12-1976 ΠΔ¹ «Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Αλικαρνασσοῦ και καθορισμοῦ των ὄρων και περιορισμῶν δόμησης των οικοπέδων αὐτοῦ» [ΠΕ17].
8. Την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Αλικαρνασσοῦ (Απόφαση ΓΓΠΚ με αρ. 1999πε/3809/2001²) η οποία τροποποιήθηκε με την αντίστοιχη με αρ. 1960/2001 Απόφαση ΓΓΠΚ³ καθώς και την τροποποίηση των Ο.Τ. 113,114, 122α με την με αρ. οικ. 9703/27-11-2002⁴ Απόφαση Νομάρχης Ηρακλείου.
9. Η υπ' αρ. 612/228/3-3-2004⁵ Απόφαση Νομάρχης Ηρακλείου, με την οποία τροποποιήθηκε το μέγιστο επιτρεπόμενο ὕψος κτιρίων.
10. Η υπ' αρ. 9724/14-10-2005⁶ Απόφαση ΓΓΠΚ, με την οποία τροποποιήθηκαν οι ὅροι και περιορισμοὶ δόμησης.
11. Η υπ' αρ. 7098/2010⁷ Απόφαση Νομάρχης Ηρακλείου, με την οποία τροποποιήθηκε το ΟΤ 79 [ΠΕ17].
12. Η ΒΙΠΕ Ηρακλείου ὅπου εν γένει επιτρέπονται βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις ἕως μέση ὄχληση, επαγγελματικά εργαστήρια, αποθήκες χονδρεμπορίου, logistics, πρατήρια υγρῶν καυσίμων, ΙΚΤΕΟ κ.λπ. Στις 18-9-2017 θεσμοθετήθηκε η «Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ΒΙ.ΠΕ Ηρακλείου» με την υπ' αρ. 1712/2017⁸ Απόφαση Συντονίστριας ΑΔΚ, η οποία ὁμως ισχύει μόνον ὅσον αφορά τους ὅρους δόμησης και δεν ισχύει ὅσον αφορά τις χρήσεις γης που υπαγορεύτηκαν ἀπὸ το νόμο 4269/2014 ο οποίος ἔχει καταργηθεῖ ἀπὸ το 2016.

➔ Στο εν λόγω ΓΠΣ ὅπου εξειδικεύεται η χρήση Γενική Κατοικία σε τύπου I, II, III και η χρήση Κεντρικές λειτουργίες πόλης σε I, II, III, IV, κρίνεται σκόπιμο να αναφερθούν αυτές στο παρόν κείμενο.

B2. Ἐκτὸς Ρυμοτομικὸῦ Σχεδίου Περιοχῆς

1. ΒΙΟΠΑ χαμηλῆς ὄχλησης ἀνατολικά του οικισμού Καλιθέας και νότια της ΒΙΠΕΗ
2. Περιοχὴ εγκατάστασης βιοτεχνίας - χονδρεμπορίου και γεωργικῆς γης δυτικά της ΒΙΠΕΗ
3. Περιοχὴ εγκατάστασης χονδρεμπορίου και γεωργικῆς γης δυτικά της ΒΙΠΕΗ (δυτικά της οδού Ηρακλείου - Βιάννου).
4. Περιοχὴ χονδρεμπορίου στον χώρο Λαχαναγοράς Ηρακλείου.
5. Περιοχῆς Ἐλέγχου και Περιορισμοῦ Δόμησης: ΠΕΠ- I, II, IIIα, IIIβ, IV, Va, Vβ, VI και VIIα ὅπου αυστηρὰ επιτρέπονται οι χρήσεις οι αναγραφόμενες στην εν λόγω Απόφαση ΓΓΠΚ. Ὑπάρχει σημειακὴ τροποποίηση του ΓΠΣ στην ΠΕΠ- Vβ με την υπ' αρ. 3357/17-11-2017 Απόφαση Συντονίστριας ΑΔΚ ὅπου προστέθηκαν δύο επιπλέον χρήσεις.
6. Περιοχῆς Ειδικῆς Προστασίας: ΠΕΠ I, II, III, ὅπου σε γενικές γραμμές δεν επιτρέπεται η οικοδομική αξιοποίηση των γηπέδων.

