

ΣΧΕΔΙΟ ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ

Καθορισμός Ζωνών προστασίας του υγροτόπου Ψάθας του Δήμου Μάνδρας – Ειδυλλίας και όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.

Έχοντας υπόψη:

1. Το Ν. 1650/86 «για την προστασία του περιβάλλοντος», όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3010/22-4-2002 (ΦΕΚ 91/Α) «Εναρμόνιση του Ν. 1650/1986 με τις Οδηγίες 97/11 Ε.Ε. και 96/61 Ε.Ε. Διαδικασία Οριοθέτησης και Ρυθμίσεις θεμάτων για Υδατορέματα και άλλες Διατάξεις» (ΦΕΚ 160/Α)
2. Το Ν. 3010/2002 «Εναρμόνιση του Ν.1650/1986 με τις Οδηγίες 97/11 Ε.Ε. και 96/61 Ε.Ε., διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 91/Α/25.05.2002)
3. Το Ν. 4014/2012 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων – Ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με την δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 209/21-09-11)
4. Το Ν. 3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 60/Α/31-3-2011)
5. Το Ν. 3199/9-12-2003 «Προστασία και διαχείριση των υδάτων – εναρμόνιση με την Οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23^{ης} Οκτωβρίου 2000» (ΦΕΚ 280/Α/9-12-2003)
6. Το Ν. 3827/2010 «Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης του Τοπίου» (ΦΕΚ 30/Α/25-02-2010)
7. Το Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87/Α/2010).
8. Το Ν. 4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής» (ΦΕΚ 156/Α/01-08-2014)
9. Το Ν. 998/79 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (ΦΕΚ 289/Α/79), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 2040/92 (ΦΕΚ 70/Α/92) «Ρύθμιση Θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Γεωργίας και νομικών προσώπων εποπτείας του και άλλες διατάξεις».
10. Το Ν. 3208/03 «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 289/Α/24-12-2003), όπως τροποποιήθηκε

με τον Ν. 4080/2014.

11. Το Ν. 1644/1986 «Ρύθμιση εποικιστικών θεμάτων και άλλες διατάξεις», Άρθρο 12 Κύρωση της διανομής των γαιών του έλους Ψάθα – Κινέττα – Βίλια, με την οποία κυρώνονται οι πίνακες και τα σχεδιαγράμματα διανομής των γαιών καθώς και της ρυμοτομίας και διανομής των οικοπέδων του έλους Ψάθας Κινέττας Βιλλίων Αττικής (ΦΕΚ 131/Α/25-8-1986)
12. Το Π.Δ. 67/81 «Περί προστασίας της αυτοφυούς χλωρίδος και άγριας πανίδας και καθορισμού διαδικασίας συντονισμού και ελέγχου της ερεύνης επ αυτών» (ΦΕΚ 23/Α/1981)
13. Το Π.Δ. 51/2007 «Καθορισμός μέτρων και διαδικασιών για την ολοκληρωμένη προστασία και διαχείριση των υδάτων σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2000/60 ΕΚ «για τη θέσπιση πλαίσιο κοινοτικής δράσης στον Τομέα της πολιτικής των υδάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23^{ης} Οκτωβρίου 2000 (ΦΕΚ 54/Α/8-3-2007)
14. Το Π.Δ. 5-12-1979 «περί τροποποίησης των όρων δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του '23 οικισμών του Ν. Αττικής» (ΦΕΚ 707/Δ/13/12/1979)
15. Την Κ.Υ.Α. 414985/1985 «Μέτρα διαχείρισης της άγριας πτηνοπανίδας» (ΦΕΚ 757/Β/18-12-1985)
16. Την Κ.Υ.Α. 33318/3028/1998 «Καθορισμός μέτρων και διαδικασιών για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων (ενδαιτημάτων) καθώς και της άγριας χλωρίδας και πανίδας» (ΦΕΚ 1289/Β/28-12-1998)
17. Την Κ.Υ.Α. Η.Π. 14849/853/Ε103/2008 «Τροποποίηση των υπ' αριθμ. 33318/3028/1998 κοινών υπουργικών αποφάσεων (Β' 1289) και υπ' αριθμ. 29459/1510/2005 κοινών υπουργικών αποφάσεων (Β' 992) σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2006/105 του Συμβουλίου της 20^{ης} Νοεμβρίου 2006 της Ευρωπαϊκής Ένωσης» (ΦΕΚ 645/Β/11-4-08)
18. Την ΚΥΑ Η.Π. 37338/1807/Ε.103 «Καθορισμός μέτρων και διαδικασιών για τη διατήρηση της άγριας ορνιθοπανίδας και των οικοτόπων/ενδαιτημάτων της» (ΦΕΚ 1495/Β/6-9-2010)
19. Την Κ.Υ.Α. Η.Π. 8353/276/Ε10317-2-2012 «Τροποποίηση και συμπλήρωση της υπ' αριθμ. 37338/1807/2010 κοινής υπουργικής απόφασης «Καθορισμός μέτρων και διαδικασιών για τη διατήρηση της άγριας ορνιθοπανίδας και των

