

## ΟΜΑΔΑ: 07.1 ΠΑΡΑΔΟΣΗ Β' ΦΑΣΗ

## ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

«Καταγραφή της πολεοδομικής & της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας 20 αξιόλογων οικισμών του Δήμου Μαλεβιζίου για μελλοντική ένταξή τους σε θεσμικό πλαίσιο προστασίας»

ΟΙΚΙΣΜΟΣ: ΦΟΔΕΛΕ



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>Α' ΜΕΡΟΣ .....</b>	
<b>ΔΕΛΤΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ .....</b>	
<b>1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....</b>	
α. ΚΥΡΙΑΡΧΗ (ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑ) ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ .....	
β. ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΜΕ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΧΩΡΟ .....	
γ. ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΟΥ ΜΙΚΡΟΚΛΙΜΑΤΟΣ ΣΤΗ ΣΥΝΘΕΤΙΚΗ & ΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ....	
δ. Η ΦΥΣΙΚΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΩΣ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ .....	
ε. ΣΥΝΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑ, ΑΣΥΝΕΧΕΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ .....	
<b>2. ΕΙΔΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....</b>	
α. ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	
β. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΙΜΑΚΑΣ ΚΑΙ ΣΧΕΣΗΣ ΜΕ ΤΟ ΤΟΠΙΟ ΚΑΙ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΧΩΡΟ.....	
γ. ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΗΜΕΡΙΝΕΣ ΤΑΣΕΙΣ .....	
δ. Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΣΤΙΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ .....	
<b>Β' ΜΕΡΟΣ.....</b>	
<b>ΠΡΟΤΑΣΗ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΩΝ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ.....</b>	
α. ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ-ΜΟΡΦΕΣ, ΥΛΙΚΑ, ΤΡΟΠΟΙ ΔΟΜΗΣ, ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ.....	
β. ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ-ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΑΣ- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ-ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ.....	

**ΔΕΛΤΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ****1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ****α. ΚΥΡΙΑΡΧΗ (ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑ) ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ**

Κυρίαρχη τυπολογία κτιριακής μονάδας που συναντάμε στο Φόδελε είναι ο πλατυμέτωπος τύπος κατοικίας. Συνήθης επίσης τυπολογία που συναντάται στον οικισμό είναι αυτή σε μορφή Γ η οποία ενίοτε περιλαμβάνει και προαύλιο χώρο με περιμετρική τοιχοποιία που απομονώνει την κατοικία από τον εξωτερικό χώρο. Πρόκειται για τρίχωρα κτίσματα σχήματος Γ σε κάτοψη.

Σημαντική κατηγορία κτισμάτων αποτελούν επίσης αυτά που θα μπορούσαμε να τα χαρακτηρίσουμε σύνθετου τύπου τα οποία έχουν προκύψει από μετασκευές παλαιότερων τύπων ή από συνενώσεις δύο ή περισσότερων παλιών μικρών σε μέγεθος κατοικιών. Τόσο λειτουργικά όσο και μορφολογικά αυτοί οι τύποι δεν παρουσιάζουν ομοιομορφίες. Πρόκειται συνήθως για ασυγκρότητες ομάδες λιτών κτισμάτων. Η τυπολογική κατάταξη και η διάκριση της πρωταρχικής τυπολογίας γίνεται με την αναγνώριση των προσθηκών όπου είναι δυνατή.

Γενικά στο οικισμό παρατηρείται τάση για διωροφία με την εκμετάλλευση των φυσικών κλίσεων του εδάφους. Η πρόσβαση στον όροφο πραγματοποιείται συνήθως με εξωτερικό κλιμακοστάσιο, ενώ σε αρκετές περιπτώσεις η επικοινωνία ισογείου ορόφου πραγματοποιείται εξωτερικά χωρίς κλίμακα, μόνο μέσω της κλίσης του εδάφους.

Οι οροφές είναι είτε επίπεδες- δώματα- με μικρή κλίση για την απορροή των ομβρίων , είτε με κεραμίδι το οποίο φαίνεται να έχει προστεθεί μεταγενέστερα. Με την εισαγωγή του μπετόν φαίνεται να γίνεται εκτεταμένη χρήση του στα οριζόντια στοιχεία του κελύφους και στις σκάλες.

Μετά το 2ο παγκόσμιο πόλεμο, σε συνδυασμό με τη χρήση σύγχρονων υλικών κατασκευής αρχίζει να αλλοιώνεται η φυσιογνωμία της παραδοσιακής δομής και των παραδοσιακών αρχιτεκτονικών στοιχείων των κτισμάτων. Ταυτόχρονα όμως την ίδια περίοδο που συμπίπτει με την περίοδο της «ανοικοδόμησης» η αρχιτεκτονική του οικισμού φαίνεται να απομακρύνεται από τις παραδοσιακές μορφές του παρελθόντος αλλά αρχίζει να κερδίζει σε στοιχεία «διαφάνειας», χρώματος και εξωστρέφειας, καθώς επίσης και πλούτου μορφών και λειτουργικών λύσεων. Μετά την δεκαετία του 80 φαίνεται να κυριαρχούν πλέον οι αστικές επιρροές. Τα κτίσματα του κεντρικού δρόμου ανατολικά του ποταμού καθώς επίσης των επεκτάσεων, τόσο σε κλίμακα όσο και σε μορφή και τυπολογία αναπαράγουν τα απρόσωπα αστικά πρότυπα, με αποτέλεσμα να αλλοιώνεται και η συνολική φυσιογνωμία του οικισμού.





Εικόνα 1 Κατοικίες πλατυμέτωπου τύπου



Εικόνα 2 Κατοικία σύνθετου τύπου

**β. ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΜΕ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΧΩΡΟ**

Στο παλαιότερο τμήμα του οικισμού συναντάμε μεγαλύτερη αμεσότητα στη σχέση δημόσιου – ιδιωτικού από ότι στα νεότερα τμήματα. Πιο συγκεκριμένα στο παλαιότερο τμήμα του οικισμού, το ιδιωτικό λειτουργεί ταυτόχρονα και ως δημόσιο. Η μετάβαση από το δημόσιο στον ιδιωτικό χώρο γίνεται κατά κύριο λόγο απευθείας, με πόρτα στο δρόμο ή μέσω της αυλής. Οι αυλές των κατοικιών λειτουργούν ταυτόχρονα ως δημόσιο πέρασμα και οι πυλωτές των κτιρίων λειτουργούν ταυτόχρονα ως δημόσιες στοές. Φυτεμένα παρτέρια που ανήκουν στο ιδιωτικό περιβάλλουν το δημόσιο. Χαρακτηριστικά είναι τα πλατώματα, μικρά και μεγάλα που συναντάμε στον οικισμό, οριοθετημένα από το ιδιωτικό, που λειτουργούν ως κοινή αυλή των κατοικιών.

Στις νεότερες κατασκευές συναντάμε μεγαλύτερη ιδιωτικότητα λόγω της ανάπτυξης των κτιρίων καθ' ύψος και την αντικατάσταση των αυλών από τα μπαλκόνια.

Στο σύνολο του οικισμού υπάρχει το σοβαρό πρόβλημα της έλλειψης επαρκών κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και ειδικότερα χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και αγροτικών μηχανημάτων. Σήμερα η στάθμευση λόγω ανυπαρξίας άλλων χώρων γίνεται κυρίως κατά μήκος των κεντρικών δρόμων του οικισμού.

Ο κεντρικός δρόμος κατά μήκος του οποίου συναντάμε εμπορικά καταστήματα και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, αποτελεί την κυρίαρχη ζώνη κοινωνικών συναναστροφών και κοινωνικών εκδηλώσεων του οικισμού.

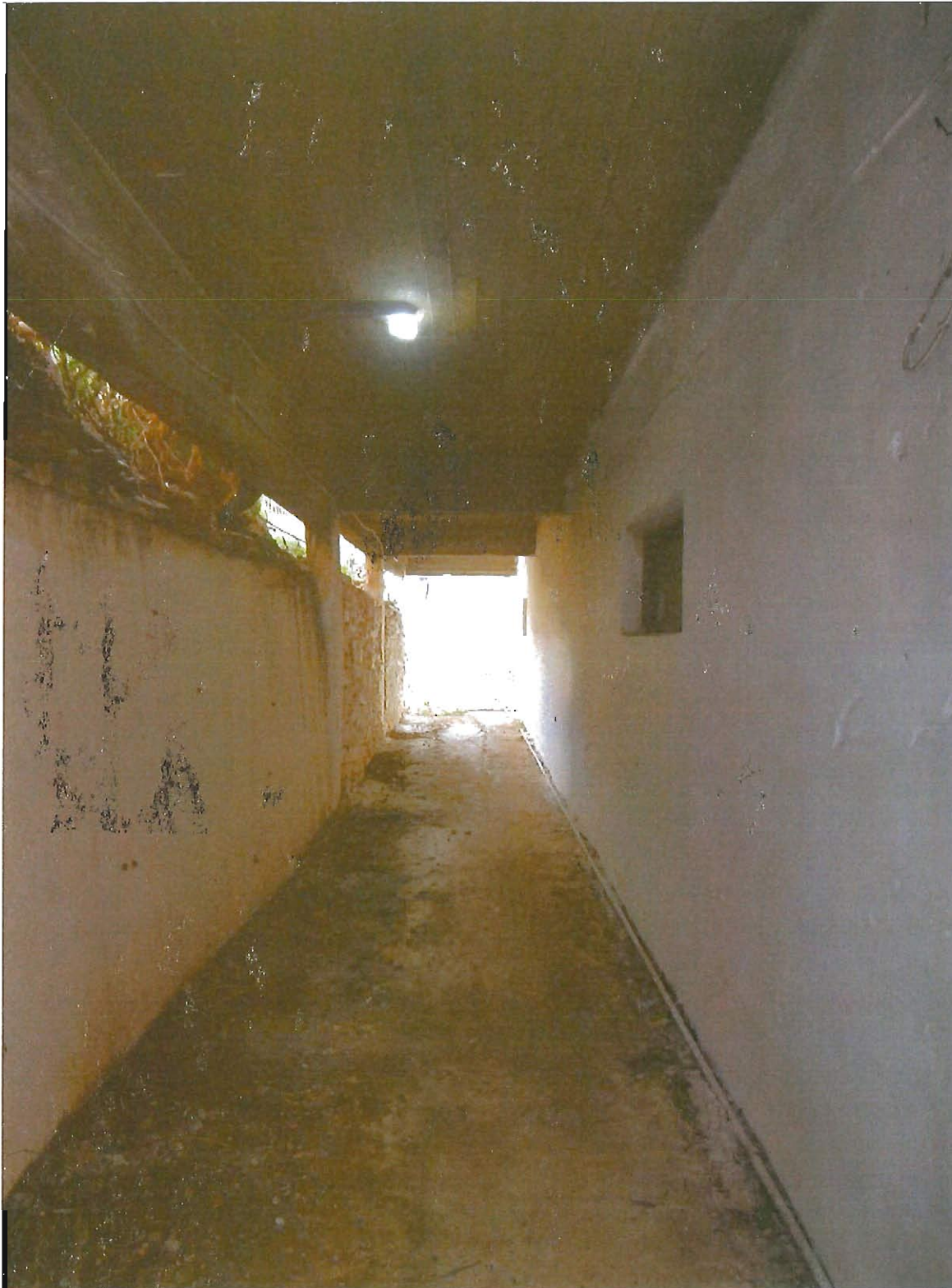


**Εικόνα 1** Πλάτωμα που λειτουργεί ως κοινή αυλή των γύρω κατοικιών





Εικόνα 2 Φυτεμένα παρτέρια που ανήκουν στο ιδιωτικό περιβάλλον το δημόσιο



Εικόνα 3 Πυλωτές των κτιρίων λειτουργούν ταυτόχρονα ως δημόσιες στοές





Εικόνα 4 Ιδιωτική αυλή ως δημόσιο πέρασμα

#### γ. ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΟΥ ΜΙΚΡΟΚΛΙΜΑΤΟΣ ΣΤΗ ΣΥΝΘΕΤΙΚΗ & ΔΟΜΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ

Το ποτάμι «Παντομάτρης», που διασχίζει την κοιλάδα στην οποία είναι χτισμένος ο οικισμός, έχει πολύ μεγάλο πλούτο πανιδικών και χλωριδικών στοιχείων και θεωρείται ένα από τα σημαντικότερα ποτάμια της περιοχής του δήμου Μαλεβιζίου. Κατά μήκος του ποταμιού, ακόμα και στο τμήμα που διασχίζει τον οικισμό, υπάρχει έντονη παραποτάμια βλάστηση ενώ αποτελεί διαχρονικά την σημαντικότερη πηγή πλούτου του οικισμού αφού ακόμα και σήμερα αρδεύει το σύνολο των πορτοκαλαιώνων και των κήπων της περιοχής. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την έντονη παρουσία του φυσικού στοιχείου στην εσωτερική δομή του οικισμού, είτε πρόκειται για παραποτάμια βλάστηση, είτε πρόκειται για γεωργικές καλλιέργειες.

Στα παλαιότερες κατοικίες που συναντάμε στον οικισμό παρατηρείται ο βιοκλιματικός σχεδιασμός των σπιτιών ώστε να υπάρχει προστασία από τις κλιματικές συνθήκες. Τα σπίτια με βάση πέτρινη και τοίχους από ηλιοψημένες πλίνθρες, ενισχυμένους με οριζόντια και κάθετα ξύλινα στοιχεία έχουν τα κύρια ανοίγματα τους προς το νότο ενώ διατηρούν ελάχιστα ανοίγματα προς το βορρά.





Εικόνα 5 Παραποτάμια βλάστηση



**δ. Η ΦΥΣΙΚΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΩΣ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΤΗΣ ΟΡΓΑΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Ο οικισμός Φόδελε βρίσκεται στο εσωτερικό μιας κοιλάδας κατάφυτης με εσπεριδοειδή, 3χλμ από τα παράλια του Κρητικού πελάγους. Η συγκρότηση του οικισμού διακρίνεται σε δύο παλιούς οικιστικούς πυρήνες στις ήπιες πλαγιές ανατολικά και δυτικά της όχθης του ποταμού, ο οποίος σαν φυσικό στοιχείο κυριαρχεί και ορίζει την φυσιογνωμία και την λειτουργία του οικισμού. Η ανάπτυξη των δύο οικιστικών πυρήνων παρατηρείται ομοιόμορφη γύρω από το παλιότερο παραδοσιακό τμήμα του κάθε συνεκτικού πυρήνα, προς όλες τις κατευθύνσεις όπου δεν υπήρχαν φυσικά εμπόδια για να διακόπτουν την επέκταση. Το σχήμα του οικισμού παρακολουθεί το φυσικό έντονο ανάγλυφο του εδάφους ενώ η ανάπτυξη του παρουσιάζει γραμμικότητα με άξονα τόσο τον κεντρικό δρόμο όπως και τον ποταμό

Εξαιρετικό ενδιαφέρον έχουν οι βραχώδεις εξάρσεις στην δυτική πλευρά του ποταμού με την οργανική ενσωμάτωση αρχιτεκτονικών στοιχείων και αναλημματικών τοίχων που ενσωματώνουν φυσικά στοιχεία.