¹ ΦΕΚ 436/Δ/31-12-1976

² ΦΕΚ 139/Δ/28-02-2001

³ ΦΕΚ 835/Δ/05-10-2001

⁴ ΦΕΚ 1192/Δ/31-12-2002

⁵ ΦΕΚ 325/Δ/23-04-2004

⁶ ΦΕΚ 1270/Δ/24-11-2005

⁷ ΦΕΚ 190/ΑΑΠ/19-05-2010

⁸ ΦΕΚ 209/ΑΑΠ/18-09-2017

7. Ειδικές χρήσεις: Τμήμα του Λιμένα Ηρακλείου, Αερολιμένας, Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις
8. [ΠΕ16]
9. Δύο Αοράκια - [ΠΕ39]
10. Χώρος ΣΕΑΠ [ΠΕ40]: περιοχή χονδρεμπορίου-πολεοδομικού κέντρου-τουρισμού-στρατιωτικές εγκαταστάσεις.
11. Πρώην ΜΟΜΑ [Τμήμα ΠΕ40]: Π.Κ. – Κεντρικές λειτουργίες πόλης τύπου IV.
12. [ΠΕ41] όπου στο μεγαλύτερο τμήμα της είναι χαρακτηρισμένο ως «Κεντρικές λειτουργίες πόλης τύπου 1» και το υπόλοιπο τμήμα με χρήσεις «Πολιτισμού-Αθλητισμού».
13. [ΠΕ44] όπου η γενική κατοικία είναι τύπου I

B3. Οικισμοί

1. Καλλιθέα [ΠΕ46]

Με την υπ' αρ. 5670/1986¹ Απόφαση Νομάρχη, η περιοχή Γενικής Κατοικίας εξειδικεύεται σε «Γενική Κατοικία τύπου II».

2. Πρασσάς [ΠΕ47]

Με την με αρ. 5670/1986 Απόφαση Νομάρχη, η περιοχή Γενικής Κατοικίας εξειδικεύεται σε «Γενική Κατοικία τύπου II».

3. Καρτερός (δυτικό τμήμα αυτού) [ΠΕ48]

Με την υπ' αρ. 5670/1986 Απόφαση Νομάρχη στην περιοχή Καρτερός - Αγ. Ιωάννης, η περιοχή Γενικής Κατοικίας εξειδικεύεται σε «Γενική Κατοικία τύπου III».


4. Μετόχι Δράκου [ΠΕ49]

Με την υπ' αρ. Τ.Π.οικ.2360/7-3-1988 Απόφαση Νομάρχη, η περιοχή Γενικής Κατοικίας εξειδικεύεται σε «Γενική Κατοικία τύπου II».

Γ. Δημοτική Ενότητα Γαζίου Δήμου Μαλεβιζίου [ΠΡΟΓΡ. ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ] ΕΝΤΟΣ ΓΠΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Γ1. Εντός Σχεδίου Πόλης Περιοχές

1. Πολεοδομική μελέτη Γαζίου [ΠΕ22] – Απόφ. ΓΓΠΚ με αριθ. 1395/2003²,
2. Πολεοδομική μελέτη Αγία Μαρίνα [ΠΕ21] – Απόφ. ΓΓΠΚ με αρ. 622/2004³

 Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης εντός του ρυμοτομικού σχεδίου «Γάζι» και «Τσαλικάκι» προκύπτουν από τις αντίστοιχες προαναφερόμενες Αποφάσεις ΓΓΠΚ.

Γ2. Εκτός Σχεδίου Πόλης Περιοχές

1. Αμμουδάρα [ΠΕ29]

¹ ΦΕΚ 1145/Δ/26-11-1986

³ ΦΕΚ 259/Δ/05-03-2004

² ΦΕΚ 743/Δ/15-07-2003

2. Χαλέπα – Κεφαλογιάννη [ΠΕ28] (Αμιγής Κατοικία- Πολεοδομικό Κέντρο)

Σημειώνεται ότι υπάρχουν δύο τροποποιήσεις με αντίστοιχες Αποφάσεις ΓΓΠΚ: η με αρ. 2529/2014¹ η οποία διορθώθηκε με την με αρ. 551/2015², που αφορούν στον προσδιορισμό από «αμιγή κατοικία» σε «κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου (ΜΚ) σύμφωνα με τον Ν. 4269/2014 (ο οποίος έχει καταργηθεί) αφενός και αφετέρου στον προσδιορισμό έκτασης 86 στρεμ. με χρήση Πολεοδομικού Κέντρου στο νότιο τμήμα της ενότητας. Σύμφωνα με το σχετικό απαντητικό έγγραφο σε ερώτημα της Υπηρεσίας μας προς την Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ που πρωτοκολλήθηκε στην Υπηρεσία μας με τον αρ. πρωτ. 64354/2018 οι προαναφερόμενες Αποφάσεις του Γ.Γ.Π.Κ θεωρούνται άκυρες οπότε και παραμένει η επιτρεπόμενη χρήση της αμιγούς κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 2 του ΠΔ 1987.