οικοτόπων/ενδιαιτημάτων της, σε συμμόρφωση με την Οδηγία 79/409/ΕΟΚ ...» 9Β' 1495), σε συμμόρφωση με τις διατάξεις του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 4 της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ «Για τη διατήρηση των άγριων πτηνών» του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου της 2ας Απριλίου 1979, όπως κωδικοποιήθηκε με την οδηγία 2009/147/ΕΚ» (ΦΕΚ 415/Β/23-2-2012).

20. Τον Α.Ν. 1584 «Περί απαλλοτριώσεων και διανομής ελωδών γαιών Μοσχοχωρίου υπέρ του ομώνυμου Αναγκαστικού Συνεταιρισμού Εγγείων Βελτιώσεων» (ΦΕΚ 34/Α/28-1-1939)
21. Το Β.Δ. 3/17-4-1953 «Περί επεκτάσεως και εφαρμογής των διατάξεων του υπ' αριθμ. 1584/1939 Α.Ν. και επί των ελωδών και βαλτωδών εκτάσεων του έλους «Κινέτα» Ψάθας – Βιλλίων Αττικής και περί απαλλοτριώσεως και διανομής τούτων υπέρ του Αναγκαστικού Συνεταιρισμού Εγγείων Βελτιώσεων Ψάθας Βιλλίων» (ΦΕΚ 93-Α/14-4-1953)
22. Το Β.Δ. 7/17-10-1953 «Περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως των αποξηρανθεισών και αποστραγγισθεισών εκτάσεων του έλους «Κινέττα» Κτηματικής περιφέρειας Ψάθας Βιλλίων υπέρ και δαπάναις του Αναγκ. Συνεταιρισμού Εγγείων Βελτιώσεων Ψάθας Βιλλίων Αττικής» (ΦΕΚ 306/Α/5-11-1953)
23. Την Απόφαση Γ.2535/4999 «Περί μερικής ανακλήσεως της δυνάμει του από 17 Οκτωβρίου 1953 Β.Δ.(306/Α) αναγκαστικής απαλλοτριώσεως υπέρ και δαπάναις του πρώην Αναγκαστικού Συνεταιρισμού Εγγείων Βελτιώσεων (Α.Σ.Ε.Β.) Ψάθας Βιλλίων Νομού Αττικής (Ν.Π.Δ.Δ.) νυν Τοπικού Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων (Τ.Ο.Ε.Β.) Ψάθας (ΦΕΚ 149/Δ/30-9-1964).
24. Την Απόφαση αριθμ. 22364/1970 «Περί καθορισμού οριογραμμής αιγιαλού και παραλίας εις περιοχήν Ψάθας – Βιλλίων – Αττικής» (ΦΕΚ 101/Δ/15-5-1970)
25. Το Ν.Δ. 503/29-7-1970 Περί δημιουργίας παραλίας εις θέσιν «Κινέττα» Ψάθας Βιλλίων – Αττικής (ΦΕΚ 160/Α/29-7-1970)
26. Την Απόφαση αριθμ. 2747/167 «Περί καθορισμού δημοτικής οδού Αλεποχωρίου-Ψάθας ως κύριας στο Διαμ. Δυτ. Αττικής Ν. Αττικής (ΦΕΚ 111/Δ/24-2-1981).
27. Την Απόφαση αριθμ. Οικ 5894/468 «Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Ψάθας – Βιλλίων και καθορισμός των όρων δόμησης αυτού» (ΦΕΚ 645/Δ/28-8-1998)
28. Την Απόφαση υπ. αριθμ 21397/25-5-2010 «Αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών στην περιοχή των ορεινών όγκων

