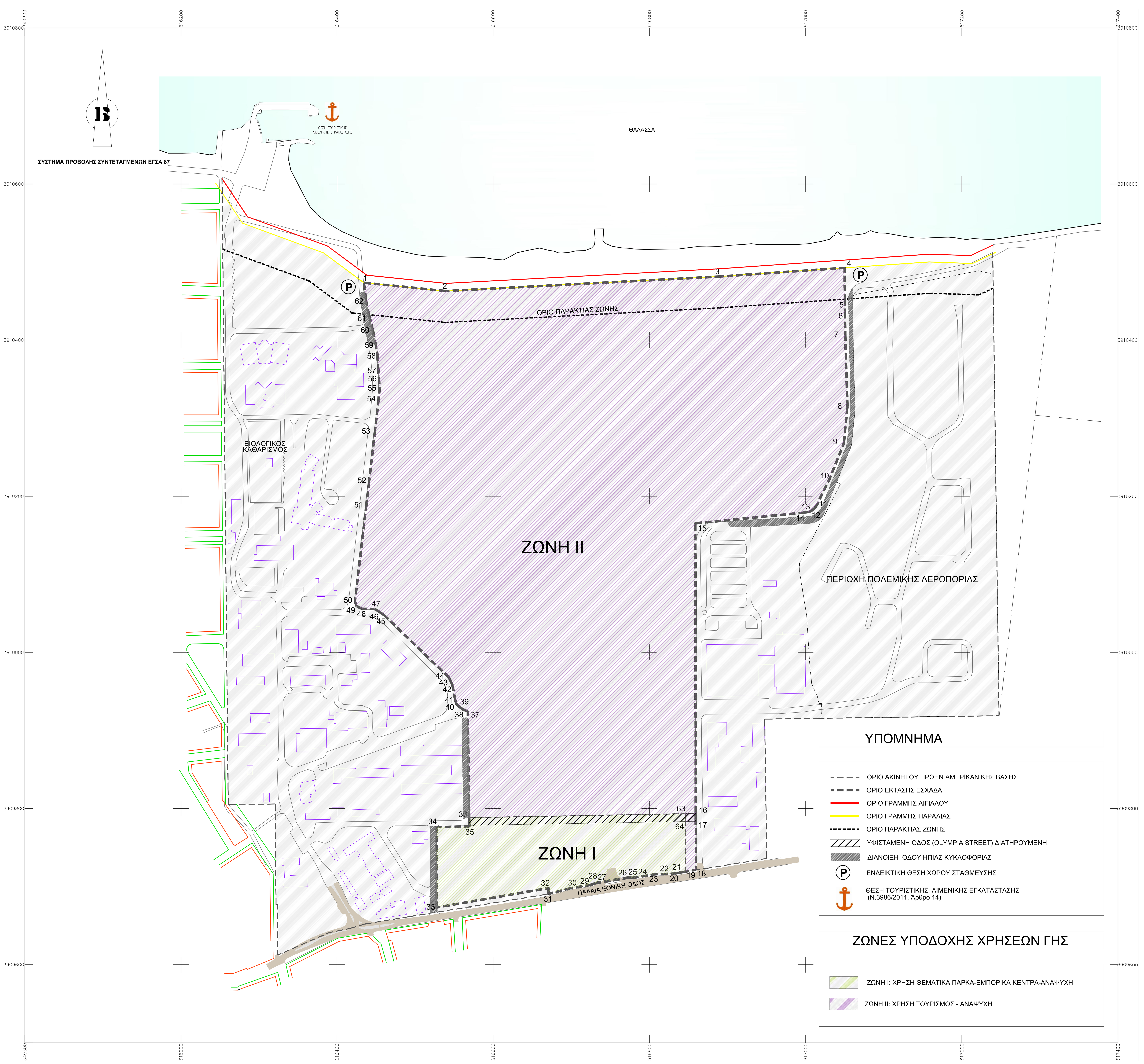



ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

1. ΕΚΤΑΣΗ ΕΣΧΑΔΑ
Ε (1,2,3,.....12,13,....17,18,19,20....34,35,36,....,60,61,62,1) = 345.567 τ.μ.

2. ΖΩΝΗ Ι
Ε (19,20,21,....36,63,64,19) = 29.113 τ.μ.