3. Αλμυρός [ΠΕ 23] - αμιγής Κατοικία , [ΠΕ24, 25, 26] – γενική κατοικία με εξαίρεση τα Επαγγελματικά Εργαστήρια Χαμηλής Όχλησης, [ΠΕ28, 30, 31, 43]


Γ3. Οικισμοί

1. Μετόχι Καραμανλή ή Άγιος Δημήτριος

Απόφ. Νομάρχη με αρ. οικ. 7633/2002³ με θέμα «Κατηγοριοποίηση και καθορισμός ορίων, όρων και περιορισμών δόμησης οικισμού Αγίου Δημητρίου Δήμου Γαζίου Ν. Ηρακλείου» [ΠΕ27]

2. Μετόχι Κεφαλογιάννη ή Αγάκου Μετόχι

Απόφαση Νομάρχη με αρ. οικ. 7632/1986⁴ με θέμα «Καθορισμός ορίων και όρων δόμησης...» τμήμα της [ΠΕ31], όπου τροποποιήθηκαν οι χρήσεις με την με αρ. 2145/2006 Απόφ. ΓΓΠΚ⁵ σε γενική κατοικία όπως συγκεκριμένα υπαγορεύεται στην εν λόγω Απόφαση. Προσοχή στους περιορισμούς της γενικής κατοικίας εδώ.

 Η περιοχή τροποποίησης αφορά στην περιοχή της Πολεοδομικής Μελέτης η οποία έως σήμερα δεν έχει θεσμοθετηθεί.

3. Μετόχι Κολυβά και Άγιος Παντελεήμονας-Αντί Μπέη

Απόφαση Νομάρχη με αρ. οικ. 7632/1986⁶ με θέμα «Καθορισμός ορίων και όρων δόμησης.....» και για τους δύο οικισμούς, η οποία τροποποιήθηκε με την με αρ. 9593/5352/10-12-1992 Απόφαση Νομάρχης⁷ [ΠΕ30] όπου ουσιαστικά οι προαναφερόμενοι οικισμοί ενώθηκαν.

2. Εκτός ΓΠΣ Ηρακλείου

❖ A & B Αρχαιολογική Ζώνη Κνωσού

Οι οικισμοί εντός της Α΄ Αρχαιολογικής ζώνης Κνωσού είναι το Μακρύ Τείχος & Μπουγάδα Μετόχι.

¹ ΦΕΚ 276 ΑΑΠ/28-08-2014

² ΦΕΚ 46/ΑΑΠ/19-03-2015


³ ΦΕΚ 437/Δ/27-05-2002

⁴ ΦΕΚ 1246/Δ/31-12-1986

⁵ ΦΕΚ 598/Δ/13-07-2006

⁶ ΦΕΚ 1246/Δ/31-12-1986

⁷ ΦΕΚ 1372/Δ/31-12-1992

 Κατισχύουν όλων των πολεοδομικών διατάξεων τα κάτωθι:

- i. Το από 6-11-1976 ΠΔ¹ «Περί καθορισμού όρων και περιορισμών δομήσεως επί της ευρύτερης περιοχής Αρχαιολογικού χώρου Κνωσού» το οποίο επέτρεψε στην εκτός των οικισμών «Μακρύ Τείχος» & «Μπουγάδα Μετόχι» περιοχών την ανέγερση μόνον Γεωργικών Αποθηκών, Αντλιοστασίων κ.λπ. με τους όρους που καθορίζονται σε αυτήν.
- ii. Η υπ' αρ. ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ23/94382/4099/2011² ΥΑ για «Καθορισμό των ορίων των Ζωνών Α και Β Προστασίας του Αρχαιολογικού Χώρου Κνωσού ΠΕ Ηρακλείου, Περιφέρειας Κρήτης».
- iii. Προκειμένου να βεβαιωθούν χρήσεις γης που εγκαταστάθηκαν αποδεδειγμένα πριν την ισχύ του ΠΔ 1976 σε προϋφιστάμενα του 1976 κτίσματα (άρθρο 51 του Ν. 4178/2013³) απαιτείται ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΩΣ η έγκριση των αρμοδίων Υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού.