Πάστρας, Πατέρα, Κιθαιρώνα και Γερανείων Δυτικής Αττικής» (ΦΕΚ 222/ΑΑΠ/9-6-2010)

29. Την Απόφαση υπ. αριθμ 25445/7-6-2011 «Παράταση αναστολής χορήγησης οικοδομικών αδειών στην περιοχή των ορεινών όγκων Πάστρας, Πατέρας, Κιθαιρώνας, και Γερανείων Δυτικής Αττικής» (ΦΕΚ 158/ΑΑΠ /16-6-2011)
30. Την Απόφαση αριθμ. 13847 «Αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών στην περιοχή των ορεινών όγκων Πάστρας, Πατέρας, Κιθαιρώνας και Γερανείων Δ. Αττικής» (ΦΕΚ 68/Α.Α.Π./24-4-2015)
31. Την Απόφαση 20527/2016 «Αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών στην περιοχή του υγροτόπου Ψάθας Δήμου Μάνδρας – Ειδυλλίας Δυτικής Αττικής» (ΦΕΚ 75/ΑΑΠ/24-4-2016)
32. Το Π.Δ. 1/31/5/1985 «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του '23 οικισμών» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει (ΦΕΚ 270/Δ/31-5-85)
33. Την Απόφαση αριθμ. 1750/1989 της Νομαρχίας Δυτικής Αττικής Δ/ση Δασών με βάση την οποία εδάφη της παραλιακής ζώνης και κυρίως το αμμοθινικό ανάχωμα σε βάθος 50-70 μέτρων από τη θάλασσα χαρακτηρίστηκαν ως προστατευτικά σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69 και 70 του Ν.Δ.86/69 (Δασικός κώδικας). Σε εφαρμογή αυτής της απόφασης εκδόθηκε η 41/1989 Δασική Αστυνομική Ρυθμιστική Διάταξη του Δασαρχείου Μεγάρων που απαγόρευε την εκχέρσωση, καλλιέργεια, ανέγερση οικιών και παραπηγμάτων, την υλοτομία παντός δένδρου ή θάμνου, την αμοληψία, εκσκαφή και εκχέρσωση και κάθε άλλη ενέργεια η οποία θα αλλοίωνε το οικοσύστημα και το τοπίο της περιοχής.
34. Την Απόφαση 717/1-8-1997 Διεύθυνσης Δασών Περιφερειακής Διοίκησης Δυτ. Αττικής «Τροποποίηση απόφασης χαρακτηρισμού προστατευτικών εδαφών παραλίας Ψάθας»
35. Την υπ' αριθμ. 474/1992 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους με την οποία έγινε αποδεκτή η νομιμότητα της απόφασης χαρακτηρισμού των εδαφών του υγροτόπου ως προστατευτικών και στην περιοχή που η περιοχή περιλάμβανε οικόπεδα εντός σχεδίου.
36. Την υπ' αριθμ. 1751/2010 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών με την οποία κρίθηκε ότι η υπ' αριθμ οίκ 5894/468/28-7-98 απόφαση του Νομάρχη

Δυτικής Αττικής (ΦΕΚ 645/Δ/28-8-98) «πάσχει ακυρότητας» ως εκδοθείσα από αναρμόδιο όργανο.

Άρθρο 1

Χαρακτηρίζεται η περιοχή του υδροτόπου της Ψάθας ως προστατευόμενος φυσικός σχηματισμός σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3937/2011.

