

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΕΚΑΛΗΣ

1. Οικιστικές χρήσεις

B.1.1 Υφιστάμενοι οικισμοί	Μεταμόρφωση	<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενες χρήσεις:</u> γενική κατοικία με εξαίρεση τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και τα πρατήρια καυσίμων.Μέσος συντελεστής δόμησης σαν κατεύθυνση για την πολεοδόμηση ορίζεται 0,8 για το συνεκτικό τμήμα και 0,6 για το υπόλοιπο τμήμα του οικισμού.
	Ασφάκα, Πετσάλι, Γαβρισιοί, Λιγοψά, Βατατάδες, Βλαχάτανο	<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενες χρήσεις:</u> γενική κατοικία με εξαίρεση τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και τα πρατήρια καυσίμων.Μέσος συντελεστής δόμησης σαν κατεύθυνση για την πολεοδόμηση ορίζεται 0,8.
B.1.2 Επεκτάσεις των οικισμών Ασφάκας, Πετσαλίου, Λιγοψάς και Βλαχατάνου		<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενες χρήσεις:</u> Αμιγής κατοικία.Μέσος συντελεστής δόμησης ορίζεται 0,4, ελάχιστο εμβαδόν : 500 τ.μ., ελάχιστο πρόσωπο : 20 μ., μέγιστο ποσοστό κάλυψης 30%, μέγιστος αριθμός ορόφων : 2, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων 7,5 μ..Απαγορεύεται η κατάτμηση των ιδιοκτησιών μέχρι την πολεοδόμηση των περιοχών.
B.1.3 ΠΕΡΠΟ Α' κατοικίας		<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενες χρήσεις:</u> αμιγής κατοικία.Μέσος συντελεστής δόμησης ορίζεται 0,4, αρτιότητα : 500 τ.μ., μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 30%.Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι θα πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό 50% της συνολικής έκτασης.Απαγορεύεται η κατάτμηση των ιδιοκτησιών μέχρι την πολεοδόμηση των περιοχών.Στα τμήματα της περιοχής που εν τέλει δε θα ενταχθούν για εφαρμογή του μηχανισμού της ΠΕΡΠΟ, οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι αυτές που προβλέπονται για τη ζώνη B.4 (ΠΕΠΔ).

2. Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ)

B.2.1 Ζώνες προστασίας αναδασωτέων εκτάσεων	<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενες χρήσεις:</u> Επιτρέπονται μόνο οι δραστηριότητες που προβλέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, μετά από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας.Η αποτύπωση των εκτάσεων γίνεται κατά προσέγγιση και η τελική οριοθέτησή τους όταν χρειαστεί θα γίνει από τη δασική υπηρεσία.Εφόσον γίνει άρση της αναδάσωσης μετά την αναδημιουργία της βλάστησης, η διαχείριση των εκτάσεων αυτών θα γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.
B.2.2 Γεωργική γη	<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενες χρήσεις:</u> κατοικίες, θερμοκήπια, γεωργικές αποθήκες και αντλητικές εγκαταστάσεις.Το κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε 8 στρέμματα. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα γήπεδα που προϋφίστανται της δημοσίευσης της παρούσας, εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν 4 στρέμματα.Για τις κατοικίες ορίζεται μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων : 1 και μέγιστη συνολική επιφάνειας ορόφων : 120 τ.μ..Για τις γεωργικές αποθήκες ορίζεται μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων : 1, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 4,50 μ. και μέγιστη συνολική επιφάνεια εκατό 100 τ.μ..
Περιφερειακή ζώνη Π1. Του Εθνικού Πάρκου Βόρειας Πίνδου	<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενες Χρήσεις:</u> Οι χρήσεις γης οι οποίες προβλέπονται από την ζώνη B.4 του συγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠΠαραμένουν οι δεσμεύσεις για την κατάτμηση και τους όρους δόμησης που έχουν θεσμοθετηθεί από το Π.Δ. του Εθνικού Πάρκου
Όριο Εθνικού Πάρκου Βόρειας Πίνδου	<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενες Χρήσεις:</u> Οι χρήσεις γης οι οποίες προβλέπονται από την ζώνη B.4 του συγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠΠαραμένουν οι δεσμεύσεις για την κατάτμηση και τους όρους δόμησης που έχουν θεσμοθετηθεί από το Π.Δ. του Εθνικού Πάρκου