Εικόνα 6 Φυσικό ανάγλυφο ευρύτερης περιοχής οικισμού

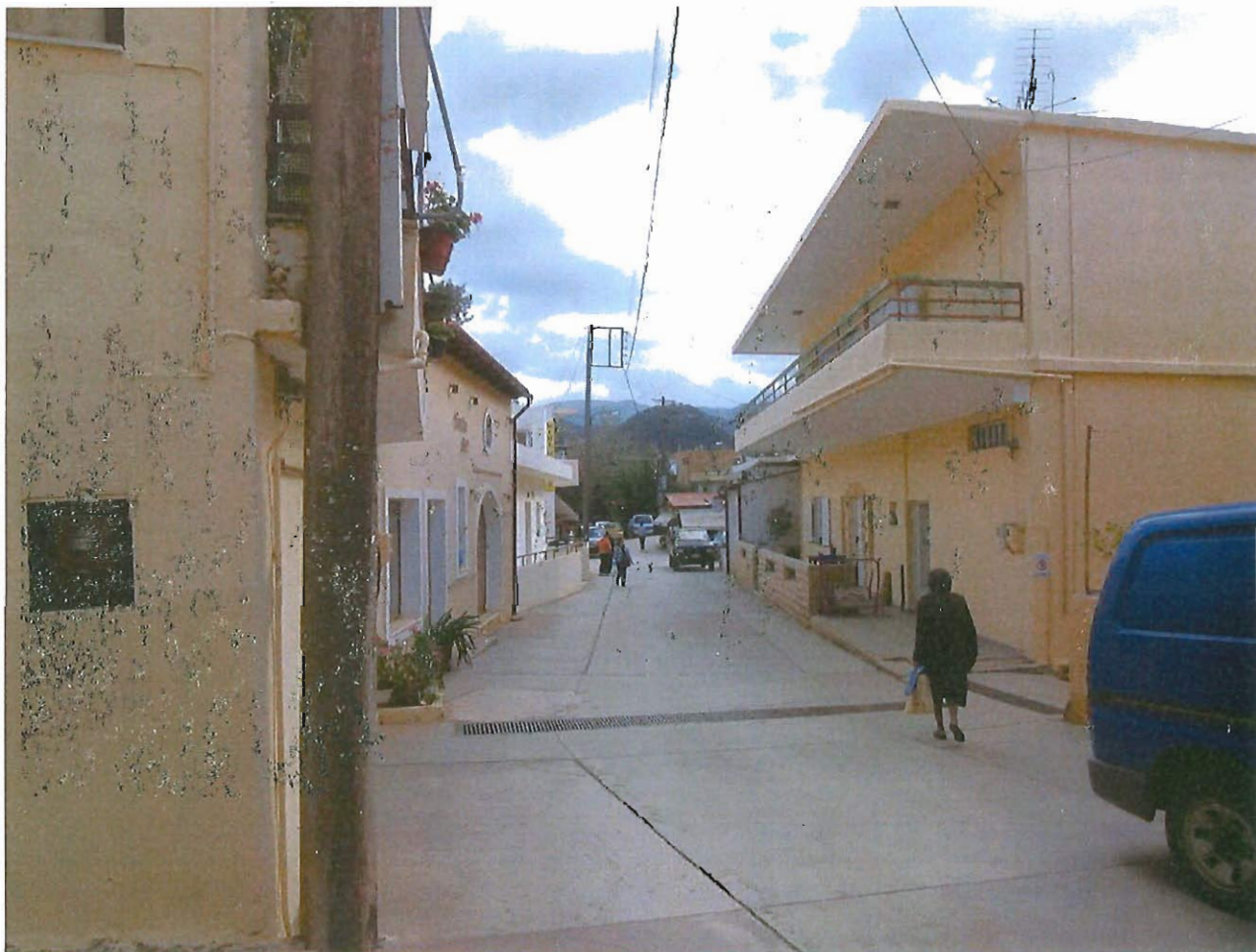


**Ε. ΣΥΝΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑ, ΑΣΥΝΕΧΕΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ**

Η δομή του οικισμού είναι η τυπική δομή των ημιορεινών οικισμών της Κρήτης, που διαιωνίζουν μια πανάρχαια παράδοση σε ότι αφορά τόσο στην πολεοδομική τους συγκρότηση όσο και στην αρχιτεκτονική τους δομή.

Η δόμηση στον οικισμό παρουσιάζει συνέχεια και συνεκτικότητα με εξαίρεση το ποτάμι που διασχίζει τον οικισμό και τον διαχωρίζει σε δύο επιμέρους οικιστικούς πυρήνες. Η ανάπτυξη των δύο οικιστικών πυρήνων παρατηρείται ομοιόμορφη και γραμμική κατά μήκος του κεντρικού δρόμου και ποταμού, ενώ αντιθέτως στο παλαιότερο και παραδοσιακό τμήμα του οικισμού δεν αναγνωρίζεται σαφές σχήμα. Η επέκταση του οικισμού παρατηρείται προς τις κατευθύνσεις όπου δεν υπήρχαν φυσικά εμπόδια για να την διακόπτουν.

Οι δρόμοι των συνεκτικών παραδοσιακών τμημάτων είναι στενοί κυμαινόμενου πλάτους από 1,5 έως και τρία μέτρα περίπου, παράλληλοι ή κάθετοι στις υψομετρικές καμπύλες και σε πυκνό σχετικά πλέγμα, δημιουργώντας οικοδομικά τετράγωνα πυκνά κι ακανόνιστα. Οι περισσότεροι δρόμοι των δύο παραδοσιακών πυρήνων, διατηρούν τα πλάτη τους ακόμα και σήμερα με εξαίρεση ορισμένα σημεία στα οποία φαίνεται να έχουν υποστεί τοπικές διαπλάτυνσεις για να είναι δυνατή η διέλευση αυτοκινήτων. Υπάρχουν αρκετά αδιέξοδα που χρησιμοποιούνταν σαν αυλές.



Εικόνα 7 Γραμμική διάταξη κτισμάτων κατά μήκος κεντρικού δρόμου



Εικόνα 8 Δρόμος στο παλαιότερο τμήμα του οικισμού



## 2. ΕΙΔΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

### α. ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΚΑΙ ΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Κάθε τύπος κατοικίας καλύπτεται από μονόριχτες ή δίριχτες στέγες οι οποίες κατασκευάζονται από χοντροπελεκημένα ξύλα από κυπαρίσσια και κεραμίδια βυζαντινού τύπου ή από δώμα διαμορφωμένο πάνω στα ξύλινα δοκάρια της οροφής με κλαδιά ή σανίδες, άμμο, ασβέστη, χαλίκι και λεπίδα (αργιλόχωμα με στεγανωτικές ιδιότητες). Τα παράθυρα συχνά έχουν πλέγμα από σιδεριές, για ασφάλεια. Συναντώνται επίσης μικροί φεγγίτες για φωτισμό, σαν τρύπες, στους τοίχους. Παρατηρείται επίσης ασυμμετρία στη διάταξη των ανοιγμάτων, στοιχείο καθαρά παραδοσιακό, που οδηγεί σε μια επανάληψη όψεων με πολυάριθμες παραλλαγές. Σε κάθε περίπτωση τα σπίτια του παλαιού τμήματος του Φόδελε είναι απλά και λιτά και τα όποια εξωτερικά ή εσωτερικά μορφολογικά χαρακτηριστικά δεν είναι απλά διακοσμητικά στοιχεία αλλά τις περισσότερες φορές εκπληρώνουν κάποιο λειτουργικό σκοπό. Όσον αφορά την αυλή, αυτή διακρίνεται συνήθως από αυλόθυρα τοξωτή, πέργκολα, φούρνο, γούρνα, στα πλουσιότερα σπίτια από πηγάδι, πεζούλες και γλάστρες και σχεδόν πάντα από δέντρα, όπως συκίες, που φυτεύονται για σκιά και δροσιά, αλλά και για τους καρπούς τους.

Τα κύρια υλικά κατασκευής είναι αυτά που συναντούμε συνήθως στην παραδοσιακή αρχιτεκτονική του νησιού, δηλαδή πέτρα, ξύλο και χώμα πολύ λίγο επεξεργασμένα. Τοιχοποιίες από αργολιθοδομές, κονιάματα από χωματολάσπη για την έδραση των λίθων στους τοίχους και επίχρισμα από ασβέστη, παρτσελώννα και τρίχες κασίκας για να δένει ο σοβάς. Το χρώμα που κυριαρχεί πέρα από το γκρίζο της πέτρας είναι το άσπρο του ασβέστη. Το ξύλο εκτός από τη στέγη και τα κουφώματα, χρησιμοποιείται για την κατασκευή του μεσοπατώματος. Μέσα στο χρόνο οι προσθήκες και επισκευές γίνονται με «νέα» υλικά, αντικατάσταση δώματος με πλάκα από μπετόν και λίθινων φουρουσιών από δοκάρια επίσης από μπετόν.



Εικόνα 9 Μικροί φεγγίτες



Εικόνα 10 Γούρνα σε αυλή σπιτιού



## β. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΙΜΑΚΑΣ ΚΑΙ ΣΧΕΣΗΣ ΜΕ ΤΟ ΤΟΠΙΟ ΚΑΙ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΧΩΡΟ

Ως προς αυτόν τον παράγοντα εκδηλώνεται με τον πιο εμφανή τρόπο ο δισυπόστατος χαρακτήρας του Φόδελε όπως αυτός συντάσσεται από το παλαιότερο και το νεότερο τμήμα. Το νεότερο τμήμα αναπτύσσεται γραμμικά με άξονα τον κεντρικό δρόμο που συγκεντρώνει το εμπόριο, τα καφενεία, την πλατεία. Ο κεντρικός δρόμος ακολουθεί με τη σειρά του το ποτάμι και γι' αυτό το λόγο δεν εμφανίζει υψομετρικές διαφορές. Τα κτίσματα σε αυτό το τμήμα είναι από σκυρόδεμα, διώροφα, μέτριου μεγέθους με ισόγειο κατάστημα, ενώ όσα δεν έχουν κατάστημα διαθέτουν μόλις μια μικρή αυλή μιας και εξαντλούν κάθε δυνατή κάλυψη. Αυστηρά παρατεταγμένα το ένα δίπλα στο άλλο περιορίζουν την ποικιλία θεάσεων και οπτικών φυγών σε αυτή του κεντρικού δρόμου και σημειικά σε κάποιες περιπτώσεις στο ποτάμι. Ψήγματα δημοσίου χώρου συναντούμε στην κεντρική πλατεία με τον πλάτανο και το μνημείο του Δ. Θεοτοκόπουλου, η οποία όμως εκδηλώνεται περισσότερο ως διαπλάτυνση του κεντρικού δρόμου παρά ως χωρική έκφραση δημόσιου βίου. Ενδιαφέρον θα είχε η διαμόρφωση δημόσιου χώρου κατά μήκος του ποταμού η οποία και γίνεται ήδη στο ύψος της κεντρικής πλατείας, ωστόσο αρκετά αποσπασματικά και κρυμμένη από θέσεις στάθμευσης οχημάτων.

Σε αντίθεση με το νεότερο τμήμα, το παλαιότερο δεν έχει σαφώς ορισμένο σχήμα ούτε κάποια κεντρικότητα. Αναπτύσσεται σε επιμέρους γειτονιές κυρίως μικρών κατοικιών με αυλές πάνω σε ένα δαιδαλώδες πλέγμα στενών δρόμων, ακολουθώντας την ανηφορική μορφολογία του εδάφους. Υπάρχουν ακόμα πολλά αδιέξοδα που λειτουργούν ως άτυποι δημόσιοι χώροι. Οι κάθετοι στις καμπύλες δρόμοι έχουν μεγάλες κλίσεις και διαμορφώνονται κάποιες φορές με σκαλοπάτια. Η δαπεδόστρωση δεν είναι ενιαία. Οι δρόμοι μπορεί να είναι είτε λιθόστρωτοι με μικρές πέτρες και κλίση προς το εσωτερικό για την απορροή των νερών, είτε στρωμένοι πρόχειρα με τσιμέντο ή πιο πρόσφατα με ασφαλτο στα πιο κεντρικά σημεία. Οι επιφάνειες των όψεων, οι οποίες διαφοροποιούνται αρκετά μεταξύ τους, είναι σχετικά μικρές, ενώ κάποιες φορές ταυτίζονται με το βράχο. Η ποικιλία αυτή υπάρχει και στα ύψη των σπιτιών, είτε αυτά έχουν δώματα ή στέγες. Η ποικιλία αυτή των όψεων, τα πλατώματα που δημιουργούνται, οι φυγές, ο τεθλασμένος άξονας του δρόμου, αλλά και οι πέργκολες που πολλές φορές σκεπάζουν ένα κομμάτι του δίνουν στον οικισμό έναν ιδιόμορφο και αξιόλογο πολεοδομικό χαρακτήρα. Το παλαιότερο τμήμα του Φόδελε είναι δεμένο με το περιβάλλον του αρμονικά κι αξιοποιώντας σημαντικά φυσικά στοιχεία στην πολεοδομική του σύνθεση, προσφέρει ξεχωριστές εικόνες. Δυστυχώς, πέρα από τα πολλά εγκαταλειμμένα κτίσματα, υπάρχουν αρκετές παραφωνίες νεόδμητων κατοικιών. Οι κατοικίες αυτές, μεγαλύτερης κλίμακας από τα γύρω κτίσματα, δύο ή τριών ορόφων, συχνά με *pilotis* η οποία χρησιμοποιείται ως αποθήκη αχρήστων, είναι εντελώς αποκομμένες από το πλαίσιο του γύρω περιβάλλοντος.

Τέλος αξίζει να σημειωθεί πως σε αυτό το τμήμα του, το χωριό, απομακρύνεται από το ποτάμι, για να το βρεί μονάχα στη θέση που βρίσκεται το παλιό «πλυσταριό» του χωριού, ένας από τους κατεξοχήν χώρους έκφρασης της γυναικείας κοινωνικής συναναστροφής και καθημερινότητας. Επίσης εξαιτίας του υψόμετρου είναι εμφανείς από παντού οι διάσημοι πορτοκαλεώνες του Φόδελε και ο δασικός πλούτος της κοιλάδας.