Σκοπός του παρόντος διατάγματος είναι η προστασία, διατήρηση, διαχείριση και αναβάθμιση της φύσης και του τοπίου ως πολύτιμου φυσικού πόρου στη χερσαία και υδάτινη περιοχή του υδροτόπου Ψάθας του Δήμου Μάνδρας- Ειδυλλίας με στόχο την προστασία και ανάκαμψη του υδροτοπικού συστήματος.

Άρθρο 2

Καθορίζονται τα όρια του υδροτόπου της Ψάθας του Δήμου Μάνδρας–Ειδυλλίας, όπως τα όρια αυτά φαίνονται με συνεχή γραμμή στο συνημμένο διάγραμμα το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του παρόντος (Σχέδιο 1 κλίμακας 1:5000).

Άρθρο 3

Εντός των ορίων των καθοριζομένων με το άρθρο 1 του παρόντος ορίζονται ζώνες προστασίας όπως φαίνονται με στοιχεία Α, Β1, Β2 και Γ στο συνημμένο διάγραμμα.

Ζώνη Α Ζώνη προστασίας του υδροτόπου Ψάθας

Η Ζώνη Α καθορίζεται από τις συντεταγμένες των σημείων που δίνονται στο Παράρτημα Ι και εμφανίζονται στο συνημμένο διάγραμμα, που αποτελούν αναπόσπαστο παράρτημα της παρούσας.

Αποτελεί ζώνη προστασίας της φύσης και του υδροτόπου της Ψάθας. Καθορίζεται σαν περιοχή προστασίας και ιδιαίτερου τοπιακού και περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος. Περιλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος του υδροτόπου, εκτάσεων δηλαδή οι οποίες είχαν χαρακτηριστεί ως γεωργικές εκτάσεις. Η περιοχή αυτή αποτελεί τόπο ξεκούρασης, φωλεασμού και αναπαραγωγής ορνιθοπανίδας και περιλαμβάνει κυρίως τον εκτεταμένο καλαμιώνα και το κανάλι γλυκού νερού που διασχίζει τον υγρότοπο.

2. Η περιοχή αυτή καθορίζεται ως ζώνη επιστημονικής έρευνας, περιβαλλοντικής αγωγής καθώς και παρατήρησης της φύσης και της ορνιθοπανίδας.

Ζώνη Β1 Περιφερειακή ζώνη προστασίας του υδροτόπου Ψάθας

Η Ζώνη Β1 καθορίζεται από τις συντεταγμένες των σημείων που δίνονται στο Παράρτημα ΙΙ και εμφανίζονται στο συνημμένο διάγραμμα, που αποτελούν αναπόσπαστο παράρτημα της παρούσας.

Η Ζώνη Β1 αποτελεί περιφερειακή ζώνη της ζώνης προστασίας του υγρότοπου της Ψάθας και καθορίζεται σαν περιοχή περιβαλλοντικής ενημέρωσης, κατοικίας και αθλητισμού μικρής κλίμακας.

Εντός των ορίων της ζώνης αυτής επιτρέπεται η κατασκευή κατοικίας, ενός περιπτέρου περιβαλλοντικής- πολιτιστικής ενημέρωσης και παρατηρητήρια ορνιθοπανίδας.

Απαγορεύονται οι επεμβάσεις στον περιβάλλοντα χώρο (πχ εκχερσώσεις, αποστραγγίσεις, επιχωματώσεις) πέραν των απολύτως αναγκαίων για την κατασκευή κατοικίας.

Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται επίσης χρήσεις υπαίθριας αναψυχής, περιπάτου και πεζοποριών και δραστηριοτήτων για την περιβαλλοντική ενημέρωση των επισκεπτών όπως επίσης επιτρέπεται και η κατασκευή καταφύγιων, περιπτέρων περιβαλλοντικής και πολιτιστικής ενημέρωσης και σημάνσεις.

Πέραν των παραπάνω επιτρέπονται:

α) Όλες οι χρήσεις που επιτρέπονται στην Ζώνη Α καθώς και όλα τα απαραίτητα τεχνικά έργα και τα δίκτυα υποδομής για την υποστήριξη της κατοικίας.