3. ΓΠΣ «Βούτες - Γιοφυράκια»

❖ ΑΠ. ΥΦΥΠ. ΥΠΕΧΩΔΕ με αρ. 9712/2004 [ΦΕΚ 268/Δ/03-05-2004] με θέμα: «Έγκριση ΓΠΣ οικισμών "Βούτες" και "Γιοφυράκια" (τέως Κοινότητας Βουτών) Δήμου Ηρακλείου νομού Ηρακλείου»

Περιλαμβάνει τους οικισμούς «Βούτες» και «Γιοφυράκια» που οριοθετήθηκαν με την υπ' αρ. 5341/4207/11-6-1986⁴ Απόφαση Νομάρχη Ηρακλείου και τις πέριξ αυτών εκτός σχεδίου περιοχές (βλέπε χάρτες Π-1.3Ι & Π-1.3ΙΙ)

4. 16/1981 ΕΣΧΠ

❖ ΚΥΑ με αρ. 22292/4915/1999 [ΦΕΚ 1768/Β/20-9-99] με θέμα: «Τροποποίηση της 16/23.9.1981 απόφασης του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος "Περί εγκρίσεως του συστήματος Οργανώσεως των οικιστικών περιοχών του Πολεοδομικού Συγκροτήματος του Ηρακλείου και της ευρύτερης περιοχής του" (Β' 654)»

Αφορά μια ευρύτερη εκτός σχεδίου πόλεων και οικισμών, εκτός ορίων οικισμών και εκτός θεσμοθετημένων ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ περιοχή, χωρίζεται σε 4 ζώνες και εμπεριέχει 13 βιομηχανικές περιοχές.

Εκτείνεται ανατολικά έως το όριο του Νομού Ηρακλείου και περιγράφεται στον από το 1998 χάρτη του ΥΠΕΧΩΔΕ που την συνοδεύει. Στις ζώνες Β, Γ αυτής επιτρέπονται οι συγκεκριμένες γεωργικές βιομηχανικές-βιοτεχνικές δραστηριότητες που αναφέρονται στους πίνακες 1 & 2 που την συνοδεύουν καθώς και οι χρήσεις που δεν ανήκουν στην βιομηχανία. Στη ζώνη Α απαγορεύονται οι νέες δραστηριότητες δευτερογενούς τομέα.

¹ ΦΕΚ 373/Δ/10-11-1976

² ΦΕΚ 282/ΑΑΠ/31-10-2011

³ ΦΕΚ 174/Α/08-08-2013

⁴ ΦΕΚ 1029/Δ/29-10-1986

Επιτρέπονται τα Συνεργεία συνήθων οχημάτων όπως αυτά υπαγορεύονται από τον Ν. 3710/2008¹ σε όλες τις ζώνες. Καθίσταται σαφές ότι οι διατάξεις της δεν εφαρμόζονται εντός ισχυόντων ΓΠΣ, εντός οικισμών, εντός ΣΧΟΟΑΠ και εντός Αρχαιολογικών Ζωνών.

5. ΓΠΣ του οικισμού Κρουσώνα

- ❖ ΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ με αρ. 59869/2593/13-04-1993 [ΦΕΚ 835/Δ/1993] με θέμα: «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του οικισμού Κρουσώνα της κοινότητας Κρουσώνα (Ν. Ηρακλείου)»

Έγκριση του ΓΠΣ του μη οριοθετημένου οικισμού Κρουσώνα άνω των 2.000 κατοίκων.

Περιλαμβάνει τον οικισμό Κρουσώνα.

6. ΣΧΟΟΑΠ Κρουσώνα

- ❖ Απόφαση ΓΓΠΚ με αριθ. 752/04-03-2010 [ΦΕΚ 120/ΑΑΠ/09-04-2010] με θέμα: «Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Κρουσώνα Ν. Ηρακλείου» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Εμπεριέχει το ΓΠΣ Κρουσώνα και περίξ αυτού εκτός σχεδίου περιοχές.

7. ΓΠΣ του οικισμού Αρχάνες

- ❖ ΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ με αρ. 60811/2606/13-4-1993 [ΦΕΚ 699/Δ/22-06-1993] με θέμα: «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του οικισμού Αρχανών του Δήμου Αρχανών (ν. Ηρακλείου)».

