

**ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ, ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ**

ΠΡΟΤΑΣΗ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΩΝ ( σε σχέση με υφιστάμενα και θεσμοθετημένα )					
Α. ΟΡΙΑ	ΖΩΝΕΣ / ΤΟΜΕΙΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ				
	ΣΥΝΕΚΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ / ΚΕΝΤΡΙΚΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΙΣΤΟΣ				
	ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΙΡΕΣΗ				

ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ	
Β. ΧΡΗΣΕΙΣ ΔΙΑΣΠΑΡΤΕΣ, ΧΩΡΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ, ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΕΣ, ΑΠΑΓΟΡΕΥΜΕΝΕΣ, ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ	Προσοχή! Η απαγόρευση χρήσεων δεν νοείται για λόγους δημιουργίας “φυσιογνωμικής καθαρότητας” αλλά για την ανάδειξη και την προστασία της αυθεντικής φυσιογνωμίας του οικισμού.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΜΟΡΦΗΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΥ - Αρχικές προτάσεις αστικού σχεδιασμού κατά την κρίση των μελετητών συνολικές ή ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ (πχ συνεκτικό, αραιοδομημένο και οπωσδήποτε για Εκτός Σχεδίου)						
Γ. ΙΣΤΟΣ	1. προτάσεις ρυμοτομίας	α. δυννητική / υποχρεωτική στοά	β. στοχευμένη υποχρέωση σε παραχώρηση για κοινή χρήση :	γ. κατασκευή νέων ζωτικών κοινόχρηστων χώρων σε ελλειμματικές περιοχές (πχ σε επεκτάσεις στο 181/Δ χωρίς ρυμοτόμηση, ανάγκη δημιουργίας κέντρου σε πληθυσμιακά αναπτυσσόμενους οικισμούς)	δ. μέτρα προστασίας των ιστορικών μετώπων	άλλες προτάσεις
		ΝΑΙ/ΟΧΙ:	ΝΑΙ/ΟΧΙ:	Προτεινόμενα σημεία και απαραίτητες ενέργειες	(πχ απαγόρευση παραχώρησης σε κοινή χρήση όπου ρυμοτομούνται ιστορικά μέτωπα -έλεγχος κατά την εκπόνηση τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων)	
	2. προστασία από αλλοίωση της δομής της ρυμοτομίας	α. εξαιρέση από την υποχρέωση παραχώρησης σε κοινή χρήση των αδόμητων τμημάτων εντός 2 μ από τον άξονα της οδού	β. γενική απαγόρευση διαπλάτυνσεων και παραχώρησης σε κοινή χρήση	γ. συνέχιση ιστορικών μετώπων		άλλες προτάσεις
		ΝΑΙ/ΟΧΙ:	ΝΑΙ/ΟΧΙ:	ΝΑΙ/ΟΧΙ: (πχ απαγόρευση δόμησης χωρίς την υλοποίηση / συμπλήρωση του μετώπου)		

<b>ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ / ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ</b> - προτάσεις κατά την κρίση των μελετητών συνολικές ή ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ/ΕΝΟΤΗΤΑ (πχ συνεκτικό, αραιοδομημένο και οπωσδήποτε για Εκτός Σχεδίου)
---

1. ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΙΡΙΑ	α. επιτρεπόμενες αποκλίσεις λόγω ειδικού χαρακτήρα				άλλες προτάσεις
2. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΤΟΥΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ - ΔΙΚΤΥΑ ΟΚΩ	α. Ιστορικά / προστατευόμενα σύνολα - περιγραφή αυθεντικών υλικών και τρόπων διατήρησης / αναστήλωσης / επέμβασης	β. περιγραφή εναλλακτικών προσεγγίσεων στις εργασίες κοινόχρηστων χώρων (πχ διαφοροποιήσεις υλικών/σχεδιασμού ανά περιοχή με χρήσεις, εμπορίου, βιοτεχνίας, κατοικίας)	γ. περιγραφή μη αποδεκτών προσεγγίσεων στις εργασίες κοινόχρηστων χώρων (πχ αποκλείονται τα σταμπωτά, οι λιθεπενδύσεις κλπ)	δ. υπογειοποίηση δικτύων ΟΚΩ	άλλες προτάσεις
	Κατάλογος προτεινομένων υλικών και τρόπων	αναλυτικά, πχ για τα Δάπεδα. Εμπορικό Κέντρο-κυβόλιθοι, βιοτεχνική περιοχή-τσιμεντοκονίες κλπ	αναλυτικά, πχ σταμπωτά σε απομίμηση πέτρας, φωτιστικά αναγεννησιακού τύπου, κρήνες με επένδυση σχιστόπλακας, διαφημιστικοί πύργοι, διακοσμητικοί κάδοι απορριμάτων, κλπ	(πχ απαγόρευση τοποθέτησης νέων υπέργειων δικτύων)	
3. πρόβλεψη μέτρων για προστασία της φυσιογνωμίας του δημόσιου χώρου	α. περιορισμοί ογκοπλασίας ή και χωροθέτησης για την διατήρηση σημαντικών οπτικών φυγών και σημαντικών αστικών κενών	β. προτάσεις για την διατήρηση της χωρικής διάκρισης μεταξύ επιμέρους συνόλων	γ. προτάσεις για την προστασία του περιεστικού και εκτός σχεδίου τοπίου :		άλλες προτάσεις
	(εντοπισμός κινδύνων και ορισμός συγκεκριμένων ΡΓ ή άλλης χωρικής γεωμετρίας για τον έλεγχο χωροθέτησης νέων όγκων εντός ιδιοκτησιών ή κοινόχρηστων χώρων)	(πχ: απομείωση ΣΟ, ύψους, επιβολή υπόσκαφων, επιβολή φύτευσης σε μεγάλο ποσοστό της Έκτασης του οικοπέδου, απαγόρευση διαμορφώσεων, επιβολή υλικών και χρωματισμού με πολύ χαμηλή φωτεινότητα/αντίθεση προς το περιβάλλον αλλά έντονη αντίθεση με τα δομημένα σύνολα ή άλλο μέτρο.)	(πχ διατήρηση καλλιεργειών, χρήσεων, ανθρωπογενούς και μη περιβάλλοντος, απομείωση ΣΟ, ύψους, επιβολή υπόσκαφων, περιορισμός έκτασης και ύψους των διαμορφώσεων, επιβολή υλικών και χρωματισμού με πολύ χαμηλή φωτεινότητα/αντίθεση προς το περιβάλλον)		

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΜΕΤΡΩΝ					
1. καταγραφή και διατύπωση προτάσεων διάσωσης των σημαντικών μνημείων (κτιρίων και συνόλων) που διατρέχουν κίνδυνο αλλοίωσης ή καταστροφής					
2. Διατήρηση της ιστορικής Μαρτυρίας των κτιρίων	α. υποχρεωτική χρήση αυθεντικών υλικών και τεχνικών κατά την αποκατάσταση	β. υποχρεωτική διαφοροποίηση προσθηκών/επεκτάσεων ώστε να διακρίνονται οι ιστορικές φάσεις	γ. άμεσα μέτρα προστασίας ιστορικών κτιρίων	δ. επιτρεπόμενες παρεκλίσεις από τον ΚΕΝΑΚ για αποκαταστάσεις / ειδικές περιπτώσεις :	άλλες προτάσεις
	ΝΑΙ/ΟΧΙ :	ΝΑΙ/ΟΧΙ :	<b>δυνατότητα άμεσης έκδοσης Άδειας Δόμησης για εργασίες σε υφιστάμενα κτίρια ύστερα από θετική γνωμοδότηση των ΣΑ, με την κατάθεση της αίτησης για χαρακτηρισμό και όχι ύστερα από την έκδοση του ΦΕΚ</b>	ΝΑΙ/ΟΧΙ : (ή αναλυτικά)	
3. Διατήρηση της ιστορικής Μαρτυρίας των συνόλων	α. προτάσεις για την διατήρηση της διάκρισης των ιστορικών φάσεων τομέων / περιοχών / επιμέρους συνόλων	β. προτάσεις για την αποκατάσταση της διάκρισης των ιστορικών φάσεων τομέων / περιοχών / επιμέρους συνόλων	γ. άμεσα μέτρα προστασίας ιστορικών συνόλων :		άλλες προτάσεις
	(πχ διαφοροποίηση σε μεσαιωνικό μεσοπολεμικό και νεώτερο τμήμα, προστασία των αντίστοιχων χαρακτηριστικών στοιχείων του δημόσιου χώρου, κλπ)	(πχ κατάδειξη και άρση ψευδεπίγραφων παρεμβάσεων που αλλοιώνουν την ιστορική μαρτυρία, όπως "παραδοσιακά" κουφώματα, διακοσμητικά στοιχεία, διαμορφώσεις κοινόχρηστων χώρων μορφολόγησης αναντίστοιχης με την ιστορική δομή τους κλπ)	(πχ απομάκρυνση ή προσέλευση χρήσεων, αποθάρρυνση τροχοφόρων, κίνητρα ανάδειξης, πράξεις κήρυξης κλπ)		
4. Διατήρηση της Τοπιακής Κληρονομιάς	α. προτεινόμενες προδιαγραφές για τη δόμηση σε στοχευμένες ευαίσθητες περιοχές (κορυφογραμμές, παραλίες, σε έντονη κλίση, περίοπτα σημεία του τοπίου κλπ) :	β. προτεινόμενα μέτρα προστασίας του τοπίου από οπτική ρύπανση (προδιαγραφές και έλεγχος της διάσπαρτης δόμησης, επιλογή υλικών με μικρή αντίθεση με το περιβάλλον, φωτισμός) :	γ. πλήρης ή τμηματική απαγόρευση δόμησης :	δ. μέτρα προστασίας τοπίου για διάνοιξη οδών	άλλες προτάσεις
	(πχ απαγόρευση δόμησης σε κορυφογραμμές, απαγόρευση εμφάνισης εκτεταμένου κτιριακού μετώπου, απαγόρευση λιθοδομών κάθετα στις υψομετρικές κλπ)	(πχ υποχρεωτική απόκρυψη των λαμπτήρων φωτισμού για περιορισμό της θάμβωσης, υποχρεωτική ανεπίχριστη λιθοδομή στις όψεις, ή χρωματισμού με σκούρες αποχρώσεις κλπ)	(πχ. μείωση επιτρεπόμενου Όγκου ή Ύψους κλπ)	(πχ μέγιστο ύψος και φύτευση πρτανών, υποχρεωτική αντιστήριξη με λιθοδομή κλπ)	

ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ – προτάσεις ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ (πχ συνεκτικό, αραιοδομημένο και οπλωσδήποτε για Εκτός Σχεδίου)						
ΣΤ. ΘΕΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ - ΟΓΚΟΠΛΑΣΙΑ	1. Ο.Γ.	α. η διαμορφωμένη	β. πρασιές	γ. χωρίς περιορισμό	δ. δυνατότητα ζεύξης	άλλη πρόταση
		ΝΑΙ/ΟΧΙ:	ΝΑΙ/ΟΧΙ:	ΝΑΙ/ΟΧΙ:	ΝΑΙ/ΟΧΙ:	
	2. απόσταση Δ και δ	α. ορισμός κατάλληλης απόστασης Δ και δ	β. απαγόρευση εμφάνισης μεσοτοιχιών (επαφής στο όριο για οικόπεδα όπου εγγράφεται ελάχιστη κάτοψη.)			άλλη πρόταση
		Δ= , δ=	ΝΑΙ/ΟΧΙ: (ελάχιστη κάτοψη 30τμ)			
	3. Ύψος κτιρίων	α. μέγιστο ύψος	β. μέγιστο ύψος από το φυσικό έδαφος (ιδιαίτερα στην εκτός σχεδίου δόμηση)			άλλη πρόταση
		H = ..... μ	(πχ <4 μ)			
	4. Ογκοπλασία Κτιρίων	α. Διάσπαση ή απόσπαση όγκων σε κτίρια με χρήση κατοικίας	β. αύξηση επιτρεπόμενης κάλυψης με μείωση ύψους και αντίστροφα - ιδιαίτερα στις εκτός σχεδίου περιοχές			άλλη πρόταση
		(πχ για διώροφους όγκους άνω των ..... κμ)	(όλος ο επιτρεπόμενος όγκος να μπορεί να αναπτυχθεί ισόγεια)			
	5. Ογκοπλασία Διαμορφώσεων	α. Περιορισμοί στην ογκοπλασία διαμορφώσεων (αποφυγή μεγάλων αντιστηρίξεων ή κατακερματισμού σε πολλούς αναβαθμούς)	β. περιορισμοί στην τροποποίηση του φυσικού αναγλύφου εντός ιδιοκτησιών, με επιτρεπόμενη μεταβολή της φυσικής στάθμης κατά:			άλλη πρόταση
		μέγιστο ύψος αντιστηρίξεων = 2μ μέγιστος αριθμός διαδοχικών αναβαθμών = 3	(πχ h=0,8μ)			

ΠΟΛΥΕΔΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ – προτάσεις οριζόντιες ή ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ ( πχ συνεκτικό, αραιοδομημένο και οπωσδήποτε για Εκτός Σχεδίου )						
Ζ. ΛΟΙΠΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	1. Παρεκλίσεις από ΝΟΚ, κτιριοδομικό κλπ (είτε προτεινόμενες είτε μετά από γνωμοδότηση ΣΑ)	α. εξαιρέση από κτιριοδομικό για φωτισμό - αερισμό (κτίρια με μια όψη, υπόσκαφα, ιστορικά κτίρια με μικρά παράθυρα) κλπ διατάξεις που δεν έχουν εφαρμογή στην περιοχή μελέτης	β. εξαιρέση από ΝΟΚ για στοιχεία και ποιότητες χώρων που τυπολογικά απαντώνται αλλά παρεκκλίνουν από τις διατάξεις (πχ ημιυπαίθριοι, ανοικτές κλιμακες, στενά περάσματα, πεζούλια εκτός ΡΓ, απαίτηση καθετότητας προς τα όρια κλπ), εξαιρέση από την υποχρεωτική φύτευση του ακαλύπτου εάν αυτή αντιβαίνει με τη φυσιογνωμία του συνόλου κλπ	γ. αύξηση της κάλυψης στις εκτός σχεδίου περιοχές (παρέκλιση από το ΦΕΚ 270/Δ) για δυνατότητα ισόγειας εξάντλησης του ΣΟ	δ. εξαιρέση από την υποχρεωτική εφαρμογή του ΚΕΝΑΚ για οικισμούς ή περιοχές που αποκλίνουν σημαντικά από τις μέσες παραδοχές (πχ με δυσμενή προσανατολισμό σε πολύ έντονη κλίση), για επισκευές παλαιών κτιρίων στα οποία η εφαρμογή του ΚΕΝΑΚ θα αλλοίωνε τον χαρακτήρα ή τις αναλογίες, για περιπτώσεις όπου τεκμηριωμένα υπάρχει εναλλακτική ενεργειακή πολιτική (πχ γεωθερμία) κλπ	άλλες παρεκλίσεις
		ΝΑΙ/ΟΧΙ:	αναλυτικά:	ΝΑΙ/ΟΧΙ:	αναλυτικά:	
	2. Πρόσθετες Αρμοδιότητες ΣΑ	α. Καθίσταται υποχρεωτική η έγκριση από ΣΑ για τακτοποιήσεις / νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων	β. Καθίσταται υποχρεωτικός (ανά τομέα) τελικός έλεγχος από ΣΑ στην ταυτότητα κτιρίου	γ. Τα ΣΑ δύνανται να γνωμοδοτούν για αιτήματα πολιτών ή φορέων σχετικά με την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς	Απαιτείται θετική γνωμοδότηση ΣΑ για όλα τα δημόσια έργα (κτίρια, λιμενικά, δίκτυα, οδοποιίες, δεξαμενές, αντιστηρίξεις, πέργκολες και άλλα στοιχεία διαμόρφωσης ελεύθερων χώρων κλπ)	άλλες αρμοδιότητες
	ΝΑΙ/ΟΧΙ:	ΝΑΙ/ΟΧΙ:	ΝΑΙ/ΟΧΙ:	ΝΑΙ/ΟΧΙ:		