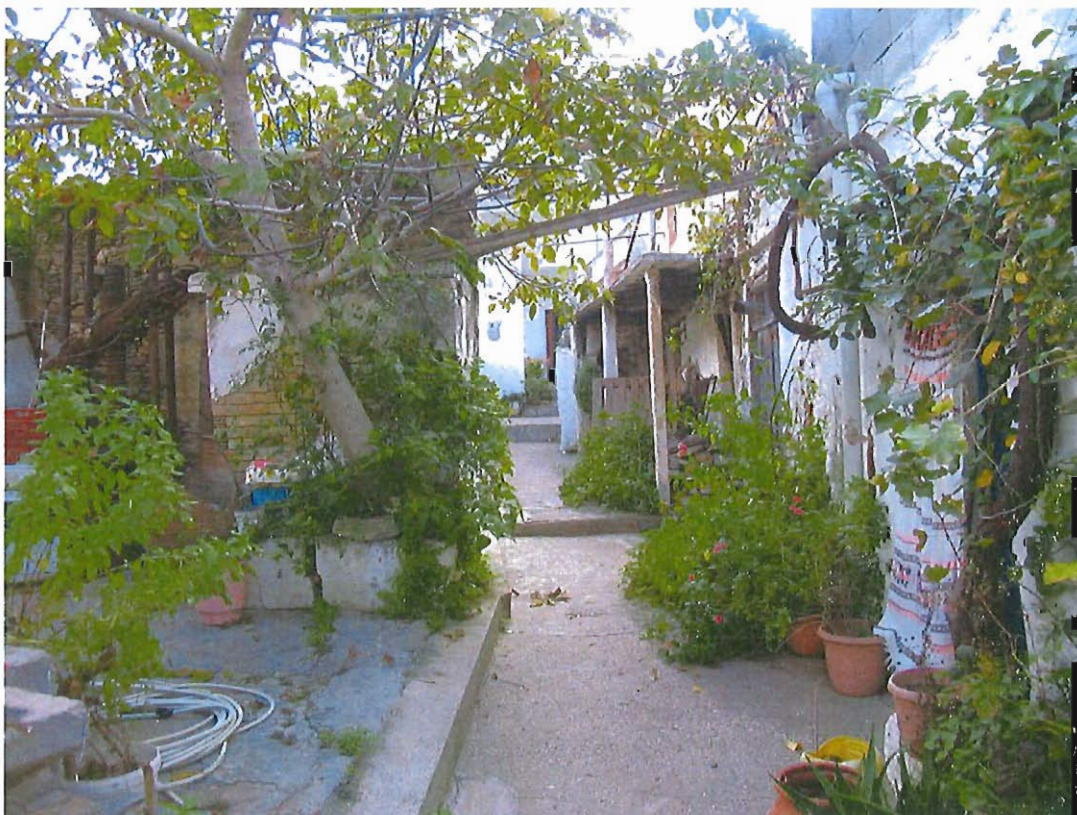
Από τα παραπάνω συμπεραίνουμε ότι η σχέση με το τοπίο και το δημόσιο χώρο για το νεότερο τμήμα έχει έναν σαφώς πιο απόλυτα ορισμένο χαρακτήρα ωστόσο είναι και αυτό



με τις περισσότερες ευκαιρίες λόγω της γειτνίασης του με το ποτάμι. Αντίθετα ο υφιστάμενος δημόσιος χώρος στο παλαιότερο τμήμα έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, ωστόσο ελλοχεύει ο κίνδυνος της απαλοιφής της φυσιογνωμίας του με τις άτοπες νεόδμητες κατοικίες που αναφέρθηκαν παραπάνω.



Εικόνα 11 Ταύτιση βράχου με όψη κατοικίας



Εικόνα 12 Δημόσιο πέρασμα κάτω από πέργκολες σπιτιών



### γ. ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΗΜΕΡΙΝΕΣ ΤΑΣΕΙΣ

Γενικά θα λέγαμε ότι το Φόδελε παραμένει ένας ζωντανός μεσαίος οικισμός παρά την όποια μείωση του πληθυσμού του κατά τα τελευταία χρόνια.

Η πλούσια κοιλάδα με τα οπωροφόρα ευνοεί τη γεωργία ενώ η συσχέτιση του χωριού με το Δομήνικο Θεοτοκόπουλο αλλά και το εξαιρετικό φυσικό περιβάλλον εξακολουθούν να δίνουν ευκαιρίες στον τουρισμό και κατ' επέκταση οικονομικά οφέλη.

Ωστόσο αυτό που προκαλεί προβληματισμό σε ότι αφορά το οικιστικό απόθεμα του, όπως διαπιστώθηκε στην φάση της ανάλυσης, είναι η σταδιακή εγκατάλειψη των κτισμάτων του παραδοσιακού συνεκτικού τμήματος με αποτέλεσμα την ερήμωση και σε τελική φάση την καταστροφή του παλαιού συμπαγούς οικισμού.

Παράλληλα τόσο το μοντέλο της πολεοδομικής επέκτασης - ανάπτυξης όσο και τα μορφολογικά πρότυπα που επικρατούν δημιουργούν ένα σύνολο αμφίβολης αισθητικής και λειτουργίας.

Ειδικότερα αναλύοντας την ανθεκτικότητα του οικισμού στις σημερινές τάσεις που επικρατούν γενικά στην Κρήτη θα λέγαμε ότι αποτελεί κοινή διαπίστωση το γεγονός ότι οι οικισμοί με τα χαρακτηριστικά του Φόδελε, συγκεντρώνουν μειονεκτήματα και αδυναμίες, που σχετίζονται κατά κύριο λόγο με το έντονο ανάγλυφο, τις κλίσεις των εδαφών και τις κλιματολογικές συνθήκες, στοιχεία που συμβάλουν σε σημαντικό βαθμό στην ανεπαρκή προσπελασιμότητα – πρόσβαση καθώς και στις δυσκολίες δημιουργίας αστικών τεχνικών υποδομών.

Η **δημογραφική εικόνα** του οικισμού, βεβαιώνει την ύπαρξη χαλαρής συνοχής ως ανθρωπογεωγραφική ενότητα. Συγκεκριμένα, παρατηρούνται έντονα φαινόμενα πληθυσμιακής συρρίκνωσης (αγροτική έξοδος – καθαρή μετανάστευση), υψηλών δεικτών γήρανσης (αυξημένα ποσοστά της ηλικιακής τάξης 65+), χαμηλής πυκνότητας (κάτοικοι/km<sup>2</sup>), και χαμηλής ποιότητας του ανθρώπινου δυναμικού (επίπεδο εκπαίδευσης, δομές επιμόρφωσης και κατάρτισης).

Σε ότι αφορά τον **παραγωγικό προσανατολισμό**, παρατηρείται εξειδίκευση και εξάρτηση από τον πρωτογενή τομέα, κύρια δε από την παραδοσιακή γεωργία και κτηνοτροφία. Οι άλλοι δύο παραγωγικοί τομείς βρίσκονται σε ατελή ανάπτυξη και κατά συνέπεια εμφανίζουν περιορισμένη βαρύτητα. Η ανεπαρκής, κατά κανόνα, διαφοροποίηση της οικονομικής βάσης, εντείνει το πρόβλημα της διατήρησης ανεκτών επιπέδων εισοδήματος για τον τοπικό πληθυσμό και μόνον εποχιακά καταγράφεται ως διέξοδος η απασχόληση στον ξενοδοχειακό τομέα.

Σε σχέση με τους **τουριστικούς πόρους** (φυσικό περιβάλλον, ιστορικοί και πολιτιστικοί πόροι, ανθρωπογενές περιβάλλον – παραδοσιακοί οικισμοί, ηθογραφικός πλούτος), βεβαιώνεται η ύπαρξη σημαντικού αποθέματος, το οποίο συνιστά την πρωτογενή τουριστική προσφορά. Παράλληλα, σημειώνονται τα περιθώρια ανάδειξης του λανθάνοντος – αναξιοποίητου δυναμικού, όπως επίσης και συγκρότησης ολοκληρωμένων δικτύων προστατευόμενων και υπό ανάδειξη – αξιοποίησή τουριστικών πόρων τόσο στο εσωτερικό του οικισμού όσο και κατά μήκος της κοιλάδας από την έξοδο της στην θάλασσα όσο και έως την ημιορεινή ενδοχώρα.

Οι **τουριστικές υποδομές** (δίκτυο καταλυμάτων, χώροι εστίασης κ.λπ.), χαρακτηρίζονται ανεπαρκείς τόσο από απόψεως μεγέθους, όσο και ποιότητας. Με άλλα λόγια είναι αναγκαία, η εν γένει βελτίωση των τουριστικών υποδομών, ιδιαίτερα όμως αυτών που υποστηρίζουν τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού, η συμπλήρωση του δικτύου των καταλυμάτων, καθώς επίσης ο προγραμματισμός – σχεδιασμός των παρεμβάσεων εις τρόπον ώστε να αποφευχθεί η δημιουργία ασύνδετων υποδομών, υψηλού κόστους συντήρησης και λειτουργίας.

Σε ότι αφορά γενικότερα τις **τεχνικές και κοινωνικές υποδομές**, καταγράφεται μία διαπιστωμένη ανεπάρκεια – έλλειμμα και προβάλλεται ως επιτακτική η ολοκλήρωση των δικτύων αστικής υποδομής. Ειδικότερα, σε σχέση με το οδικό δίκτυο, αφενός το έντονο ανάγλυφο του εδάφους και αφετέρου η κακή ποιότητα του αγροτικού οδικού δικτύου, έχουν δημιουργήσει απομονωμένες περιοχές στην ενδοχώρα με έντονα προβλήματα ασφαλούς πρόσβασης.

Γενικά η κατάσταση αυτή αντιστοιχεί στην τρέχουσα ανάπτυξη στις ορεινές και ημιορεινές ζώνες, της Κρήτης και επιβεβαιώνει καταρχήν την άνιση χωρική ανάπτυξη στην Περιφέρεια, με δεδομένη την υστέρηση που παρατηρείται στην ενδοχώρα.

Η θέση του Φόδελε ως προς την ανθεκτικότητα του στις σημερινές τάσεις εξετάζεται σε σχέση με κομβικά και σημαντικά σημεία του ευρύτερου χώρου του οικισμού:

- Εξαρτάται κατ' αρχήν από το Ηράκλειο, πρωτεύουσα της Κρήτης και μέγιστο αστικό κέντρο. Το Ηράκλειο αποτελεί το μείζον πολεοδομικό συγκρότημα και στα μεταξύ όρια Ηρακλείου – Φόδελε αναπτύσσονται τόσο οι υποδομές της άτυπης βιομηχανικής ζώνης των Λινοπεραμάτων όσο και η αναπτυσσόμενη τουριστικά ζώνη της Αγίας Πελαγίας.
- Το Γάζι, έδρα του δήμου, απέχει σε χρονοαπόσταση περίπου 20' της ώρας.
- Η περιοχή ανήκει στην "ημιορεινή ζώνη" με κριτήριο τους δείκτες του "Ευρωχωροταξικού" οπότε επηρεάζεται από τις σχετικές δραστηριότητες και ρυθμίσεις.

Η περιοχή του Φόδελε στο σύνολο της μπορεί να χαρακτηριστεί ως "περιοχή εφεδρείας για το Ηράκλειο σε ότι αφορά τους ανέγγιχτους φυσικούς πόρους του, γι αυτό το λόγο η διασφάλιση και διατήρηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών των φυσικών πόρων κρίνεται σαν προτεραιότητα.

#### **Συμπεράσματα Γενικής Χωροταξικής θεώρησης του Φόδελε σε σχέση με το τρέχον χωροταξικό και προγραμματικό πλαίσιο της Περιφέρειας.**

Η Κρήτη συνολικά, στο σύστημα διαφοροποιημένων Ευρωπαϊκών Περιφερειών, χαρακτηρίζεται ως «υπαίθριος χώρος», με την έννοια του χώρου που φιλοξενεί μεγάλο μέρος άγριας πανίδας και χλωρίδας και έχει να επιδείξει εξαιρετικού ενδιαφέροντος ανθρωπογενή και πολιτιστικά στοιχεία. Στον Χωροταξικό Σχεδιασμό της Περιφέρειας Κρήτης, αναδεικνύεται έντονα αυτή η ιδιαιτερότητα, δίδοντας ξεχωριστό βάρος στην ισόρροπη και αειφόρο ανάπτυξη και στο σημαντικό ρόλο που μπορεί να επιτελέσει η ενδοχώρα στη συνολική ανάπτυξη του νησιού.

Η επιδιωκόμενη για παράδειγμα αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της Κρήτης, με την παράλληλη επέκταση της τουριστικής περιόδου, θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από την ικανότητα της ενδοχώρας να αναλάβει πρωτοβουλίες προς αυτή την κατεύθυνση.

Οι στρατηγικοί στόχοι της Περιφέρειας στον τομέα αυτό, διαρθρώνονται ως εξής :

- Πιλοτική εφαρμογή ολοκληρωμένων προγραμμάτων αγροτουρισμού σε επιλεγμένες ζώνες.
- Πιλοτική εφαρμογή στήριξης ζωνών τοπικών προϊόντων με ολοκληρωμένα προγράμματα ολικής ποιότητας και προβολής.
- Προστασία φυσικών σχηματισμών.
- Κάλυψη αναγκών σε υποδομές μεταφορών και υποδομές υγείας – πρόνοιας.
- Ολοκλήρωση και θεσμοθέτηση ρυθμιστικών παρεμβάσεων.

Ο οικισμός του Φόδελε στα πλαίσια αυτού του σχεδιασμού της Περιφέρειας μπορεί να έχει ένα σημαντικό ρόλο με ένα κατάλληλο προγραμματισμό και σχεδιασμό που θα στηρίζεται:

- στο περιβάλλον,
- στις παραδοσιακές παραγωγικές δραστηριότητες
- στα ιστορικά και πολιτισμικά δεδομένα και
- στο ανθρώπινο δυναμικό.

Ειδικότερα σε σχέση με τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού, από τη μία υπερτονίζεται η σπουδαιότητα και η αναγκαιότητα τους και από την άλλη η ευκαιριακή, μέχρι σήμερα, ανάπτυξη τους χωρίς συστηματικό προγραμματισμό των συναφών υποδομών.

Οι βασικοί άξονες προτάσεων για την ανάπτυξη του τοπικού τουριστικού προϊόντος στην περιοχή του Φόδελε, θα μπορούσαν να στηρίζονται στα παρακάτω:

- Δημιουργία προϋποθέσεων ανάπτυξης των εναλλακτικών μορφών τουρισμού.
- Διαφύλαξη του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και των πολιτισμικών πόρων και εφαρμογή ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάδειξης τους.
- Συμπλήρωση / ολοκλήρωση των τουριστικών, τεχνικών και κοινωνικών υποδομών,



με έμφαση στη βελτίωση των δυνατοτήτων πρόσβασης στην ενδοχώρα και στην ολοκλήρωση του δικτύου αγροτουριστικών καταλυμάτων.