3. ΖΩΝΗ ΙΙ
Ε 1,2,3,...,17,18,19,64,63,36,37,38,39,......,60,61,62,1) = 316.454 τ.μ.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ - ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

1. Ως γενικός προορισμός της υπό αξιοποίηση έκτασης του πιο πάνω Ακινήτου (Ε=345.567 τ.μ.) που οριοθετείται με τα στοιχεία 1,2,3,…..12,13,….17,18,19,20….34,35,36,....,60,61,62,1 ορίζεται η «Μικτή Χρήση» (Άρθρο 11, παρ. Β.5 του Ν. 3986/2011), που απαρτίζεται από δύο γενικές κατηγορίες Χρήσεων γης, την «Θεματικά Πάρκα - Εμπορικά Κέντρα - Αναψυχή» (Άρθρο 11, παρ. Β.3 του Ν. 3986/2011) και την «Τουρισμός - Αναψυχή» (Άρθρο 11, παρ. Β.1 του Ν. 3986/2011.

2. Στην υπό αξιοποίηση έκταση του Ακινήτου καθορίζονται δύο Ζώνες υποδοχής των προαναφερόμενων χρήσεων γης με τους αντίστοιχους όρους και περιορισμούς δόμησης.

2.1 ΖΩΝΗ Ι (Ε1 = 29.113 τ.μ.) :

Οριοθετείται με τα στοιχεία 19,20,21,....36,63,64,19.

Υποδέχεται τη γενική κατηγορία χρήσεων γης «Θεματικά Πάρκα - Εμπορικά Κέντρα - Αναψυχή» με επιτρεπόμενες χρήσεις γης :

α. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα
β. Κοινωνική πρόνοια
γ. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς Οργανισμοί
ζ. Αθλητικές εγκαταστάσεις
η. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
ια. Χώροι συνάθροισης κοινού
ιβ. Εστίαση
ιγ. Αναψυκτήρια
ιε. Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)
ιστ. Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
Η παραπάνω αλφαβητική αρίθμηση είναι αντίστοιχη της αναφερόμενης στο Άρθρο 11 του Ν. 3986/2011.

Καθορίζονται οι εξής Όροι και περιορισμοί δόμησης :

- Ανώτατος επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης : 0,4
- Ανωτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης : 40%
- Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων και εγκαταστάσεων κατά Ν.Ο.Κ./2012 (ΦΕΚ 79Α΄/9-4-2012).
- Αποστάσεις κτιρίων από όρια γηπέδου, όπως ορίζονται στο Π.Δ. 24-5-1985 (ΦΕΚ 270Δ΄/31-5-1985)
- Απόσταση κτιρίων από χαρακτηρισμένο Οδικό δίκτυο, σύμφωνα με Π.Δ. 209/24-6-1998 (ΦΕΚ 169Α΄/15-7-1998)

2.2 ΖΩΝΗ ΙΙ (ΕΙΙ = 316.454 τ.μ.)

Οριοθετείται με τα στοιχεία 1,2,3,…,18,19,64,63,36,37,38,39,......,60,61,62,1.

Υποδέχεται τη γενική κατηγορία χρήσεων γης «Τουρισμός - Αναψυχή» με επιτρεπόμενες χρήσεις :

α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κλπ.)
β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, κλπ.)
γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών, κλπ.)
ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
στ) Καζίνα
ζ) Κοινωνική πρόνοια
η) Αθλητικές εγκαταστάσεις
θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
ι) Θρησκευτικοί χώροι
ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού
ιγ) Εστίαση
ιδ) Αναψυκτήρια
ιστ) Στάθμευση (κτήρια - γήπεδα)
ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
Η παραπάνω αλφαβητική αρίθμηση είναι αντίστοιχη της αναφερόμενης στο 'Αρθρο 11 του Ν. 3986/2011

Καθορίζονται οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης:

- Ανώτατος επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης: 0,15
- Ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης:20%
- Ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίων και εγκαταστάσεων: κατα Ν.Ο.Κ./2012(ΦΕΚ 79Α'/09-04-2012)
- Αποστάσεις κτηρίων από όρια γηπέδου, όπως ορίζονται από τη νομοθεσία για την εκτός σχεδίου δόμηση Τουριστικών Εγκαταστάσεων.
- Στην παράκτια Ζώνη, πλάτους 50 μ. από την οριογραμμή Αιγιαλού, ισχύουν οι διατάξεις, που αναφέρονται στο Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Γουβών (Απόφαση 787 / 5-2-2010 Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας, ΦΕΚ 60 Α.Α.Π./ 26-2-2010) για την Περιοχή ειδικής προστασίας (ΠΕΠ) ΑΠ Ι - Παράκτιας Ζώνης (παράγραφος 3.1.1./2 του Άρθρου 3).