3. Περιοχές οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων

B.3.1 Ζώνες εγκατάστασης κτηνοτροφίας	<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενη χρήση:</u> κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις δυναμικότητας μέχρι δύο (2) ισοδύναμα ζώα έκαστη.Ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 2 του Π.Δ. της 24/31.05.1985 (ΦΕΚ 270/Δ) όπως εκάστοτε ισχύει, μέχρι να πολεοδομηθούν και οριστεί φορέας βάσει του άρθρου 10 του Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207/Α), στον οποίο υποχρεωτικά θα συμμετέχει και ο Δήμος Εκάλης.Η οριστικοποίηση των ορίων των περιοχών θα γίνει στα πλαίσια της πολεοδόμησης.Προτεινόμενοι όροι δόμησης για την πολεοδόμηση : αρτιότητα 500 τ.μ., Σ.Δ. : 0,4 και τα κτίρια ισόγεια με μέγιστο ύψος : 5 μ..
B.3.2 Ζώνη ανάπτυξης κτηνοτροφικών δραστηριοτήτων αιγοπροβάτων και βοοειδών	<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενες χρήσεις:</u> κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις αιγοπροβάτων και βοοειδών δυναμικότητας μεγαλύτερης των δύο (2) ισοδυνάμων ζώων έκαστη.Ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 2 του Π.Δ. της 24/31.05.1985 (ΦΕΚ 270/Δ) όπως εκάστοτε ισχύει, μέχρι να πολεοδομηθεί και οριστεί φορέας βάσει του άρθρου 10 του Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207/Α), στον οποίο υποχρεωτικά θα συμμετέχει και ο Δήμος Εκάλης.
B.3.3 Ζώνη μετεγκατάστασης πτηνοτροφικών μονάδων	<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενες χρήσεις:</u> Επιτρέπεται η μετεγκατάσταση πτηνοτροφικών μονάδων που ήδη λειτουργούν στο Δήμο και οι οποίες βρίσκονται εντός των οικιστικών υποδοχέων ή σε απόσταση μικρότερη των 300 μ. από τα όρια αυτών.Ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 2 του Π.Δ. της 24/31.05.1985 (ΦΕΚ 270/Δ) όπως εκάστοτε ισχύει, μέχρι να πολεοδομηθεί και οριστεί φορέας βάσει του άρθρου 10 του Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207/Α), στον οποίο υποχρεωτικά θα συμμετέχει και ο Δήμος Εκάλης.

4. Περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης (ΠΕΠΔ)

B.4 ΠΕΠΔ	<p><u>Επιτρεπόμενες χρήσεις :</u></p> <ul style="list-style-type: none">κατοικίαξενοδοχεία – ξενώνες – αγροτουριστικές μονάδες σε πρότυπα αγροκτήματα μέχρι 40 κλίνεςεστιατόριακέντρα διασκέδασης και αναψυχήςαναψυκτήριαθρησκευτικοί χώροιαθλητικές εγκαταστάσειςγήπεδα στάθμευσηςκοιμητήρια σε απόσταση άνω των 250 μ. από τα όρια των οικιστικών υποδοχέωνισόγειες γεωργικές αποθήκες ύψους μέχρι 4,5 μ. και μέγιστης συνολικής επιφάνειας μέχρι 100 τ.μ.θερμοκήπιααντλητικές εγκαταστάσειςκτηνοτροφικές μονάδες έως δύο (2) ισοδύναμα ζώα στις περιοχές εντός των Τ.Δ. Γαβρισίων – Λιγοψάς - Βατατάδων - Βλαχατάνουπρατήρια καυσίμωνβιοτεχνίες χαμηλής όχλησης επεξεργασίας προϊόντων πρωτογενούς τομέαεπαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
---------------------------	---

5. Λοιπές περιοχές

B.5.1 Αθλητικές εγκαταστάσεις Πετσαλίου	<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενες χρήσεις:</u> αθλητικές εγκαταστάσεις.
B.5.2 Ζώνη κατά μήκος των γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας υψηλής τάσης	<ul style="list-style-type: none"><u>Επιτρεπόμενες χρήσεις:</u> γεωργικές αποθήκες και αντλητικές εγκαταστάσεις
B.5.3 Περιοχή εγκατάστασης επεξεργασίας λυμάτων	<ul style="list-style-type: none">Η θέση στον χάρτη Π.2 είναι ενδεικτική και θα πραγματοποιηθεί με τον όρο ότι καλύπτονται όλες τις προϋποθέσεις που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία.Εφόσον δεν πραγματοποιηθεί η εγκατάσταση, για τη συγκεκριμένη περιοχή οι επιτρεπόμενες χρήσεις και κανονιστικές ρυθμίσεις είναι αυτές που προβλέπονται για τη ζώνη B.2.2 (γεωργική γη).