- Ενίσχυση του κοινωνικού και πολιτιστικού ρόλου της περιοχής.
- Δημιουργία τουριστικής προσφοράς υψηλής στάθμης με χαρακτηριστικά ποιότητας και καινοτομίας

#### Δ. Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΟΥ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΣΤΙΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ

Το υφιστάμενο πλαίσιο προστασίας του Φόδελε είναι το **ΠΔ ΦΕΚ 181/Δ/3-5-1985**, (βλέπε παράρτημα 2).

Για τον οικισμό ισχύει η **Απόφαση Νομάρχη 7632/ΦΕΚ 1246, τεύχος τέταρτο, 31-12-1986**, βάσει του οποίου ο οικισμός κατατάσσεται σαν παραλιακός, τουριστικός, ενδιαφέρων με τμήμα παραδοσιακό, στάσιμος, συνεκτικός, μεσαίος.

Οι προβλέψεις της απόφασης αφορούν στις παρακάτω ρυθμίσεις:

«.....

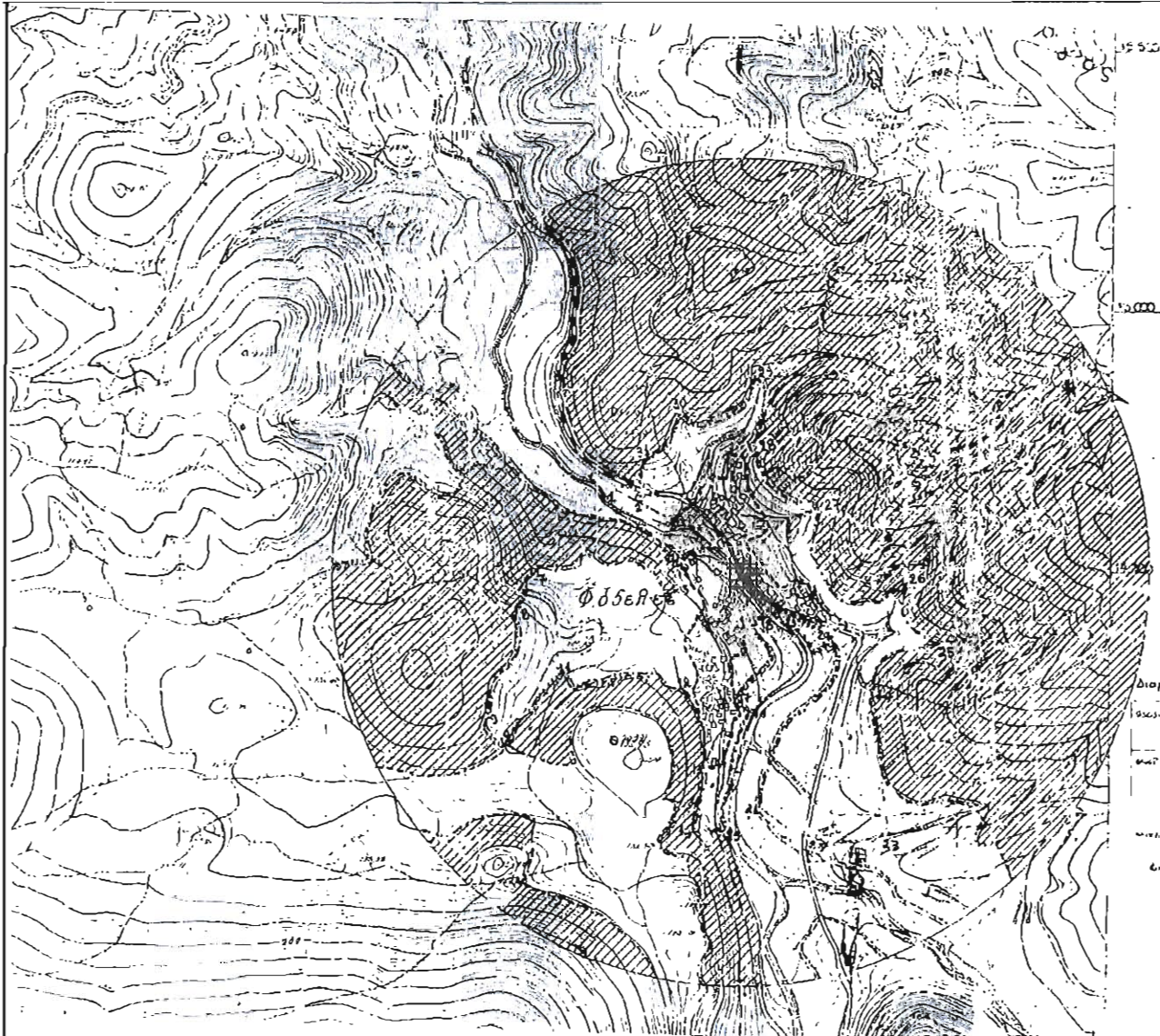
**Α) Πριν από οποιαδήποτε κατάτμηση οικοπέδων εντός των ορίων του οικισμού θα πρέπει να θεωρείται το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα από το τμήμα Πολεοδομίας και ΠΕ της Νομαρχίας ώστε να εξασφαλίζεται η συνέχεια των υπαρχόντων Κοινοχρήστων χώρων και η δημιουργία νέων Κοινόχρηστων χώρων σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις της παρ. 1 του αρθρ. 6 του από 24.4.1985 Δ/τος.**

**Β) Να εξασφαλίζεται οπωσδήποτε η συνέχεια των υφισταμένων ή εγκεκριμένων δρόμων του οικισμού.**

**Κατά τα λοιπά ισχύουν τα οριζόμενα στο Δ/γμα της 24.4.85 (ΦΕΚ 181 Δ/3.5.1985).**

.....».

Στον συνημμένο χάρτη παρουσιάζονται τα όρια και οι προβλέψεις που συνοδεύουν την παραπάνω απόφαση.



Εικόνα 14. Χάρτης οριοθέτησης οικισμού Φόδελε.

Η παραπάνω ισχύουσα νομοθεσία και το γενικότερο πλαίσιο λειτουργίας της δεν έχουν σαν προτεραιότητα να προστατεύουν τα ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά και άλλα χαρακτηριστικά του οικισμού, απλά επιβάλλουν ισοπεδωτικούς κανόνες «παραγωγής δόμησης».

Θεωρούμε ότι το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο αντί να συμβάλλει στην προστασία και ανάδειξη των χαρακτηριστικών του οικισμού, συνετέλεσε στην αλλοίωση τόσο του πολεοδομικού ιστού όσο και των παραδοσιακών αρχιτεκτονικών του χαρακτηριστικών.



## Β' ΜΕΡΟΣ

## ΠΡΟΤΑΣΗ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΩΝ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

## Α) ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Ο τρόπος με τον οποίο προσεγγίζουμε σήμερα τα ιστορικά οικιστικά σύνολα αποτελεί την πιο ουσιώδη προϋπόθεση για την αρτιότερη αναγνώρισή τους ως τόπων ιδιαίτερου ενδιαφέροντος και παράλληλα διαμορφώνει τις αφετηρίες που απαιτούνται για την ανάληψη δράσεων σχετικών με την ανάδειξη, τη διάσωση και την προστασία τους.

Σύμφωνα με την συμβατική οπτική, οι οικισμοί αποτελούν σχεδόν στατικά σύνολα που οφείλουν να διατηρούν και να μεταφέρουν στο χρόνο τις σταθερές ποιότητες μιας συγκεκριμένης «γραφικής» οικιστικής οργάνωσης και αρχιτεκτονικής μορφής, που πρέπει να παραμένει ανθεκτική και αναλλοίωτη στο χρόνο.

Αυτή η ανάγνωση αντιμετωπίζει τους οικισμούς με μια νοσταλγική διάθεση και με μια βεβαιότητα πως η γραφική εκδοχή των οικισμών και ό,τι αυτοί αντιπροσωπεύουν στην συλλογική μνήμη, προορίζεται να διαρκεί για πάντα.

Όμως και οι παραδοσιακοί οικιστικοί σχηματισμοί όπως και όλες οι συνιστώσες του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος βρίσκονται σε μια διαρκή διαδικασία μετασχηματισμού που επηρεάζεται από ένα σημαντικό αριθμό δυναμικών παραγόντων που εκ των πραγμάτων συμβάλουν σε ένα συνεχή μετασχηματισμό τους.

Αυτός ο μετασχηματισμός επιβεβαιώνει το γεγονός ότι η λαϊκή διαδικασία παραγωγής του παραδοσιακού δομημένου χώρου είναι ένα αθροιστικό φαινόμενο το οποίο εξελίσσεται στο χρόνο και εμείς δεν παρατηρούμε παρά το αποτέλεσμα στην χρονική στιγμή που επισκεπτόμαστε ένα οικισμό.

Είτε φανεροί είτε άδηλοι παράγοντες τείνουν να μορφοποιούν κάθε χρονική στιγμή διαφορετικά στοιχεία εσωτερικής και εξωτερικής ισορροπίας των γενικών και των ειδικών χαρακτηριστικών που διαθέτουν. Έτσι κατά τη διάρκεια της εξέλιξής τους στο χρόνο έχουν υποστεί αλλαγές, αλλοιώσεις ή μεταμορφώσεις που διαθέτουν το δικό τους ξεχωριστό η καθεμιά βάρος σ' αυτό που συνοπτικά προσδιορίζουμε με το γενικό όρο «σημερινή τους ταυτότητα».

Είναι σαφές ότι πέρα από το να αναλύσουμε και να ερμηνεύσουμε μορφολογικά και τυπολογικά ένα οικιστικό σύνολο θα πρέπει να κατανοήσουμε και τις ιδιαιτερότητες του "εσωτερικού" αυτού μηχανισμού που τον δημιουργήσε και συμβάλλει στην εξέλιξη του, στην αυτορρύθμιση του αλλά και του δίδει την δυνατότητα να συντονίζεται με το περιβάλλον και τις δράσεις που αναπτύσσονται στο χρόνο. Το ζήτημα του προσδιορισμού αυτού του μηχανισμού είναι εξαιρετικά περίπλοκο και δεν επιδέχεται μονοσήμαντες απαντήσεις.

Η παραδοχή της **μοναδικότητας** κάθε περίπτωσης οικισμού είναι η αφετηρία για την οργάνωση της διαφορετικής μεθόδου που απαιτείται στην αναγνώριση και την τεκμηρίωση της φυσιογνωμίας ενός παραδοσιακού οικισμού. Η προσέγγισή μας σε κάθε περίπτωση οφείλει να είναι **ανοικτή** σε όλα τα δεδομένα και θα πρέπει αφενός μεν να αποφεύγει σε κάθε περίπτωση την μουσειακή προσέγγιση και αφετέρου να στοχεύει στην δυνατότητα του οικισμού να παραμείνει δυναμικός, ζωντανός και βιώσιμος.

Η βιωσιμότητα ενός οικισμού και η εξέλιξη του σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να διατηρεί το ζήτημα της «μνήμης» και της διαφύλαξης των στοιχείων του παρελθόντος που έχουν ουσιαστική συμβολή στη στρωματογραφία και εν τέλει την ολοκληρωμένη παρουσία ενός ιστορικού τόπου.

Μια διαδικασία εκ των πραγμάτων δύσκολη και εξαιρετικά σύνθετη.

Οι πρακτικές της παρέμβασης και της προστασίας στα ιστορικά σύνολα συνήθως είναι συνυφασμένες με **ιδεολογικούς και πολιτικούς μηχανισμούς** που έχουν την τάση να λειτουργούν επιλεκτικά χρησιμοποιώντας τις προτεραιότητες που επιβάλλουν οι κάθε λογής συγκυριακές σκοπιμότητες του συστήματος και των δυνάμεων που κυριαρχούν στην κοινωνική οργάνωση και εκπροσώπηση του οικισμού.

Το Φόδελε σαν ένας τόπος μικρός τόσο σαν πληθυσμιακό μέγεθος αλλά και σαν κλίμακα οικονομίας υφίσταται σήμερα μεγάλες πιέσεις που έχουν αλλοιώσει σημαντικά την παραδοσιακή πολεοδομική οργάνωση του αλλά και τις αρετές και ποιότητες της τοπικής αρχιτεκτονικής παράδοσης.

Η παραδοχή πως, αν τα στοιχεία της μνήμης και της διατήρησης δεσμών με ό,τι το παρελθόν μας κληροδότησε εξακολουθούν να είναι στόχοι επιθυμητοί θα πρέπει αυτά τα στοιχεία να τα εντάξουμε σε ένα άμεσο και μακροπρόθεσμο προγραμματικό πλαίσιο αναβάθμισης του οικισμού.

Είναι δηλαδή εξαιρετικά σημαντική η μελέτη και η επεξεργασία ενός σχεδίου – μηχανισμού που θα καταφέρει να οργανώσει και να εκφράσει σε πρακτικό επίπεδο μια διαδικασία μετασχηματισμού και ανασυγκρότησης των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του οικισμού διαφυλάσσοντας τις ποιότητές του και λειτουργώντας παράλληλα ευνοϊκά για την ανασύνθεση και την επανάκτηση ενός νέου παραγωγικού, κοινωνικού και οικιστικού περιβάλλοντος ικανού να υπηρετεί τη μελλοντική ανάπτυξη.

Είναι λοιπόν προφανές πως τα εργαλεία της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής αναγνώρισης των παραδοσιακών οικιστικών συνόλων, που συντριπτικά κυριάρχησαν μέχρι σήμερα, αποτελούν αναγκαία μεν αλλά όχι και ικανά εργαλεία για την οργάνωση προτάσεων δράσης και παρέμβασης, ικανών να διασώσουν «τη μνήμη» και να υποστηρίξουν με πειστικό τρόπο ένα ολοκληρωμένο σχέδιο για την **δυναμική** διατήρηση και προστασία ενός ιστορικού τόπου όπως είναι το Φόδελε.

Το «**σχέδιο**» **αναβάθμισης και ανάπλασης του Φόδελε υπό το πρίσμα των παραπάνω** απαιτεί τη συνύπαρξη και την κοινή δράση πολλών δυνάμεων αλλά κυρίως προϋποθέτει ένα άρτια καταρτισμένο συντονιστικό και οργανωτικό ρόλο από τους θεσμικούς φορείς της τοπικής κοινωνίας.

Του σχεδίου αυτού θα πρέπει να προηγηθεί ένας εκτεταμένος κοινωνικός διάλογος που θα προσφέρει το υπόβαθρο της συλλογικής έκφρασης και θέλησης για συστράτευση.