β) Τεχνικά έργα και δίκτυα κοινής ωφέλειας που δεν θίγουν τη φυσική γεωμορφολογία του χώρου. Η κατασκευή των έργων αυτών επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση σύνταξης και έγκρισης μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, στην οποία πρέπει υποχρεωτικά να συμπεριλαμβάνονται και μέτρα αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος και βελτίωσης της αισθητικής του τοπίου μετά το πέρας της κατασκευής τους.

Ζώνη Β2 Περιφερειακή ζώνη προστασίας του υγρότοπου Ψάθας

Η Ζώνη Β2 (Περιφερειακή ζώνη προστασίας του υγρότοπου Ψάθας) καθορίζεται από τις συντεταγμένες των σημείων που δίνονται στο Παράρτημα ΙΙΙ και εμφανίζονται στο συνημμένο διάγραμμα, που αποτελούν αναπόσπαστο παράρτημα της παρούσας.

Η Ζώνη Β2 αποτελεί περιφερειακή ζώνη της ζώνης προστασίας του υγρότοπου (Ζώνη Α) και περιλαμβάνει κυρίως τα αγροτεμάχια έκτασης 2,5 στρεμμάτων όπως αυτά προέκυψαν από την αποξήρανση του υγρότοπου και από την διανομή τους σε ακτήμονες.

Η Ζώνη (B2) αυτή καθορίζεται σαν περιοχή κατοικίας εντός της οποίας επιτρέπεται μόνον η ανέγερση κατοικιών.

Απαγορεύονται οι επεμβάσεις στον περιβάλλοντα χώρο (πχ εκχερσώσεις, αποστραγγίσεις, επιχωματώσεις) πέραν των απολύτως αναγκαίων για την κατασκευή κατοικίας

Επιπλέον επιτρέπονται όλες οι χρήσεις της ζώνης Α καθώς και όλα τα απαραίτητα τεχνικά έργα και δίκτυα κοινής ωφέλειας που δεν θίγουν τη φυσική γεωμορφολογία του χώρου. Η κατασκευή των έργων αυτών επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση σύνταξης και έγκρισης Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, στην οποία πρέπει υποχρεωτικά να συμπεριλαμβάνονται και μέτρα αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος και βελτίωσης της αισθητικής του τοπίου.

Ζώνη Γ Ζώνη Οικισμού

Η Ζώνη Γ (Ζώνη Οικισμού) καθορίζεται από τις συντεταγμένες των σημείων που δίνονται στο Παράρτημα IV και εμφανίζονται στο συνημμένο διάγραμμα, που αποτελεί αναπόσπαστο παράρτημα της παρούσας.

Η Ζώνη Γ καθορίζεται ως περιοχή γενικής κατοικίας με ρυμοτομικό σχέδιο οι όροι δόμησης του οποίου καθορίζονται με το άρθρο 4 του παρόντος . Στη Ζώνη Γ επιτρέπονται μόνο οι εξής ειδικές χρήσεις: κατοικία, μικρά τουριστικά καταλύματα, εμπορικά καταστήματα για την εξυπηρέτηση καθημερινών αναγκών, εστίαση, αθλητικές εγκαταστάσεις και χώροι στάθμευσης.

Ά ρ θ ρ ο 4 Όροι Δόμησης και περιορισμοί

Ζώνη Α

Δεν επιτρέπεται η δόμηση, η βόσκηση, το κυνήγι και η κοπή δένδρων, καθώς και η αμμοληψία, η εκσκαφή, η επιχωμάτωση και γενικά η αλλοίωση του φυσικού αναγλύφου.

Επιτρέπονται μόνο:

α) Δημόσια, Δημοτικά έργα για την εξασφάλιση και προστασία της χλωρίδας και πανίδας και την αποκατάσταση και ανάπλαση του τοπίου.

β) Κατασκευή και συντήρηση έργων προστατευτικής και περιβαλλοντικής διευθέτησης των αποστραγγιστικών τάφρων που διασχίζουν την περιοχή και των υδατορευμάτων που καταλήγουν στην αποστραγγιστική τάφρο.