δυναμικές ή υποχρεωτικές κατευθύνσεις με δυνατότητα παρέκκλισης ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση και θετική γνωμοδότηση ΣΑ					
ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ	1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	α. Υποβολή αιτιολογικής έκθεσης με πλήρη αρχιτεκτονική τεκμηρίωση των συνθετικών επιλογών. Νέα κτίρια σε αδόμητα οικόπεδα εντός προστατευόμενου οικιστικού συνόλου μπορούν να διαλέγονται αντιθετικά τόσο ως προς το δομικό σύστημα όσο και προς τα χρώματα/υλικά αλλά οφείλουν να ακολουθούν το ιστορικό ογκοπλαστικό σύστημα του συνόλου.			
		β. Κατάργηση της υποχρεωτικής ισχύος των υφιστάμενων ειδικών όρων δόμησης για: τυπολογία κατόψεων και όψεων, αναλογίες κουφωμάτων, κιγκλιδώματα, καμινάδες, φουρούσια, υπέρθυρα και παραστάδες, ποσοστό ανοιγμάτων, κλπ			
		γ. Κατάργηση της υποχρεωτικής ισχύος των υφιστάμενων ειδικών όρων δόμησης για υλικά και χρωματισμούς			
	δ. Κατάργηση της υποχρεωτικής ισχύος των υφιστάμενων ειδικών όρων δόμησης για την μορφή και γεωμετρία της επικάλυψης ή διόρθωση άστοχων προδιαγραφών όπως η κεραμοσκεπή να προτείνεται όχι παντού αλλά μόνο στα διώροφα τμήματα ή σε διακριτές χωρικές ενότητες ( πχ μεσαιωνικό τμήμα με δώματα, 19ου αιώνα με κεραμοσκεπή, νεότερο πλακοσκεπές ή μικτό)				
	ε. απαγορεύεται η απομίμηση μορφών όπως : σαλέ, "κυκλαδίτικα", πληροείτικα, ανεμόμυλοι κλπ				
	2. ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	<b>ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ - ΑΝΑΣΤΗΛΩΣΕΙΣ</b>	<b>ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΟΓΚΟΥ</b>	<b>ΆΛΛΟ ή ΜΙΚΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ</b>	
		κτίρια που επισκευάζονται ή διασώζονται ημιερείπωμένα ή για τα οποία υπάρχουν μαρτυρίες (πχ φωτογραφίες) οφείλουν να αποκαθίστανται με αυθεντικό τρόπο. Σε κάθε	Απαιτείται θετική γνωμοδότηση ΣΑ για την τοποθέτηση στοιχείων βιοκλιματικού σχεδιασμού, ΑΠΕ κλπ	υποχρεωτική δομική ένταξη των στοιχείων βιοκλιματικού σχεδιασμού, ΑΠΕ κλπ στη σύνθεση	
			Απαγορεύεται η διαφοροποίηση υλικού σε τμήματα επιφανείας του ίδιου όγκου	απαγορεύεται η εφαρμογή παλαιότερων ιστορικών μορφών και στοιχείων (φουρούσια, ζαρντινιέρες, παραστάδες, κλπ)	

<p>περίπτωση στόχος της αποκατάστασης είναι ο σεβασμός και η αποτύπωση ολόκληρης της χρονικής διαδρομής του κτίσματος (σύμφωνα με το άρθρο 11 της Χάρτας της Βενετίας) και όχι η επαναφορά σε μια αρχική ή "ιδανική" ιστορική του στιγμή.</p>	<p>Διάρθρωση ανοιγμάτων και προβόλων σύμφωνα με το συντακτικό της αρχιτεκτονικής ( πχ ικανή απόσταση ανοιγμάτων και εξωστών από τις ακμές των όγκων, πρέκια κατάλληλου λόγου μήκους/ύψους, κλπ)</p>	<p>χρήση τυπολογίας κουφωμάτων, κιγκλιδωμάτων κλπ που αντιστοιχεί σε παλαιότερα δομικά συστήματα (ταμπλαδωτά, παραστάδες κλπ) μόνο ύστερα από θετική γνωμοδότηση ΣΑ</p>
	<p>Επιβολή αυθεντικότητας στη χρήση των υλικών. (Πχ. απαγορεύεται η απομίμηση μορφών, υλικών και τεχνοτροπιών όπως : βαφή απομίμησης ξύλου, επίχρισμα απομίμησης πέτρας, κυματοειδείς επικαλύψεις μορφής κεραμιδιών, αλουμίνιο απομίμησης χυτοσίδηρου (κιγκλιδώματα) ή ξύλου (πέργκολες), δαπέδων με στάμπα πλακόστρωσης, λιθεπένδυσης αντί λιθοδομή, κλπ)</p>	<p>απαγορεύονται τα διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων</p>
	<p>Προτεραιότητα στη χρήση των τοπικά παραγόμενων ή τοπικών φυσικών πρωτογενών υλικών (ντόπια πέτρα, σύστημα κτίσματος αντίστοιχο των ιδιοτήτων της πέτρας, ντόπια αδρανή στα εμφανή κονιάματα κλπ)</p>	
	<p>Προδιαγραφές υλικού επικάλυψης, σχήματος, κλίσης, προεξοχής κλπ για Στέγη ή Δώμα</p>	<p>ελεύθερη επιλογή είδους επικάλυψης. Απαγορεύεται η απομίμηση προτύπων άσχετων με το κλίμα και το πνεύμα του τόπου (πολυδιάσπαση με σοφίτες, υπερμεγέθεις πρόβολοι ή άλλο)</p>