Η συμβολή της **τοπικής αυτοδιοίκησης**, και της περιφερειακής αυτοδιοίκησης ως κεντρικού και εποπτικού μηχανισμού υποστήριξης κάθε σχετικού εγχειρήματος, κρίνεται πως αποτελούν σήμερα τους κύριους πόλους μέσα από τους οποίους μπορούν να αναληφθούν δράσεις και πρωτοβουλίες για την οργάνωση κάθε αντίστοιχου «σχεδίου».

Για να υπάρξει αυτό το σχέδιο πρέπει να υπάρχει σημαντικός **βαθμός ωρίμανσης και ετοιμότητας** των τοπικών συνθηκών και να υπάρχει κινητοποίηση όλου του δυναμικού που διαθέτει ο τόπος με την αξιοποίηση όλου του θεσμικού εξοπλισμού που μπορεί να χρησιμοποιηθεί γι' αυτό το σκοπό.

Τα παραδείγματα της τοπικής ελληνικής και διεθνούς εμπειρίας φανερώνουν πως για να υπάρξει επιτυχής και ολοκληρωμένη παρέμβαση σε όλα τα επίπεδα ενός σχετικού εγχειρήματος απαιτείται και η οργάνωση του αντίστοιχου σχεδίου σε μια βάση που θα



περιέχει τα στοιχεία μιας συστηματικής ανάλυσης των χαρακτηριστικών του οικισμού όπως έχει προηγηθεί σε προηγούμενα κεφάλαια.

**Β) ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ-ΜΟΡΦΕΣ, ΥΛΙΚΑ, ΤΡΟΠΟΙ ΔΟΜΗΣ, ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ**

**Γ) ΕΙΔΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ-ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΑΣ- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ-ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ**

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1: ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### ΕΙΔΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Μελέτη Χωροταξικών Κατευθύνσεων Τροποποίησης της Απόφασης 16/81 του Ε.Σ.Χ.Π. (1996, Γενική Γραμματεία Περιφέρειας Κρήτης)
2. Προτάσεις Χωροταξικής οργάνωσης Ν. Ηρακλείου, (1984, ΥΧΟΠ).
3. Μελέτη Οργάνωσης οικιστικών ενοτήτων ευρύτερης περιοχής Ηρακλείου, (1979 - 81, ΥΧΟΠ).
4. Austin, R.I.,(1984). Designing the Natural Landscape, Van Nostrand Reinhold Company, N.Y.
5. McHarg, I.L.,(1969). Design with nature, Natural History Press, N. York.
6. Πικιώνης, Δ.Π., (1935). Συναισθηματική τοπογραφία, Τρίτο Μάτι, Αθήναι, 2-3.
7. Pikionis, D. And Smithson, P., (1989). A Sentimental Topography Architectural, Associaton London, p.65.
8. Lynch, K., (1972). The openness of open space, G. Kepes (ed), Arts of the Environment, Aldan Elis, England.
9. IILuogoNaturale (1979).in Ch. Norberg - Schulz: Genius LocPaesaggio - AmbienteArchitethura, Ed. Electa, Milano,p.23-50.

10. **Fatouros, D.A., (1992).** Classical Reality and Contemporary Classicist Expression, A.D., Architectural Design, 62/5.
11. **Κανταρτζής, Ν.Α., Τσαλικίδης Γ.Α., (1981).** Αρχιτεκτονική Τοπίου και Περιβάλλον, ΑΣΕ, Θεσσαλονίκη.
12. **Lynch Kevin (1981).** Managing the Sense of a Region, M.I.T. Massachusetts.
13. **IFLA, International Federation of Landscape Architects, XXIII World congress, Creative Environment, Expression of natural and cultural heritages, Kobe, Japan, 1985, IFLA Yearbook 1986/1987.**
14. **IFLA, International Federation of Landscape Architects, XXV World congress, Design: The Art and Spirit of Place, USA, 1988, IFLA Yearbook 1989.**
15. **Rackham, O., (1990).** Crete before Human Settlement. In «Petromarula» (eds) Groove, Moodys & Rackham, Khania Crete 1995: How the Cretan Landscape works.
16. **Dermitzakis, M., Sondar, P., Devos, J. & Van Den Bergh. (1996).** Qcolonisation of Islands by Man, with special reference to Crete Η' Διεθνές Κρητολογικό Συνέδριο. Ηράκλειο.
17. **Κυπριωτάκης, Ζ., (1997).** Συμβολή στη μελέτη της χασμοφυτικής χλωρίδας της Κρήτης και προτάσεις για τη διαχείριση της ως φυσικού πόρου. Διδακτορική διατριβή. Πάτρα.
18. **Κυπριωτάκης, Ζ., Τζανουδάκης, Δ., και Τσιουρλής, Γ., (1996).** Χάρτης βλάστησης Κρήτης. Πρακτικά 6<sup>ου</sup> επιστημονικού συνεδρίου της Ελληνικής Βοτανικής Εταιρείας και της Βιολογικής εταιρείας Κύπρου. Παραλίμνι Κύπρου.
19. **Turlant, N., Chilton, L., & Press, J., (1993).** Flora of Cretan Area. London.

## ΓΕΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Καραμπάτσου – Παχάκη (1996), «**Θέματα γεωργίας, αγροτικής και τοπικής ανάπτυξης**». ΚΕΠΕ Εκθέσεις Νο 23. Αθήνα.
2. Λιανός – Νικηταρίδης – Παπαδασκαλόπουλος (1995), «**Η πορεία των μειονεκτικών περιφερειών προς την Ευρωπαϊκή Ολοκλήρωση, η περίπτωση του Νοτίου Αιγαίου**». Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης – Επιστημονικό Συνέδριο, Πάντειο Πανεπιστήμιο.
3. ΟΑΝΑΚ (1998), «**Εξειδίκευση της Αναπτυξιακής Στρατηγικής της Περιφέρειας Κρήτης**». Ηράκλειο.
4. Περιφέρεια Κρήτης (1998), «**Περιφερειακή Στρατηγική 2000 – 2006**». Ηράκλειο.
5. Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (1998), «**Μελέτη – Έρευνα του Αγροτικού Χώρου**». Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Περιβάλλον» (Ε.Π.ΠΕΡ.). Αθήνα.
6. Προβατάς (1997), «**Αγροτική Πολιτική, Θεσμικός Εκσυγχρονισμός, Νέοι Προσανατολισμοί για τη Γεωργία του 2000**». ΑΤΕ. Αθήνα.
7. Ανθοπούλου – Ντυκέν (1992), «**Νησίδες αντίστασης στην κοινωνικοοικονομική περιθωριοποίηση των μειονεκτικών ζωνών της Μεσογείου και δυνατότητες ενσωμάτωσης τους στα πλαίσια αναθεώρησης της Κ.Α.Π. – Η περίπτωση της Ελλάδας**». 2ο Πανελλήνιο Συνέδριο Αγροτικής Οικονομίας, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Τμήμα Γεωπονίας – Τομέας Αγροτικής Οικονομίας. Θεσσαλονίκη.
8. Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας (1998), «**4η Εγκύκλιος Σχεδίου Περιφερειακής Ανάπτυξης 2000 – 2006**». Αθήνα.
9. Περιφέρεια Κρήτης (1999), «**Οδηγός υποβολής προτάσεων για ένταξη έργων στο**



**ΠΕΠ Κρήτης 2000 – 2006». Ηράκλειο.**

10. Περιφέρεια Κρήτης (1999), **“Σχέδιο Περιφερειακής Ανάπτυξης 2000 – 2006 για την Κρήτη (4η Εγκύκλιος ΥΠ.ΕΘ.Ο)”**. Ηράκλειο.
11. Διυπουργική Ομάδα Σχεδιασμού Αναπτυξιακού Προγράμματος 2000 – 2006 (1998), **«Συνοπτικό Σχέδιο Περιφερειακής Ανάπτυξης 2000 – 2006»**. Αθήνα.
12. Αθανασίου – Καββαδία – Κατοχιανού – Τονικίδου (1995), **“Διαπεριφερειακή ανάλυση και πολιτική και βασικά στοιχεία κατά περιφέρεια και νομό”**. ΚΕΠΕ Εκθέσεις Νο 19. Αθήνα.
13. Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (1998), **“Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης”**. Αθήνα.
14. Κλουτσινιώτη (1998), **“Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας Κρήτης”**. Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιβάλλον (Ε.Π.ΠΕΡ.). Αθήνα.
15. Λαγός (1995), **“Τουριστική Ανάπτυξη και Δομημένο Περιβάλλον”**. Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο Πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης – Επιστημονικό Συνέδριο, Πάντειο Πανεπιστήμιο. Αθήνα.
16. Κραντονέλλης (1995), **“Προς μια Τουριστική Πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης : η περιβαλλοντική διάσταση”**. Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο Πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης – Επιστημονικό Συνέδριο, Πάντειο Πανεπιστήμιο. Αθήνα.
17. Καλόκαρδος (1995), **“Ο ρόλος του περιβάλλοντος για τον τουρισμό, στην τουριστική πολιτική, στη χωροθέτηση και την περιφερειακή ανάπτυξη : η ελληνική εμπειρία 1975 – 1995”**. Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο Πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης – Επιστημονικό Συνέδριο, Πάντειο Πανεπιστήμιο. Αθήνα.
18. Βάκρου – Σκούρας (1995), **“Οι επιπτώσεις στην τοπική οικονομία από τη χρήση των μεθόδων της ανακατανομής και της περιορισμένης εισόδου επισκεπτών σε χώρους υπαίθριας αναψυχής”**. Περιφερειακή Ανάπτυξη, Χωροταξία και Περιβάλλον στο Πλαίσιο της Ενωμένης Ευρώπης – Επιστημονικό Συνέδριο, Πάντειο Πανεπιστήμιο. Αθήνα.
19. Ηγουμενάκης (1996), **“Τουριστικό Μάρκετινγκ”**. Αθήνα.
20. Λαγός (1998), **«Ο τουρισμός ως παράγοντας προώθησης της περιφερειακής ανάπτυξης»**. Περιοδικό Τόπος, 14/98.
21. Λαγός (1995), **«Οι οικονομικές επιπτώσεις της Ευρωπαϊκής Ολοκλήρωσης στον Ελληνικό Τουρισμό»**. Περιοδικό Τόπος, 9/95.
22. Θεοδωρή – Καββαδία – Κατοχιανού (1986), **“Βασικά στοιχεία κατά νομό και περιφέρεια”**. ΚΕΠΕ, Θέματα Προγραμματισμού 24. Αθήνα.
23. Βαρβαρέσος (1997), **«ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – Οικονομικές προσεγγίσεις»**. ΠΡΟΠΟΜΠΟΣ. Αθήνα.
24. Tietenberg (1996), **«Οικονομική του Περιβάλλοντος και των Φυσικών Πόρων»**. Τόμος Α'. GUTENBERG. Αθήνα.
25. Cahiers Options Mediterranennes, Vol.28 (1997), **“Development of mountain regions”**. Centre International de Hautes Agronomiques Mediterranennes.
26. Μπριασούλη (1997), **«Δείκτες αειφορίας : κριτική ανασκόπηση της βιβλιογραφίας»**. Περιοδικό Τόπος, 12/97.
27. Τσάρτας (1998), **«Κοινωνικές και Περιβαλλοντικές επιπτώσεις του τουρισμού σε μικρά αστικά κέντρα με τουριστική ανάπτυξη : εξαρτήσεις, διαπλοκές,**

- προοπτικές*». Περιοδικό Τόπος, 15/98.
28. Κομίλης (1986), «*Χωρική Ανάλυση του Τουρισμού*». ΚΕΠΕ, Επιστημονικές Μελέτες Νο 20. Αθήνα.
29. Μανώλογλου – Τσάρτας (1999), «*Ο Τουρισμός ως Παράγοντας Κοινωνικής Αλλαγής*». ΕΞΑΝΤΑΣ – ΕΚΚΕ. Αθήνα.
30. Τσάρτας – Θεοδωρόπουλος (1995), «*Οι Κοινωνικές Επιπτώσεις του Τουρισμού στους Νομούς Κέρκυρας και Λασιθίου*». ΕΚΚΕ – ΕΟΤ. Αθήνα.
31. Τσάρτας (1991), «*Ερευνα για τα Κοινωνικά Χαρακτηριστικά της Απασχόλησης – Τουρισμός και Αγροτική Πολυδραστηριότητα*». ΕΚΚΕ. Αθήνα.
32. Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία (1994), «*Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά*».
33. Ντάφης (1986), «*Δασική Οικολογία*». Θεσσαλονίκη.
34. Turlant, Chilton, Press (1993), «*Flora of Cretan Area*». London.
35. Ντάφης (1973), «*Ταξινόμηση της δασικής βλάστησης της Ελλάδας*».
36. Horvat, Glavat, Ellenberg (1974), «*Vegetation sudostenropas*». Stuttgart.
37. Μαυρομάτης (1980), «*Το βιοκλίμα της Ελλάδας. Δασική Ερευνα*». Ιδρυμα Δασικών Ερευνών. Αθήνα.
38. Μαλαμίδης (1996), «*Γενικό Διαχειριστικό Σχέδιο Εθνικού Δρυμού Λευκών Ορέων*». Θεσσαλονίκη.
39. ΕΣΥΕ (1981), «*Αποτελέσματα Απογραφής Πληθυσμού Κατοικιών της 5ης Απριλίου 1981*». Αθήνα.
40. ΕΣΥΕ (1994), «*Πραγματικός Πληθυσμός της Ελλάδας κατά την Απογραφή της 17ης Μαρτίου 1991*». Αθήνα.
41. ΕΣΥΕ (1995), «*Κατανομή της Εκτάσεως της Ελλάδας κατά Βασικές Κατηγορίες Χρήσεως*». Αθήνα.
42. ΕΣΥΕ (1995), «*Λεξικό των Δήμων, Κοινοτήτων και Οικισμών της Ελλάδας*». Αθήνα.
43. Τσίπηρα (1996), «*Πεζοπορία – Ορειβασία στα Ελληνικά Βουνά, οι 50 Ωραιότερες Πεζοπορικές και Οικολογικές Διαδρομές*». Νέα Σύνορα – Α.Α.ΛΙΒΑΝΗ. Αθήνα.
44. WWF Ελλάς (1996), «*Το Περιβάλλον στην Ελλάδα 1991 – 1996*». Αθήνα.
45. ΥΠΕΧΩΔΕ (1992), «*Ετήσια Εκθεση για την Κατάσταση του Ελληνικού Περιβάλλοντος και Μέτρα για την Προστασία του*». Αθήνα.
46. COMMISSION OF THE E.C. (1991), «*Corine biotopes, the design, compilation and use of an inventory of sites of major importance for nature conservation in the European Community*». Luxembourg.
47. Υπουργείο Γεωργίας (1984), «*Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου για τις Προστατευόμενες Φυσικές Περιοχές*». Αθήνα.
48. Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία (1994), «*Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά της Ελλάδας. Μια γνωριμία με τους Σημαντικούς Βιοτόπους της Ελλάδας*». Αθήνα.
49. Dubin (1993), «*Trekking in Greece*». Αθήνα.
50. Σφήκας (1993), «*Οικοτουρισμός, Οδηγός της Ελλάδας*». Αθήνα.
51. ΚΕΠΕ (1987), «*Εκθέσεις για το Πρόγραμμα 1983 – 1987, Τουρισμός*». Αθήνα.
52. Τσεκούρας και Συνεργάτες (1991), «*Μεταβολή του Προτύπου του Μαζικού Τουρισμού*». Αθήνα.