Έγκριση του ΓΠΣ του μη οριοθετημένου οικισμού Αρχανών άνω των 2.000 κατοίκων.

Τα όρια του ΓΠΣ προσδιορίζονται στον χάρτη Π-1.11 σε κλ. 1:5.000 και περιλαμβάνουν τον οικισμό «Άνω Αρχάνες» και γήπεδα εκτός του οικισμού ευρισκόμενα.

Το χαρακτηρισθέν παραδοσιακό τμήμα του οικισμού είναι το κεντρικό τμήμα του οικισμού όπως περιγράφεται στο ΠΔ της 24-08-1999².

- ➔ *Υπάρχει Πολεοδομική Μελέτη των Αρχανών Τεμένους για Αναθεώρηση-Επέκταση, η οποία όμως δεν έχει θεσμοθετηθεί.*

Ο Οικισμός «Κάτω Αρχάνες» είναι οριοθετημένος με το ΠΔ του 1985 με την υπ' αρ. 7632/10-09-1986³ Νομάρχη Ηρακλείου.

¹ ΦΕΚ 216/Α/23-10-2008

³ ΦΕΚ 1246/Δ/31-12-1986

² ΦΕΚ 724/Δ/05-10-1999

ΣΥΧΝΑ ΛΑΘΗ-ΑΣΤΟΧΙΕΣ → ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ

Οι παρακάτω επισημάνσεις καταγράφονται με αφορμή ερωτήματα που τέθηκαν στην παρουσίαση της 06-05-21 στο ΤΕΕ/ ΤΑΚ.

- Η ενημέρωσή μας σχετικά με το εκάστοτε ισχύον θεσμικό πλαίσιο για να είναι έγκυρη και επίκαιρη, θα πρέπει να μην περιορίζεται στο ΦΕΚ του θέματος, αλλά να αναζητείται η ενδεχόμενη επικαιροποιημένη μορφή από **ενημερωμένες βάσεις δεδομένων**.


-
- Για την **έκδοση αδειας δόμησης** απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη **τίτλου ιδιοκτησίας**.

-
- Η επιβεβαίωση **αρτιότητας – οικοδομησιμότητας** του οικοπέδου – γηπέδου προηγείται κάθε μελέτης και βέβαια της υποβολής φακέλου για έκδοση άδειας δόμησης

- Ο **χρόνος δημιουργίας** οικοπέδου θα πρέπει να προκύπτει:

- Από τίτλο προγενέστερο της ημερομηνίας παρέκκλισης
- Από δηλωτικό αποδοχής κληρονομιάς όταν η ημερομηνία θανάτου είναι προγενέστερη της παρέκκλισης
- Από τη διαδικασία της Εγκυκλίου 7/1992, όταν πρόκειται για οικόπεδο εντός οικισμού και εφόσον υπάρχει τίτλος
- Αποδεικτικό στοιχείο δημιουργίας οικοπέδου

- Σε περίπτωση που δεν αποδεικνύεται η παρέκκλιση του οικοπέδου με τα προαναφερόμενα, αλλά υπάρχουν άλλα στοιχεία για την «παλαιότητα» του οικοπέδου ή γηπέδου, αρμόδια είναι τα τακτικά δικαστήρια ή με άλλη νομική πράξη όπως η συμβιβαστική επίλυση διαφορών.


 **ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ:** οικόπεδο εντός ΣΠ, με τίτλο μεταγενέστερο της ημερομηνίας παρέκκλισης με τα όμορα αυτού οικόπεδα με τίτλους προγενέστερους της ημερομηνίας παρέκκλισης, χωρίς να έχουν καταταμηθεί, καθώς και ο όμορος δρόμος προϋφίσταται της παρέκκλισης.

-
- Γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης, εκτός ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, όπου έχει εφαρμογή ο Ν. 4759/2020 στα άρθρα που αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση (32-40):

Α) Με επιφάνεια 2000τ.μ εντός ζώνης οικισμών έχουν μέγιστη δόμηση και κάλυψη 186 τ.μ.

Β) Οι διατάξεις του ΠΔ 1985 και του ΠΔ 1978 εξακολουθούν να ισχύουν στο βαθμό που δεν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις των προαναφερόμενων άρθρων 32-40.

Γ) Άρθρο 33 § 6 έχει εφαρμογή για τις συνενώσεις γηπέδων που γίνονται μετά την 9-12-2020.