3. Ειδικοί Όροι:

3.1. Για την εξασφάλιση της πρόσβασης προς την παραλία οχημάτων και πεζών, προτείνεται η δημιουργία, κατά το στάδιο χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, δύο οδών ήπιας κυκλοφορίας σε επαφή αντιστοίχως με το δυτικό και ανατολικό όριο της έκτασης του ΕΣΧΑΔΑ που θα ξεκινήσουν από την Παλαιά Εθνική Οδό και θα καταλήγουν σε χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων παρά την παραλία. Για τη διαμόρφωση των πιο πάνω συνδέσεων θα αξιοποιηθούν υφιστάμενοι δρόμοι σε συνδυασμό με τη διάνοιξη νέων τμημάτων λόγω κατάργησης ή μετατόπισης μη εγκεκριμένων οδών που περιλαμβάνονται στην έκταση του ΕΣΧΑΔΑ (άρθρο 11 παρ. Γ8 Ν. 3986/2011, όπως ισχύει).

3.2. Η υφιστάμενη οδός της πρώην Αμερικανικής Βάσης με την ονομασία «OLYMPIA STREET», όπως αυτή αποτυπώνεται στο Διάγραμμα της πρότασης ΕΣΧΑΔΑ, κλίμακας 1: 2000, διατηρείται προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι χρήσεις που θα χωροθετηθούν εντός της Ζώνης Ι καθώς και οι μετακινήσεις των μαθητών που διαμένουν στην περιοχή της Αεροπορικής Βάσης (ανατολικά της έκτασης ΕΣΧΑΔΑ) προς τα κτίρια εκπαίδευσης του Δήμου (δυτικά της έκτασης του ΕΣΧΑΔΑ).

3.3. Στον ήδη υφιστάμενο λιμενίσκο που βρίσκεται στο βορειοδυτικό άκρο του Δημοσίου Ακινήτου «Γουρνών», επιτρέπεται η δημιουργία τουριστικού λιμένα, με τη μορφή αγκυροβολίου ή καταφυγίου τουριστικών σκαφών, κατά τα άρθρα 11 παρ. Β1, 12 παρ. 9 α και 14 του Ν. 3986/2011.

4. Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που θα περιληφθούν στο προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ, όπως και οι περιβαλλοντικοί όριο αυτών και οι ειδικότερες προβλέψεις για την προστασία του περιβάλλοντος θα καθοριστούν με την Κοινή Υπουργική Απόφαση (Κ.Υ.Α.) που θα εκδοθεί κατά το στάδιο χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του Ν. 3986/2011.

**ΕΚΤΑΣΗ ΕΣΧΑΔΑ**

| | |
|---|---|
| 1. | X=616434.348 Y=3910473.483 |
| 2. | X=616539.335 Y=3910462.801 |
| 3. | X=616887.989 Y=3910481.296 |
| 4. | X=617050.150 Y=3910492.568 |
| 5. | X=617050.232 Y=3910452.476 |
| 6. | X=617050.395 Y=3910432.217 |
| 7. | X=617050.753 Y=3910407.244 |
| 8. | X=617053.586 Y=3910315.133 |
| 9 . | X=617048.962 Y=3910267.688 |
| 10. | X=617030.635 Y=3910222.136 |
| 11. | X=617014.191 Y=3910188.404 |
| 12. | X=617010.302 Y=3910183.259 |
| 13. | X=617005.474 Y=3910180.408 |
| 14. | X=616999.787 Y=3910179.216 |
| 15. | X=616858.756 Y=3910165.332 |
| 16. | X=616859.406 Y=3909793.751 |
| 17. | X=616859.424 Y=3909783.585 |
| 18. | X=616859.532 Y=3909721.593 |
| 19. | X=616846.277 Y=3909719.206 |
| 20. | X=616835.110 Y=3909717.218 |
| 21. | X=616831.925 Y=3909716.617 |
| 22. | X=616819.313 Y=3909716.259 |
| 23. | X=616806.200 Y=3909715.775 |
| 24. | X=616781.523 Y=3909711.547 |
| 25. | X=616777.140 Y=3909711.259 |
| 26. | X=616772.483 Y=3909711.711 |
| 27. | X=616731.453 Y=3909704.755 |
| 28. | X=616726.411 Y=3909702.664 |
| 29. | X=616722.162 Y=3909701.792 |
| 30. | X=616697.321 Y=3909697.644 |
| 31. | X=616670.530 Y=3909690.709 |
| 32. | X=616670.942 Y=3909698.116 |
| 33. | X=616527.341 Y=3909673.221 |
| 34. | X=616527.370 Y=3909776.319 |
| 35. | X=616569.293 Y=3909776.922 |
| 36. | X=616569.168 Y=3909788.327 |
| 37. | X=616567.359 Y=3909924.425 |
| 38. | X=616561.142 Y=3909926.987 |
| 39. | X=616556.434 Y=3909930.254 |
| 40. | X=616553.070 Y=3909933.493 |
| 41. | X=616551.346 Y=3909938.358 |
| 42. | X=616547.720 Y=3909958.466 |
| 43. | X=616544.528 Y=3909965.348 |
| 44. | X=616542.451 Y=3909968.612 |
| 45. | X=616460.515 Y=3910047.475 |
| 46. | X=616453.285 Y=3910052.586 |
| 47. | X=616447.863 Y=3910055.644 |
| 48. | X=616431.698 Y=3910055.869 |
| 49. | X=616425.079 Y=3910059.350 |
| 50. | X=616422.826 Y=3910064.912 |
| 51. | X=616437.269 Y=3910186.939 |
| 52. | X=616440.983 Y=3910218.526 |
| 53. | X=616448.268 Y=3910281.261 |
| 54. | X=616453.174 Y=3910323.504 |
| 55. | X=616454.198 Y=3910335.884 |
| 56. | X=616453.937 Y=3910347.961 |
| 57. | X=616452.775 Y=3910362.547 |
| 58. | X=616451.686 Y=3910380.562 |
| 59. | X=616449.510 Y=3910393.883 |
| 60. | X=616446.114 Y=3910410.915 |
| 61. | X=616440.989 Y=3910432.601 |
| 62. | X=616437.089 Y=3910450.232 |