53. TEAM 4 (1992), *“Συμπλέγματα Δραστηριοτήτων Αναψυχής – Διεθνής Εμπειρία και Δεκτικότητα της Ελληνικής Αγοράς Αναψυχής”*. Αθήνα.
54. ΤΕΕ (1995), *“Πρακτικά Συνεδρίου : Τουρισμός και Περιβάλλον στις Νησιωτικές Περιφέρειες”*. Ηράκλειο.
55. ΤΕΕ (1993), *“Πρακτικά Δημέρου : Τουρισμός και Μνημεία – Πολιτιστικός Τουρισμός”*. Αθήνα.
56. ΥΠΕΘΟ (1995), *“Πολυταμειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Τουρισμός – Πολιτισμός”*. Αθήνα.
57. ΕΟΤ, ΚΕΠΕ (1994), *“Προκαταρκτικό Εθνικό Οικονομικό Χωροταξικό Σχέδιο Τουρισμού”*. Αθήνα.
58. ΕΟΤ (1991), *“Καταφύγια και Χιονοδρομικά Κέντρα στην Ελλάδα”*. Αθήνα.
59. Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας (1997), *“Ξενοδοχειακός Οδηγός της Ελλάδας”*. Αθήνα.
60. ΥΠΕΧΩΔΕ (1994), *“Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Προσβάσεις και Οδικοί Αξονες”*. Αθήνα.
61. ΔΡΟΜΟΣ, Αστική Εταιρεία Μελετών (1993), *“ΕΛΛΑΔΑ 2010, Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης της Συγκοινωνιακής Υποδομής, Χωροταξική Θεώρηση, Εκτιμήσεις Κοινωνικοοικονομικών Μεγεθών”*. Αθήνα.
62. Χατζηνικολάου (1995), *“Η τουριστική προβολή σε επίπεδο νομού, ο νέος θεσμός των ΝΕΤΠ”*. Αθήνα.
63. Βασιλόπουλος (1997), *“Εγκόλπιον Τεχνικής Ορειβασίας”*. Αθήνα.
64. Χάϊλμαν (1998), *«GREEN PAGES – Πρακτικός Οδηγός για την Προστασία του Περιβάλλοντος»*. Νέα Σύνορα – Εκδοτικός Οργανισμός Λιβάνη. Αθήνα.
65. Linderberg (1994), *«Creta per Rad»*. Verlag.
66. Dublin (1997), *«The Greek Islands»*. Eyewitness.
67. Παναγιωτάκης (1996), *«ΚΡΗΤΗ : Τι πρέπει να γνωρίζετε»*. Ηράκλειο.
68. Ψημένος (1996), *«Ανεξερεύνητη Κρήτη»*. Road.
69. Πετράκης (1997), *«ΚΡΗΤΗ : Εναλλακτικές μορφές τουρισμού»*. Ηράκλειο.
70. Πετράκης (1995), *«Ε4 Κρήτης»*. Ηράκλειο.
71. Μαρματάκης (1997), *«ΚΡΗΤΗ : Ταξιδιωτικός Οδηγός»*.
72. Ζαγορησίου (1996), *«Λαϊκή Αρχιτεκτονική στην Κρήτη»*. Μουσείο Μπενάκη.
73. Turland (1995), *«Flora of the Cretan Area»*. HSMO.
74. Πετράκης (1998), *«Σητεία : Φύση και Πολιτισμός»*. ΟΑΣ. Σητεία.
75. Σύνδεσμος Ελλήνων Περιφερειολόγων (2000), *«Αξιολόγηση Επιχειρησιακών Προγραμμάτων»*. Αθήνα.
76. Παπακωνσταντινίδης (1995), *«Στρατηγική της Ανάπτυξης – Τοπική Ενδογενής Ολοκλήρωση»*. Αθήνα.
77. Δαμιανός (1995), *“Η πολυαπασχόληση στον Αγροτικό Τομέα και η Αναπτυξιακή Πολιτική στην Ελλάδα”*. Αθήνα.
78. Υπουργείο Ανάπτυξης (1999), *«Πρόταση Σχεδίου Περιφερειακής Ανάπτυξης 2000 – 2006 Τομέας Τουρισμού»*. Αθήνα.
79. Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας (1999), *«Σχέδιο Ανάπτυξης 2000 – 2006 Τομεακό*

**Σκέλος»**. Αθήνα.

80. Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας (1999), «**Σχέδιο Ανάπτυξης 2000 – 2006 Γενικό Σκέλος**». Αθήνα.
81. Υπουργείο Γεωργίας (1999), «**Αγροτική Ανάπτυξη – Ανασυγκρότηση της Υπαίθρου 2000 – 2006**». Αθήνα.
82. ΚΕΠΕ (1997), «**Μελέτη αξιολόγησης των ΠΕΠ του ΚΠΣ 1994 – 1999**». Αθήνα.
83. Μαρτίνοβ (1990), «**Οδηγός Διάγνωσης της Αγροτικής Οικονομίας σε Τοπικό Επίπεδο**». ΕΕΤΑΑ. Αθήνα.
84. Christopher Alexander (1977), «**A Pattern Language, towns-buildings-construction**». OxfordUniversityPress. NewYork.
85. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης (1997), «**Λογοτεχνία και Κοινωνία στην Κρήτη της Αναγέννησης**». Ηράκλειο.
86. Rackham (1996), «**The making of the Cretan Landscape**». Manchester.
87. Donut (1999), «**ΚΡΗΤΗ 1960**». Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης. Ηράκλειο.
88. Μαραγκουδάκης (1996), «**ΑΡΚΑΔΙ**». Μονή Αρκαδίου. Ρέθυμνο.
89. ΥΧΟΠ (1984), «**Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης, Νομός Λασιθίου**». Αθήνα.
90. ΥΧΟΠ (1984), «**Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης, Νομός Ηρακλείου**». Αθήνα.
91. ΥΧΟΠ (1984), «**Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης, Νομός Ρεθύμνου**». Αθήνα.
92. ΥΧΟΠ (1984), «**Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης, Νομός Χανίων**». Αθήνα.
93. Πετράκης (1996), «**Περιγητικός & οδικός χάρτης της Κρήτης (Χανιά – Ρέθυμνο – Ηράκλειο – Λασιθί)**». SELENA. Ηράκλειο.
94. Βαρβαρέσος (1999), «**Τουριστική Ανάπτυξη & Διοικητική Αποκέντρωση**». Προπομπός. Αθήνα.
95. Πάγκας (1999), «**Χαρακτηριστικά των Δασών του Περιαστικού Χώρου στην Ελλάδα**». ΤΕΙ Αθηνών.
96. Finco (1998), «**Planning for Sustainable Spatial Development, Principles and Applications**».
98. **Κυλίλη-ΠολυχρονάκηΑνδριανή**. Υδρογεωλογική Μελέτη περιοχής Δήμου Ζαρού.(Ρέθυμνο 1999)
100. **Δρακωνάκης-Περτσελάκης-Πετράκης-Χριστοδουλάκη** (2001) «**Ηπια Τουριστική Ανάπτυξη Ορεινών Όγκων της Κρήτης.**»
101. **Σφακιανάκη Ειρήνη** (2002), «**Ερημωμένοι και Ημιερημωμένοι Οικισμοί του Δήμου Ζαρού .- Αναγνώριση των δυνατοτήτων αποκατάστασης και Βιώσιμης Ανάπτυξης τους.**»
102. Στέργιος Γ. Σπανάκης, **Η Κρήτη**, τόμος Α Κεντρική- Ανατολική, Εκδόσεις Βαγγέλη Απ. Σφακιανάκη, Ηράκλειο Κρήτης 1964.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2:

Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης τους.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ



Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 42 παρ. Γ) του Ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33/Λ) όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 παρ. 17 του Ν.1512/1985 (ΦΕΚ 4/Λ).
2. Τις διατάξεις του Ν.Δ.8/1973 (ΦΕΚ 124/Λ) όπως τροποποιήθηκαν με το Ν.Δ.205/1974 (ΦΕΚ 363/Λ) και ειδικότερα το άρθρο 80 παρ. 1, 87, 125.
3. Τις διατάξεις του Ν.622/1977.
4. Την υπ' αριθ. 254/1985 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αποφασίζουμε:

#### Άρθρο 1.

##### Αντικείμενο.

Το παρόν διάταγμα αφορά τους οικισμούς της χώρας οι οποίοι κατά την τελευταία απογραφή έχουν πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους. Ως οικισμός νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο το - οποίο, αναφέρεται στην τελευταία απογραφή ως οικισμός με πληθυσμό μέχρι και 2.000-κατοίκους ανεξάρτητα εάν ο Δήμος ή η Κοινότητα στον οποίο υπάγονται έχουν πληθυσμό μεγαλύτερο από 2.000 κατοίκους.

#### Άρθρο 2.

##### Κατηγορίες οικισμών.

1. Για την εφαρμογή του παρόντος δ/τος διακρίνονται οι εξής κατηγορίες οικισμών:
  - α) Περαιστικοί: όσοι βρίσκονται σε επαφή ή σε απόσταση από αστικά κέντρα και έχουν ή αναμένεται να αποκτήσουν άμεση λειτουργική εξάρτηση ως τόποι προαστιακοί.
  - β) Παραλιακοί: όσοι εμπίπτουν στο σύνολο τους ή κατά τμήμα τους σε ζώνη 500μ. από τον αιγιαλό, ή βρίσκονται έξω από τη ζώνη αυτή, αλλά η ανάπτυξη τους επηρεάζεται σημαντικά από τη θάλασσα. Εξαιρούνται, (δεν θεωρούνται παραλιακοί) όσοι οικισμοί βρίσκονται μέσα στη ζώνη των 500μ. αλλά το κέντρο τους έχει υψόμετρο μεγαλύτερο ή ίσο από 100 μ. σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδας.
  - γ) Τουριστικοί: όσοι λειτουργούν ως πόλοι τακτικών ή εποχιακών τουριστικών συγκεντρώσεων.
  - δ) Αξιόλογοι: οικισμοί που τα μορφολογικά και πολεοδομικά τους χαρακτηριστικά συγκροτούν σύνολο σημαντικού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος
  - ε) Ενδιαφέροντες: όσοι συγκροτούν σύνολο περιορισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος.
  - στ) Αδιάφοροι: όσοι δεν απαιτούν ιδιαίτερη προστασία.
  - η) Συνεκτικοί: όσων τουλάχιστον το 90% των οικοδομών, δεν απέχουν ανά δύο (2) μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη των 40 μέτρων. Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα ανεξάρτητα από τη χρήση του. με εμβαδόν τουλάχιστον 10 τ.μ.
  - ο) Διάσπαρτοι: όσοι δεν είναι συνεκτικοί.
  - ι) Δυναμικοί: όσοι έχουν πληθυσμό ίσο ή μεγαλύτερο των 200 κατ. σύμφωνα με τη τελευταία απογραφή πληθυσμού και κατά την απογραφική περίοδο της τελευταίας δεκαετίας εμφανίζουν, πληθυσμιακή αύξηση μεγαλύτερη του 10%, ή κατά την τελευταία τριετία εμφανίζουν αριθμό νέων οικοδομών και προσθηκών κυρίων χώρων σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του συνολικού αριθμού των υπαρχόντων σπιτιών του οικισμού. Σε περίπτωση οικισμού στον οποίο διαπιστώνεται πληθυσμιακή μόνο αύξηση, η οποία όμως προκύπτει από πληθυσμιακές μετακινήσεις (κτηνοτροφικός οικισμός) μπορεί ο οικισμός να μη χαρακτηρίζεται δυναμικός.
  - ια) Στάσιμοι: όσοι δεν είναι δυναμικοί.
  - ιβ) Μικροί: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν, σαν πληθυσμό μέχρι και 200 κατ. ή μέχρι 100 οικοδομές.
  - ιγ) Μεσαίοι: όσοι είχαν κατά την τελευταία απογραφή πληθυσμό 201-1000 κατοίκους ή μέχρι 500 οικοδομές.
  - ιδ) Μεγάλοι: όσοι κατά την τελευταία απογραφή είχαν, πληθυσμό από 1001 - 2000 κατοίκους.

2. Η διάκριση και κατάταξη των οικισμών στις πιο πάνω κατηγορίες γίνεται με απόφαση του Νομάρχη μετά από γνώμη του. Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού.

Η απόφαση του Νομάρχη δημοσιεύεται στην Εφημερίδα, της Κυβερνήσεως.

### Άρθρο 3.

#### Διαδικασία καθορισμού ορίων οικισμού

1. Τα όρια των οικισμών καθορίζονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη που συνοδεύεται από σχεδιάγραμμα, σε κλίμακα 1:5000 ή 1:2000 ή αεροφωτογραφία σχετικής κλίμακας ή τοπογραφικό σκαρίφημα κλίμακας 1:5000 ή 1:2000 που έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων χαρτών και επί τόπου ελέγχου, πάνω στα οποία σημειώνονται τα όρια του οικισμού, τα οποία δημοσιεύονται μαζί με την απόφαση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με την ίδια απόφαση μπορεί να γίνεται διάκριση του οικισμού σε κατηγορίες σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 2.

Για τις περιπτώσεις οικισμών περιαστικών ή παραλιακών ή τουριστικών ή δυναμικών ή αξιολογών συνεκτικών στο διάγραμμα καθορισμού των ορίων προσδιορίζονται και τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού.

2. Η απόφαση του νομάρχη εκδίδεται μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού και του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου.

3. Η διαδικασία για τον καθορισμό των ορίων των πιο πάνω οικισμών κινείται από τον οικείο Δήμο ή Κοινότητα, μπορεί δε να κινηθεί και από την οικεία Νομαρχία ή το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

4. Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας από το Δήμο ή την Κοινότητα η απόφαση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου εκτίθεται μαζί με το σχετικό σχεδιάγραμμα ή αεροφωτογραφία ή τοπογραφικό σκαρίφημα, στο Δημοτικό ή Κοινοτικό κατάστημα για δέκα πέντε (15) ημέρες. Το κοινό ειδοποιείται γι αυτό από το Δήμαρχο ή Πρόεδρο της Κοινότητας με γενική πρόσκληση, η οποία τοιχοκολλείται στα δημοσιώτερα μέρη του οικισμού.