 Π.χ. ίδιος ιδιοκτήτης είχε αγοράσει προ ετών άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο επί επαρχιακής οδού 800 μέτρα προ του 1962 με τίτλο παλαιό. Στη συνέχεια αγόρασε, προ ετών, ένα όμορο αγροτεμάχιο μη άρτιο 500 τ.μ. το όλο αυτό οικόπεδο είχε δημιουργηθεί όταν έγινε η δεύτερη αγορά και θεωρείται ενιαίο ,εφόσον ανήκει στον

ίδιο ιδιοκτήτη σύμφωνα με σχετικές Αποφάσεις ΣΤΕ και Αρείου Πάγου, και έως 9-12-2022 δύναται να οικοδομηθεί (εμπίπτει στο άρθρο 40).

Δ) η § ζ του άρθρου 40 πρέπει να διευκρινίσει τον όρο «τουριστικές εγκαταστάσεις» διότι όπως προαναφέρθηκε το Περιφερειακό Χωροταξικό Κρήτης υπαγορεύει αρτιότητα 20 στρ. για ξενοδοχεία εκτός ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ.

➤ **Αρτιότητα γηπέδων εκτός σχεδίου για την ανέγερση ξενοδοχείων**

Γίνεται σαφές ότι η αρτιότητα των γηπέδων, όταν πρόκειται για ανέγερση ξενοδοχείων, των ευρισκομένων εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών, καθώς και εκτός ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, είναι τα 20 στρέμματα, όπου και ισχύουν τα άρθρα 32 έως 40 του νέου Ν. 4759/2020. Όταν τα εν λόγω γήπεδα ευρίσκονται εντός ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ όπου είναι επιτρεπτή η χρήση των ξενοδοχείων, και όσον αφορά την αρτιότητα των γηπέδων για ανέγερση ξενοδοχείων ισχύει το από 30-06/23-07-91 ΠΔ¹ «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων σε γήπεδα εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων καθορισθέντων βάσει του από 24.4.85 Π.δ/τος (Δ' 81) ως ισχύει, των νήσων Κρήτης, Ρόδου και Κέρκυρας καθώς και του νομού Χαλκιδικής», το οποίο υπαγορεύει ελάχιστα τα 10.000 τ.μ., καθώς και ο Ν. 4759/2020², ο οποίος κατά το άρθρο του 34 §1 υπαγορεύει ως αρτιότητα - οικοδομησιμότητα των Τουριστικών Καταλυμάτων - Εγκαταστάσεων του άρθρου 1 §15 του ΠΔ 59/2018 τα 8.000 τ.μ. Με την επιφύλαξη του άρθρου 32 του Ν. 4759/2020 (...διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, καθώς και από την κείμενη νομοθεσία, ιδίως δε από τις διατάξεις του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538) και του από 24-05-1985 ΠΔ³, που δεν έρχονται σε αντίθεση με τις διατάξεις του παρόντος.....) υπάρχει η άποψη ότι το ΠΔ 30/1991 κατ'ισχύει, όμως λόγω της σοβαρότητας του θέματος απαιτείται περαιτέρω αποσαφήνιση από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΕΝ.

- **Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας** εκδίδεται σε οικόπεδο με την προϋπόθεση ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Εξαιρούνται οι περιφράξεις και οι εργασίες σε νομίμως υφιστάμενα ή τακτοποιημένα κτίσματα.
- Η **έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας** για αγροτική αποθήκη εκδίδεται **με βάση το άρθρο 6, § 4 και όχι το άρθρο 2 του ΠΔ 1985**, δηλ. σε κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο, με απόσταση από τα όρια του γηπέδου 10 μ., ύψος 3,00 μ. και μικτή επιφάνεια έως 15 τ.μ., η οποία δεν προσμετράται στο Συντελεστή Δόμησης του ακινήτου, όπως προβλέπεται στο 4495/2017, άρθρο 29 § 2.
- Με το **άρθρο 2 του ΠΔ 1985** (ΦΕΚ 270/Δ) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, εκδίδεται οικοδομική άδεια **και ΟΧΙ Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας**, μετά από έγκριση της Δ/σης Αγροτικής Οικονομίας Περιφέρειας Κρήτης και του ΣΥΠΟΘΑ Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης

¹ ΦΕΚ 474/Δ/1991

³ ΦΕΚ 270/Δ/1985

² ΦΕΚ 245/Α/09-12-2020