E = 345.567 τμ

**ΕΚΤΑΣΗ ΖΩΝΗΣ Ι**

| | |
|---|---|
| 19. | X=616846.277 Y=3909719.206 |
| 20. | X=616835.110 Y=3909717.218 |
| 21. | X=616831.925 Y=3909716.617 |
| 22. | X=616846.277 Y=3909719.206 |
| 23. | X=616835.110 Y=3909717.218 |
| 24. | X=616831.925 Y=3909716.617 |
| 25. | X=616819.313 Y=3909716.259 |
| 26. | X=616806.200 Y=3909715.775 |
| 27. | X=616731.453 Y=3909704.755 |
| 28. | X=616777.140 Y=3909711.259 |
| 29. | X=616772.483 Y=3909711.711 |
| 30. | X=616731.308 Y=3909704.818 |
| 31. | X=616726.411 Y=3909702.664 |
| 32. | X=616722.162 Y=3909701.792 |
| 33. | X=616697.321 Y=3909697.644 |
| 34. | X=616670.530 Y=3909690.709 |
| 35. | X=616670.942 Y=3909698.116 |
| 36. | X=616527.341 Y=3909673.221 |
| 37. | X=616527.370 Y=3909776.319 |
| 38. | X=616569.293 Y=3909776.922 |
| 39. | X=616569.168 Y=3909788.327 |
| 63. | X=616846.185 Y=3909793.382 |
| 64. | X=616846.197 Y=3909783.380 |