Οι ενδιαφερόμενοι μπορεί μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν εγγράφως στο Δήμο ή την Κοινότητα τις τυχόν ενστάσεις τους, τις οποίες ο Δήμος ή η Κοινότητα υποχρεούται να διαβιβάσει μαζί με τη σχετική γνωμοδότηση του στο Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών (ΤΠΠΕ) της οικείας Νομαρχίας.

5. Σε περίπτωση κίνησης της διαδικασίας από το Νομάρχη ή το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, η σχετική μελέτη αποστέλλεται στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα για γνωμοδότηση μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από τη λήψη της σχετικής μελέτης.

Η γνωμοδότηση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου εκδίδεται μετά την τήρηση της ίδιας όπως στην προηγούμενη παράγραφο 4, διαδικασίας και κοινοποιείται στην οικεία Νομαρχία.

Εάν οι προθεσμίες αυτές περάσουν άπρακτες η γνωμοδότηση θεωρείται για το Νομάρχη θετική και εκδίδεται η απόφαση του Νομάρχη.

6. Όπου στις διατάξεις του παρόντος διατάγματος αναφέρεται Νομάρχης, νοείται, για το νομό Αττικής ο Νομάρχης του οικείου διαμερίσματος, όπου Νομαρχία, νοείται το οικείο διαμέρισμα, όπου δε αναφέρεται Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος αρμόδιο για γνωμοδότηση, νοείται το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του οικείου διαμερίσματος και όπου άλλες υπηρεσίες νοούνται οι αντίστοιχες υπηρεσίες του οικείου διαμερίσματος.

### Άρθρο 4.

#### Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμού

1. Ο καθορισμός των ορίων οικισμού γίνεται αναλόγως της κατηγορίας τους ως εξής:



α) Για οικισμούς περιαστικούς ή παραλιακούς ή τουριστικούς ή δυναμικούς ή αξιόλογους συνεκτικούς, το όριο ορίζεται από τη γραμμή που περιβάλλει τα συνεκτικά τμήματα του οικισμού καθώς και τα όρια των εγκεκριμένων σχεδίων. Τα πιο πάνω) όρια πρέπει κατά το δυνατόν να προσδιορίζουν «ενιαία έκταση του οικισμού που να περιλαμβάνει τα συνεκτικά τμήματα, τις τυχόν περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια και περιοχές του οικισμού με αραιότερη δόμηση που στο σύνολο αποτελούν το διαμορφωμένο πολεοδομικό ιστό του οικισμού. Τα όρια του οικισμού για να συμπεριλάβουν τις παραπάνω περιοχές με αραιότερη δόμηση δεν εκτείνονται κατά κανόνα πέραν των 100 μ. από τα όρια των συνεκτικών τμημάτων του οικισμού.

Συνεκτικό τμήμα οικισμού νοείται το τμήμα που αποτελείται τουλάχιστον από 10 οικοδομές, οι οποίες δεν απέχουν μεταξύ τους ανά δύο, απόσταση μεγαλύτερη από 40 μ. Ως οικοδομή νοείται κάθε κτίσμα ανεξάρτητα από τη χρήση του με εμβαδόν τουλάχιστον 10 τ. μ.

β) Για τους λοιπούς οικισμούς το όριο τους προσδιορίζεται από ακτίνα μέχρι 800 μ. από το κέντρο του οικισμού

για μεγάλους οικισμούς, μέχρι 500 μ. για μεσαίους και μέχρι 300 μ. για μικρούς οικισμούς. Στα πιο πάνω όρια δεν

περιλαμβάνονται οι εκτάσεις που αναφέρονται στην παραγρ.

2 του άρθρου αυτού.

Ειδικά για οικισμούς μεσαίους και μικρούς, εφόσον τα όρια 500 μ. και 300 μ. περιορίζονται σημαντικά, λόγω εξαίρεσης των ανωτέρω εκτάσεων, μπορεί τα όρια να επεκταθούν μέχρι τα 800 μ. και 500 μ. αντίστοιχα, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου αυτού. Εάν πέραν από τα 800, 500, 300 μ. υπάρχει τμήμα του οικισμού συνεκτικό ή διάσπαρτο περιλαμβάνεται μέσα στα όρια του οικισμού:

Ως συνεκτικό τμήμα και ως οικοδομή θεωρούνται τα οριζόμενα στην παρ. 1α του ίδιου άρθρου. Ως διάσπαρτο τμήμα οικισμού νοείται το τμήμα που αποτελείται τουλάχιστον από 10 οικοδομές, οι οποίες απέχουν μεταξύ τους ανά δύο απόσταση το πολύ 80 μ.

Τα όρια οικισμού επίσης, μπορούν να μετατίθενται κατά μικρή απόσταση μόνο όταν πρόκειται, να ταυτιστούν με σημαντικό φυσικό ή τεχνητό, εύκολα αναγνωρίσιμο στοιχείο του περιβάλλοντος ή να συσχετιστούν με εύκολα αναγνωρίσιμα και μεταξύ τους ορατά φυσικά ή τεχνητά ορόσημα, όπως διασταυρώσεις οδών, γέφυρες κ.λπ.

Ως κέντρο του οικισμού ορίζεται το πρωτεύον κέντρο του, το οποίο συγκεντρώνει τις κύριες κοινωνικές λειτουργίες, όπως πλατεία, εκκλησία, σχολείο, κοινοτικό κατάστημα, εμπορικές εγκαταστάσεις.

Όταν δεν υπάρχει κέντρο που να προσδιορίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω τότε εφαρμόζεται το γεωμετρικό κέντρο της περιοχής του οικισμού.

2. Εντός των ορίων οικισμού δεν περιλαμβάνονται οι εξής περιοχές:

α) Φυσικά τοπία και φυσικά μνημεία κηρυγμένα ή μη σύμφωνα με το Ν. 1126/1981 Φ.Ε.Κ, 32Λ/81 «περί κυρώσεως της υπογραφείσης Διεθνούς Συμβάσεως δια την προστασία κ.λπ».

β) Περιοχές γεωλογικώς και εδαφολογικώς ακατάλληλες για δόμηση.

γ) Υψηλής γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγικότητας,- καθώς και γεωργοκτηνοτροφικές εκτάσεις μεγάλης παραγωγικής σημασίας για τον οικισμό σύμφωνα με τις επικρατούσες συνθήκες της περιοχής

δ) Δάση και αναδασωτές περιοχές,

ε) Υφιστάμενες ή νομοθετημένες χρήσεις εμφανώς ασυμβίβαστες με τη χρήση κατοικίας.

στ) Καλυπτόμενες από π.δ/τα προστασίας ιστορικών τόπων, αρχαιολογικών χώρων και περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

ζ) Λατομικές ζώνες αδρανών και περιοχή ασφαλείας πυλώνων Δ.Ε.Η.

η) Ζώνες πλάτους.

200 μ. από τον άξονα .Εθνικής οδού.

100 μ. από τον άξονα επαρχιακής οδού.

500 μ. από σημαντικό αρχαιολογικό ή ιστορικό τόπο.

100 μ. από την ακτή λίμνης ή όχθης ποταμού.

50 μ. από τα όρια βάλτου, χειμάρρου ή από σιδηροδρομική γραμμή.

Η παραπάνω απόσταση δεν ισχύει στις περιπτώσεις όπου μέρος του οικισμού διάσπαρτο ή συνεκτικό είναι δομημένο μέσα στη ζώνη αυτή.

θ) Ζώνες με ιδιαίτερες απαιτήσεις σε θέματα ασφαλείας υγιεινής, κυκλοφορίας.

3. Ειδικά για τους οικισμούς που έχουν σύμφωνα με την παράγρ. 1β του άρθρου 2 του παρόντος εξαιρεθεί των παραλιακών (βρίσκονται μέσα στη ζώνη των 500 μ. από τον

αιγιαλό και σε υψόμετρο μεγαλύτερο από 100 μ.) στον

προσδιορισμό της περιοχής του ορίου του οικισμού, προς την κατεύθυνση της παραλίας πρέπει μέσα στα όρια να εντάσσονται μόνο το ή τα συνεκτικά τους τμήματα.

4. Συνεκτικό ή διάσπαρτο τμήματος οικισμού που εκτείνεται εντός περιοχής ή ζώνης ακατάλληλης για οικιστική

χρήση δεν εξαιρείται του ορίου.

5. Ζώνη η οποία δεν περιλαμβάνει διάσπαρτο ή συνεκτικό τμήμα οικισμού και η οποία αποκόπτεται από τον

οικισμό με φυσικούς, τεχνητούς ή διοικητικούς φραγμούς

γύρω από τον οικισμό (ρέματα, χαράδρες, ακτές, λίμνες,

βάλτοι, σημαντικοί οδικοί άξονες, σιδηροδρομικές γραμμές

ή διοικητικά, όρια ΟΤΑ) δεν περιλαμβάνεται εντός των ορίων του.

#### Άρθρο 5.

##### Γενικοί όροι δόμησης

Μετά τον καθορισμό των ορίων των οικισμών ισχύουν οι εξής όροι δόμησης.

##### 1. Αρτιότητα.

α) Εντός των ορίων των οικισμών θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με ελάχιστο εμβαδό αρτιότητας που κυμαίνεται από 300 τ. μ. έως 1.000 τ. μ.

Για τους παραλιακούς ή τουριστικούς ή περιαστικούς ή δυναμικούς ή αξιόλογους συνεκτικούς οικισμούς και για τις περιοχές τους μέσα στα όρια και πέραν από τα συνεκτικά τους τμήματα το όριο της αρτιότητας κυμαίνεται από 1.000 τ.μ. έως 2.000 τ. μ.

Τα ως άνω εμβαδά εξειδικεύονται με απόφαση του οικείου Νομάρχης που εκδίδεται με γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού. Για την εξειδίκευση αυτή λαμβάνεται υπόψη το εμβαδόν που θεωρείται αντιπροσωπευτικό του χαρακτήρα και του πολεοδομικού ιστού του οικισμού.

β) Κατά παρέκκλιση εντός των ως άνω ορίων, θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με όποιο εμβαδόν έχουν κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος, εφόσον δεν έχουν το ελάχιστο εμβαδόν που ορίζεται στην παρ. 1α

γ) Για την αρτιότητα των γηπέδων προσμετράτε και η τυχόν έκταση που παραχωρείται από τον ιδιοκτήτη για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

##### 2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης.

α) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε 60 % της επιφανείας τους.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίου οποιασδήποτε χρήσης μεγίστης επιτρεπομένης συνολικής επιφανείας ορόφων εμβαδού 240 τ.μ. Επί πλέον επιτρέπεται η κατασκευή βοηθητικών χώρων μέχρι μεγίστης επιφανείας 60 τ.μ. υπό τον όρον ότι η συνολική κάλυψη του γηπέδου στην περίπτωση αυτή δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο μέγιστο ποσοστό κάλυψης 60 % της επιφανείας του γηπέδου.

γ) Για περιπτώσεις γηπέδων μικρότερων των 200 τ.μ. για τη δόμηση της μεγίστης επιτρεπομένης συνολικής επιφανείας των 240 τ.μ. επιτρέπεται ποσοστό κάλυψης γηπέδου που προσδιορίζεται από τη σχέση  $\text{κάλυψη} = 240/2E$  (όπου  $E = \text{εμβαδόν γηπέδου}$ ) στην περίπτωση αυτή η κάλυψη δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από το 80 % της επιφανείας του γηπέδου.



δ) Επιτρέπεται υπέρβαση της παραπάνω επιτρεπομένη: συνολικής επιφάνειας των ορόφων προκειμένου για ειδικά κτίρια για τα οποία ορίζεται συντελεστής δόμησης 0,4 και για κτίρια κοινής ωφελείας για τα οποία ορίζεται συντελεστής δόμησης 0,8.

3. Σύστημα δόμησης.

Ως οικοδομικό σύστημα δομήσεως των γηπέδων ορίζεται το των πτερύγων.

4. Μέγιστος αριθμός ορόφων και μέγιστο ύψος των κτιρίων.

α) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) ανεξαρτήτως πλάτους οδού.

β) Σε περίπτωση που από το δελτίο αρχιτεκτονικής αναγνώρισης προκύπτουν τριώροφα κτίρια ως κυρίαρχος τύπος των κτισμάτων του οικισμού, είναι δυνατή μετά σύμφωνη γνώμη της Ε.Ε.Λ.Ε. η κατασκευή και τρίτου ορόφου χωρίς την υπέρβαση της προκύπτουσας μέγιστης επιτρεπομένης επιφάνειας των δύο (2) ορόφων.

γ) Ως μέγιστο ύψος κτιρίου ορίζονται τα 7,5 μ. Στις περιπτώσεις τριώροφων ορίζονται τα 10 μ.

δ) Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος ορόφου πάνω σε νόμιμα υφιστάμενο ισόγειο κτίριο κατά τη δημοσίευση του παρόντος επιτρέπεται υπέρβαση του κατά την παρ. 4 μεγίστου ύψους των 7,5 μ. μέχρι ενός (1) μέτρου, εφόσον δεν είναι δυνατή η προσθήκη ορόφου βάσει των διατάξεων της προηγούμενης περίπτωσης γ.

ε) Σε περίπτωση επιβολής στέγης με τους ειδικούς ό-ρους δόμησης επιτρέπεται υπέρβαση του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους, κατά το προκύπτον απαραίτητο κατά περίπτωση ύψος, ώστε να μπορεί να κατασκευαστεί στέγη με κλίση που θα κυμαίνεται μεταξύ 30 % έως 80 %. Στη περίπτωση αυτή η υπέρβαση του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους του κτιρίου δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερη από 2,70 μ.

στ) Το μέγιστο ύψος του κτιρίου μετρείται από το χαμηλότερο σημείο της τομής του περιγράμματος της κάτοψης του κτιρίου με το φυσικό ή το κατά την παρ. 8 άρθρο 7 διαμορφωμένο έδαφος.

ζ) Πάνω από το μέγιστο ύψος των κτιρίων δεν επιτρέπεται καμιά κατασκευή εκτός από συμπαγές στηθαίο, κτιστή δεξαμενή αποθήκευσης νερού ύψους 1 μ. στέγη, καπνοδόχους και ηλιακό θερμοσίφωνα.

η) Το ελάχιστο ελεύθερο ύψος του ισόγειου και ορόφου ορίζεται σε 2,40 μ.

Άρθρο 6.