Ζώνη B1

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης της περιοχής B1 καθορίζονται ως εξής:

α) Το κατώτατο όριο αρτιότητας των γηπέδων ορίζεται σε 10 (δέκα) στρέμματα. Σε περίπτωση γηπέδου το οποίο εμπίπτει σε περισσότερες της μίας ζώνης ή τέμνεται από το όριο προστασίας του υδροβιότοπου και τμήμα του βρίσκεται εντός της Ζώνης Α στην οποία δεν επιτρέπεται η δόμηση, η αρτιότητα υπολογίζεται εφ' ολοκλήρου του γηπέδου. Το δε κτήριο κατασκευάζεται αποκλειστικά στο τμήμα του γηπέδου που είναι δυνατή η ανέγερση του, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

β) Ο συντελεστής δόμησης και η κάλυψη των γηπέδων ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί της εκτός σχεδίου δόμησης ΦΕΚ 270/Δ/85 όπως ισχύει. Για τα γήπεδα τα οποία εμπίπτουν σε περισσότερες της μίας ζώνης ή τέμνονται από το όριο προστασίας του υδροβιότοπου, ο Σ.Δ. και η κάλυψη υπολογίζονται εφ' ολοκλήρου του γηπέδου.

γ) Η μέγιστη συνολική εκμετάλλευση του κτηρίου δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα 200 τ.μ.

δ) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτηρίων ορίζεται σε δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επτά μέτρα και πενήντα εκατοστά του μέτρου (7,50) μέτρα μετρούμενο από τη μέση στάθμη του γύρω φυσικού εδάφους συμπεριλαμβανομένης και της κεραμοσκεπής αυτού.

ε) Εντός της ζώνης αυτής απαγορεύεται η κατασκευή υπόγειων χώρων

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι δ/ξεις των ΠΔ 6.10.78 (ΦΕΚ Δ' 538) και ΠΔ 24.5.85 (ΦΕΚ Δ' 270), όπως ισχύουν.

Οι αρχιτεκτονικές μελέτες των ανεγερθησομένων κτιρίων που βρίσκονται στη Ζώνη B1, εγκρίνονται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής το οποίο εγκρίνει επίσης τη θέση των κτιρίων μέσα στο γήπεδο, καθώς και τον περιορισμό των σκληρών, αδιαπέρατων επιφανειών πέρα από το περίγραμμα του κτιρίου.

Ζώνη B2

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης της περιοχής B2 καθορίζονται ως εξής:

α) Το κατώτατο όριο αρτιότητας στη συγκεκριμένη ζώνη ορίζεται σε 2,5 στρέμματα. Σε περίπτωση γηπέδου το οποίο εμπίπτει σε περισσότερες της μίας ζώνης ή τέμνεται από το όριο προστασίας του υδροβιότοπου και τμήμα του βρίσκεται εντός της Ζώνης Α όπου δεν επιτρέπεται η δόμηση, η αρτιότητα υπολογίζεται εφ' ολοκλήρου του γηπέδου. Το δε κτήριο κατασκευάζεται αποκλειστικά στο τμήμα του γηπέδου που είναι δυνατή η ανέγερση του, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

β) Ο συντελεστής δόμησης και η κάλυψη των γηπέδων ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί τις εκτός σχεδίου δόμησης ΦΕΚ 270/Δ/85 όπως ισχύει. Για τα γήπεδα τα οποία εμπίπτουν σε περισσότερες της μίας περιοχής ή τέμνονται από το όριο προστασίας του υδροβιότοπου, ο Σ.Δ. και η κάλυψη υπολογίζονται εφ' ολοκλήρου του γηπέδου.

γ) Η μέγιστη συνολική εκμετάλλευση των κτηρίων δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα 200 τ.μ.

δ) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επτά μέτρα και πενήντα εκατοστά του μέτρου (7,50) μέτρα μετρούμενο από τη μέση στάθμη του γύρω φυσικού εδάφους συμπεριλαμβανομένης και της κεραμοσκεπής αυτού.

ε) Εντός της ζώνης αυτής απαγορεύεται η κατασκευή υπόγειων χώρων.