E = 29.113 τμ

**ΕΚΤΑΣΗ ΖΩΝΗΣ ΙΙ**

| | |
|---|---|
| 1. | X=616434.348 Y=3910473.483 |
| 2. | X=616539.335 Y=3910462.801 |
| 3. | X=616887.989 Y=3910481.296 |
| 4. | X=617050.150 Y=3910492.568 |
| 5. | X=617050.232 Y=3910452.476 |
| 6. | X=617050.395 Y=3910432.217 |
| 7. | X=617050.753 Y=3910407.244 |
| 8. | X=617053.586 Y=3910315.133 |
| 9 . | X=617048.962 Y=3910267.688 |
| 10. | X=617030.635 Y=3910222.136 |
| 11. | X=617014.191 Y=3910188.404 |
| 12. | X=617010.302 Y=3910183.259 |
| 13. | X=617005.474 Y=3910180.408 |
| 14. | X=616999.787 Y=3910179.216 |
| 15. | X=616858.756 Y=3910165.332 |
| 16. | X=616859.406 Y=3909793.751 |
| 17. | X=616859.424 Y=3909783.585 |
| 18. | X=616859.532 Y=3909721.593 |
| 19. | X=616846.277 Y=3909719.206 |
| 64. | X=616846.197 Y=3909783.380 |
| 63. | X=616846.185 Y=3909793.382 |
| 36. | X=616569.168 Y=3909788.327 |
| 37. | X=616567.359 Y=3909924.425 |
| 38. | X=616561.142 Y=3909926.987 |
| 39. | X=616556.434 Y=3909930.254 |
| 40. | X=616553.070 Y=3909933.493 |
| 41. | X=616551.346 Y=3909938.358 |
| 42. | X=616547.720 Y=3909958.466 |
| 43. | X=616544.528 Y=3909965.348 |
| 44. | X=616542.451 Y=3909968.612 |
| 45. | X=616460.515 Y=3910047.475 |
| 46. | X=616453.285 Y=3910052.586 |
| 47. | X=616447.863 Y=3910055.644 |
| 48. | X=616431.698 Y=3910055.869 |
| 49. | X=616425.079 Y=3910059.350 |
| 50. | X=616422.826 Y=3910064.912 |
| 51. | X=616437.269 Y=3910186.939 |
| 52. | X=616440.983 Y=3910218.526 |
| 53. | X=616448.268 Y=3910281.261 |
| 54. | X=616453.174 Y=3910323.504 |
| 55. | X=616454.198 Y=3910335.884 |
| 56. | X=616453.937 Y=3910347.961 |
| 57. | X=616452.775 Y=3910362.547 |
| 58. | X=616451.686 Y=3910380.562 |
| 59. | X=616449.510 Y=3910393.883 |
| 60. | X=616446.114 Y=3910410.915 |
| 61. | X=616440.989 Y=3910432.601 |
| 62. | X=616437.089 Y=3910450.232 |

E = 316.454 τμ

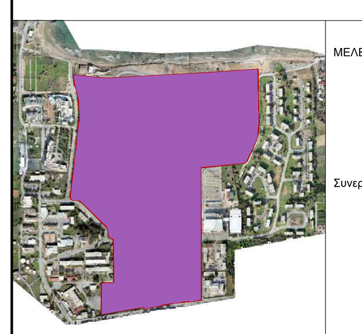
| αναθεώρηση | α/α | ημερομηνία: | όνομα: | υπογραφή: | περιγραφή: |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2017 | Ι. ΑΛΕΞΙΟΥ | | ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ |
| | 2 | ΙΟΥΛΙΟΣ 2017 | Ι. ΑΛΕΞΙΟΥ | | ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΓΙΑ ΛΙΜΑΝΙ |
| | 3 | ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2018 | Ι. ΑΛΕΞΙΟΥ | | ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΓΙΑ ΚΑΖΙΝΟ ΚΑΙ ΠΧΠΠΚ |
| | 4 | ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2018 | Ι. ΑΛΕΞΙΟΥ | | ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΧΩΡΙΣ ΚΑΖΙΝΟ |

**Παρατήρηση:** Ως υπόβαθρο για την σύνταξη της Πρότασης ΕΣΧΑΔΑ, χρησιμοποιήθηκε το από Μάρτιο 2014 τοπογραφικό διάγραμμα του Γ. Κεφαλά, Τοπογράφου Μηχανικού που ανατέθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ στην εταιρία "AGA-M Αεροναυτικές Γεωλογικές Εφαρμογές Ελλάδας Α.Ε."

ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.

έργο:

# ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΓΟΥΡΝΩΝ ΚΡΗΤΗΣ (ΠΡΩΗΝ ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΗΣ ΒΑΣΗΣ)



ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: ΔΕΚΑΘΛΟΝ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ

Συνεργάτης ΣΜΠΕ: GLOBAL CHALLENGES
υπηρεσίες και προϊόντα για τη βιώσιμη ανάπτυξη

μελέτη: ΕΣΧΑΔΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ομάδα μελέτης:
Π. ΣΥΝΑΔΙΝΟΣ
Γ. ΚΟΥΡΤΗΣ
Ι. ΑΛΕΞΙΟΥ

| α/α σχεδίου: | τίτλος σχεδίου: | κλίμακα: |
|---|---|---|
| Π- 01 | ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΧΑΔΑ | 1:2000 |

ημερομηνία: ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2019
κωδ. εντύπου: — σχεδιάσθηκε: Ι. ΑΛΕΞΙΟΥ
κωδ. Η/Υ: — ελέγχθηκε: Γ. ΚΟΥΡΤΗΣ
κωδ. έργου: — εγκρίθηκε: Π. ΣΥΝΑΔΙΝΟΣ
υπογραφή - σφραγίδα μελετητή:

ΔΕΚΑΘΛΟΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΝΗΡΗΙΔΩΝ ... ΑΘΗΝΑ 116 34
Α.Φ.Μ. 09452989... ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ
Α.Φ. 320331 - ΤΗΛ: 210 7228545