Γραμμή Δόμησης.

1. Κάθε γήπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε διαμορφωμένο κοινόχρηστο χώρο ή σε δίοδο προσπέλασης. Εάν δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να παραχωρηθεί στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα με πράξη δωρεάς, έκταση στη συγκεκριμένη θέση, για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου που να συνδέεται με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού συνολικού πλάτους τουλάχιστον 4 μ. και μέχρι 6 μ. κατά μήκος των ορίων των γηπέδων. Η πιο πάνω παραχωρούμενη έκταση από της μεταγραφής της πράξης δωρεάς θεωρείται κοινόχρηστη.

2. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου τα γήπεδα του άρθρου 5 παρ. 1 περίπτωση β αυτού του δ/τος είναι οικοδομήσιμα έστω και αν δεν έχουν πρόσωπο σε διαμορφωμένο κοινόχρηστο χώρο.

3. Το κτίριο μπορεί να τοποθετηθεί είτε στη διαμορφωμένη γραμμή δόμησης, είτε εσώτερο αυτής κατά την κύρια όψη του στο σύνολο της ή σε τμήμα αυτής.

4. Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών, η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση δέκα πέντε (15) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού. Κατ' εξαίρεση εάν υπάρχει διαμορφωμένη γραμμή δόμησης με πυκνή δόμηση, κατά την κρίση της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας οικοδομής υπηρεσίας, η οικοδομή τοποθετείται πάνω στη γραμμή αυτή. Η περίφραξη των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο προς τη θάλασσα τοποθετείται πάνω στην νομίμως καθορισμένη γραμμή παραλίας.

5. Απαγορεύεται ή δόμηση σε απόσταση 10μ. από όχθες στρεμμάτων.

Π. Οι παραπάνω διατάξεις δεν ισχύουν στις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε τμήματα με εγκεκριμένο σχέδιο.

### Άρθρο 7.

#### Γενικές Διατάξεις.

1. Εάν ιδιοκτησία εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα που ισχύει κατά περίπτωση στην περιοχή του οικισμού.

2. Επιτρέπεται εντός των ορίων των οικισμών η επισκευή των κτιρίων που υπάρχουν κατά τη δημοσίευση του παρόντος έστω και αν η δόμηση τους αντίκειται στις διατάξεις αυτού.

3. Εντός των ορίων των οικισμών και εντός κύκλου ακτίνας 800 μ. από το κέντρο των παραλιακών, τουριστικών περιαστικών, δυναμικών, και αξιόλογων συνεκτικών οικισμών απαγορεύεται η ανέγερση ή και η επέκταση βιοτεχνικών ή βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης. Ο πιο πάνω περιορισμός δεν ισχύει για επεκτάσεις υφισταμένων κτιριακών εγκαταστάσεων ΟΤΕ και ΔΕΗ.

4. Επιβάλλεται η εγκατάσταση βιολογικού καθαρισμού των λυμάτων στις περιπτώσεις κτιρίων κοινής ωφέλειας, τουριστικών εγκαταστάσεων, βιοτεχνικών και βιομηχανικών εγκαταστάσεων κατά την κρίση της Υπηρεσίας και εφόσον απαιτείται από το μέγεθος τους.

5. Στους παραλιακούς οικισμούς επιβάλλεται η κατασκευή στεγανού βόθρου.

6. Για κτίρια όγκου πάνω από δύο χιλιάδες (2.000) κυβικά μέτρα πάνω από τη στάθμη του φυσικού εδάφους, επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου αυτού σε μικρότερους όγκους, ή σε ανεξάρτητα κτίρια. έστω και αν πρόκειται για λειτουργικούς του κτιρίου δεν είναι, δυνατή η εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου αποφαινεται για τη μελέτη του κτιρίου η οικεία Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

7. Επιτρέπεται η κατασκευή κτιστής περιφράξης ύψους μέχρι 2.0 μ. Για την οπτική απομόνωση οχλούντων κατά την κρίση του Δήμου ή Κοινότητα: ελεύθερων χώρων εργασίας, όπως αποθηκών, συνεργείων αυτοκινήτων, βιοτεχνιών κ.λ.π. από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού, μπορεί να επιβάλλεται η κατασκευή κτιστής περιφράξης ύψους τουλάχιστον 2,0 μ

8. Για τη διαμόρφωση των ακάλυπτων χώρων των γηπέδων επιτρέπονται μόνο οι απόλυτα αναγκαίες εκσκαφές. 1ε έδαφος με κλίση επιτρέπεται η διαμόρφωση του γηπέδου σε επίπεδα με ελάχιστο πλάτος 3 μ. με αναλληματοικούς τοίχους ή πρανή με μέγιστο ύψος ένα και μισό (1,5) μέτρο.

9. Σε περίπτωση που επιβάλλεται σύμφωνα με τους ειδικούς όρους δόμησης του οικισμού, στέγη από κεραμίδια απαγορεύεται η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, οι οποίες ακολουθούν εκείνες του φέροντος οργανισμού και των γίνεται μόνο κατόπιν σχετικής βεβαίωσης της αρμόδιας για την έκδοση της άδειας αρχής, για την παροχή δε ηλεκτρικού ρεύματος, σύνδεση με δίκτυο νερού και τηλεφώνου απαιτείται υποχρεωτικά η πιο πάνω βεβαίωση.

10. Οι τυχόν αναμονές οπλισμού στο δώμα καλύπτονται υποχρεωτικά.

11. Επιτρέπεται η κατασκευή εξωτερικής ακάλυπτης σκάλας από το έδαφος προς τον όροφο και το δώμα με τον όρο ότι το μέγιστο πλάτος της θα είναι το πολύ 1 μέτρο. Η σκάλα αυτή δεν θα υπολογίζεται στη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου έστω και αν ο κάτω από αυτή χώρος είναι κλειστός. Η εξωτερική σκάλα προς το δώμα μένει ακάλυπτη και δεν επιτρέπεται η κατασκευή οποιουδήποτε κλειστού χώρου στο δώμα.

12. Απαγορεύεται η κατασκευή του κτιρίου σε υποστυλώματα.

13. Κατά την εκτέλεση οιασδήποτε εργασίας δομήσεως πλην των διατάξεων του παρόντος διατάγματος έχουν ισχύ οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού

Κανονισμού που αφορούν στους ορισμούς στη γραμμή δομήσεως, στην έννοια του οικοπέδου, στο συντελεστή δομήσεως των οικοπέδων και συντελεστή κατ όγκον εκμετάλλευσης αυτών, στην άσκηση αρχιτεκτονικού ελέγχου των κτιρίων, στους εξώστες, στη προσθήκη καθ' ύψος επί υφισταμένου κτιρίου, στα περιφράγματα, στους τοίχους παρά τα όρια των οικοπέδων, στους μεσότοιχους, στις δουλειές επί των ακινήτων, στα αποχωρητήρια, βόθρους, υπονόμους, στην αντοχή του κτιρίου, στις θεμελιώσεις, στις υποχρεώσεις των οικοδομούντων, στην ασφάλεια του κοινού και των γειτονικών ιδιοκτησιών, στην εξασφάλιση από του πυρός στις κεντρικές θερμάνσεις, στην ηχομόνωση των κτιρίων, στη δόμηση παρά τα ρεύματα, στις παρεκκλίσεις κατά την ανέγερση ειδικών κτιρίων, στις άδειες οικοδομών και στις κυρώσεις επί μη εφαρμογής των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων.

#### Άρθρο 8.

1. Αρμοδιότητες για τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης.

1.1. Οι ειδικοί όροι δόμησης των οικισμών καθορίζονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη μετά από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και περιβάλλοντος του νομού ανά οικισμό ή σύνολο οικισμών οι οποίοι εμφανίζουν τα ίδια χαρακτηριστικά αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας. Η σχετική απόφαση δημοσιεύεται στην εφημερίδα της κυβερνήσεως.

1.2. προκειμένου για το νομό Αττικής εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 3 του παρόντος.

2. Τρόπος καθορισμού ειδικών όρων.

2.1. Για τον καθορισμό των ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικισμών απαιτείται υποχρεωτικά αρχιτεκτονική αναγνώριση του οικισμού. Η αναγνώριση γίνεται βάση του "δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης" το οποίο δημοσιεύεται ως παράρτημα του παρόντος δ/τος και στο οποίο συμπληρώνονται οι σχετικές ενδείξεις.

2.2. Κατά την αναγνώριση επισημαίνεται ο κυρίαρχος αρχιτεκτονικός τύπος των κτισμάτων του οικισμού. Κυρίαρχος τύπος θεωρείται ο πλέον διαδεδομένος τύπος για τον οικισμό. Κτίριο μεμονωμένο έστω και πολύ αξιόλογο δεν εκφράζει τον κυρίαρχο τύπο.

2.3. Σε περίπτωση κατά την οποία οικισμός έχει αλλοιωθεί εντελώς ώστε να μην διαθέτει παραδοσιακά πρότυπα τρόπου και μορφής δόμησης, ως κυρίαρχος τύπος θεωρείται αυτός των αμέσως γειτονικών προς τον οικισμό.

3. Περιεχόμενο των ειδικών όρων δόμησης.

3.1. Οι ειδικοί όροι δόμησης αφορούν όλους τους οικισμούς και, με βάση τον χαρακτηρισμό τους σε αδιάφορους, ενδιαφέροντες και αξιόλογους, προσδιορίζονται ως ακολούθως:

3.2. Αδιάφοροι οικισμοί: Για την περίπτωση οικισμού ο οποίος έχει χαρακτηριστεί ως «αδιάφορος» κατά τους ορισμούς του" παρόντος υποχρεωτικά επιβάλλονται οι παρακάτω ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης:

α) Ο τρόπος κάλυψης και σε περίπτωση στέγης η επικάλυψη κατά το υλικό και το χρώμα του υλικού αυτού (π.χ. βυζαντινό κεραμίδι χρώμα.).

β) Οι επιφάνειες των όψεων του κτιρίου σε ότι αφορά τους χρωματισμούς τους.

γ) Οι ανοιχτοί εξώστες ως προς την θέση τους στις όψεις του κτιρίου και το πλάτος τους.

δ) Τα στηθαία ή κιγκλιδώματα εξωστών, εξωτερικών κλιμάκων και δωματίων, ως προς το υλικό κατασκευής τους.

ε) Τα εξωτερικά ανοίγματα σαν αναλογία στο σύνολο των όψεων του κάθε ορόφου του κτιρίου.

ζ) Η περιγραφή του οικοπέδου σχετικά με τον τύπο, και τον χρωματισμό της περίφραξης.

3.3. Ενδιαφέροντες οικισμοί: Για την περίπτωση οικισμού ο οποίος έχει χαρακτηριστεί σαν «ενδιαφέρον» κατά τους ορισμούς του παρόντος υποχρεωτικά επιβάλλονται τα



προβλεπόμενα στην παραγρ. 3.2. και οι παρακάτω ενδείξεις του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης.

α) Τα εμφανή υλικά τον όψεων του κτιρίου.

β) Τα εξωτερικά ανοίγματα σε ότι αφορά την διαμόρφωση του υπέρθυρου ,(πρεκιού).

γ) Τα εξωτερικά κουφώματα ως προς το υλικό κατασκευής, τον τύπο και το χρώμα τους.

3.4. Αξιόλογοι οικισμοί: Για την περίπτωση οικισμού

"αξιόλογου" κατά τους ορισμούς του παρόντος οι ειδικοί

όροι δόμησης υποχρεωτικά επιβάλλουν την τήρηση όλων των ενδείξεων του δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης.

3.5. Για τις περιπτώσεις οικισμών αδιαφορών (παρ. 3.2)

και οικισμών ενδιαφερόντων (παρ. 3.) οι λοιπές ενδείξεις του

δελτίου αρχιτεκτονικής αναγνώρισης αναφέρονται στη σχετική απόφαση και είναι δυνητικές για τον ιδιοκτήτη ή τον μελετητή.

#### Άρθρο 9.

Καταργούμενες - διατηρούμενες διατάξεις.

1. Με την υπογραφή της απόφασης καθορισμού των ορίων των οικισμών, κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες και τον προσδιορισμό της αρτιότητας των γηπέδων, ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του παρόντος και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των εξής διαταγμάτων:

α) Του από 2.3.1981 π. δ/τος (ΦΕΚ 138Δ) όπως ισχύει σήμερα.

β) Του από 25.8.1969 π. δ/τος (ΦΕΚ 164Δ) όπως ισχύει σήμερα.

γ) Του από 6.11.1978 π. δ/τος (ΦΕΚ 538Δ) όπως ισχύει σήμερα.

2. Καταργούνται οι διατάξεις των εξής διαταγμάτων.

α) Του από 6.12.11)82 π. δ/τος (ΦΕΚ 588Δ) και οι αποφάσεις Νομαρχών που εκδόθηκαν για την εφαρμογή του.

β) Των ειδικών διαταγμάτων ή αποφάσεων Νομαρχών που καθορίζουν όρους δόμησης σε μη χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς χωρίς σχέδιο.

3. Εξακολουθούν να ισχύουν ειδικά διατάγματα ή αποφάσεις Νομαρχών που καθορίζουν όρους δόμησης σε οικισμούς ή τμήματα αυτών με εγκεκριμένο σχέδιο.

4. Ειδικά διατάγματα που χαρακτηρίζουν παραδοσιακούς οικισμούς και όρους δόμησης αυτών εξακολουθούν να ισχύουν.

Για τους οικισμούς που χαρακτηρίστηκαν παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 π.δ. (ΦΕΚ 594 Δ), εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που καθορίζονται με το άρθρο 5 παρ. 2 και 3 αυτού του δ/τος, αντί των αντίστοιχων όρων δόμησης του ως άνω από 19.10.1978 π. δ/τος.

#### Άρθρο 10.

Μεταβατικές Διατάξεις.

1. Όρια οικισμών προ του 1923 που καθορίστηκαν με αποφάσεις Νομαρχών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις αναθεωρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

2. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τους προϊσχύοντες όρους δόμησης μέχρι την ημέρα υπογραφής τη απόφασης έγκρισης των ορίων του οικισμού και κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ανεξάρτητα από τη θέση της ιδιοκτησίας ως προς τα νέα όρια.

Οι οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί μέχρι την ημέρα υπογραφής της απόφασης καθορισμού των ορίων και κατάταξης των οικισμών σε κατηγορίες αίτηση με όλα τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία εκδίδονται με τους προγενέστερα ισχύοντες όρους δόμησης, με την προϋπόθεση τα γήπεδα να εμπίπτουν στα νέα όρια, μη επιτρεπομένης της μεταγενέστερης προσθήκης βάσει των παλαιών όρων.