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των Π.Δ. 6.10.78 (ΦΕΚ Δ' 538) και Π.Δ. 24.5.85 (ΦΕΚ Δ' 270), όπως ισχύουν.

Οι αρχιτεκτονικές μελέτες των ανεγερθησομένων κτιρίων που βρίσκονται στη Ζώνη Β1, εγκρίνονται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής το οποίο εγκρίνει επίσης τη θέση των κτιρίων μέσα στο γήπεδο, καθώς και τον περιορισμό των σκληρών, αδιαπέρατων επιφανειών πέρα από το περίγραμμα του κτιρίου.

Ζώνη Γ

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης της περιοχής Γ καθορίζονται ως εξής:

α) Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,2 και η κάλυψη στο 15%.

Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επτά μέτρα και πενήντα εκατοστά του μέτρου (7,50) μέτρα μετρούμενο από τη μέση στάθμη του γύρω φυσικού εδάφους συμπεριλαμβανομένης και της κεραμοσκεπής αυτού.

Άρθρο 5 Άλλες Διατάξεις

- Τα νομίμως υφιστάμενα κτήρια των οποίων η χρήση δεν προβλέπεται από το προτεινόμενο καθεστώς προστασίας είναι δυνατόν να διατηρήσουν τη χρήση τους στο γήπεδο το οποίο βρίσκονται και να επισκευάζονται χωρίς αύξηση της επιφάνειάς τους και του όγκου τους.
- Δεν επιτρέπονται οι περιφράξεις στην Ζώνη Α. Στις Ζώνες Β1 και Β2 επιτρέπονται οι περιφράξεις για λόγους ασφαλείας. Στις περιπτώσεις αυτές οι περιφράξεις πρέπει να είναι ελαφράς κατασκευής (συρματόπλεγμα, ξύλο κλπ.).
- Το σύστημα δόμησης που προτείνεται είναι το πανταχώθεν ελεύθερο.
- Οι ήδη εκδοθείσες άδειες στην περιοχή που δεν έχουν υλοποιηθεί, αναθεωρούνται υποχρεωτικά σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.
- Οποιαδήποτε προβλεπόμενη εργασία εντός της Ζώνης Α η οποία δεν συνάδει με τις προτεινόμενες διατάξεις προστασίας του περιβάλλοντος αναστέλλεται οριστικά.
- Σε γήπεδα που έχουν ήδη οικοδομηθεί εντός της Ζώνης Α δεν επιτρέπεται επιπλέον δόμηση.
- Απαγορεύονται οι επιχώσεις του εδάφους σε όλη την έκταση του υγροτόπου
- Απαγορεύεται η ελεύθερη κατασκήνωση, και η καθ' οιονδήποτε τρόπο ρύπανση των υδάτων και του περιβάλλοντος (απόρριψη στερεών η υγρών αποβλήτων, κλπ.).
- Οι νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις σε περιοχές στις οποίες η λειτουργία τους δεν επιτρέπεται με το παρόν μπορούν να συνεχίσουν τη λειτουργία τους.
- Διατάξεις της αρχαιολογικής και δασικής νομοθεσίας, εφόσον είναι αυστηρότερες, κατισχύουν του παρόντος.

Άρθρο 6

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Παράρτημα Ι

Συντεταγμένες των σημείων που ορίζουν τη Ζώνη Α του υδροτόπου της Ψάθας

ΚΟΡΥΦΗ	Χ	Υ	ΚΟΡΥΦΗ	Χ	Υ
1	431238.93	4217040.85	88	431395.07	4218577.72
2	431261.81	4217186.30	89	431402.52	4218559.48
3	431269.58	4217246.88	90	431412.01	4218536.77
4	431279.49	4217299.63	91	431423.07	4218492.45
5	431288.35	4217357.60	92	431429.90	4218462.54
6	431297.00	4217410.22	93	431431.04	4218432.05
7	431304.45	4217464.24	94	431432.74	4218396.75
8	431311.42	4217518.49	95	431431.60	4218371.26
9	431317.82	4217570.39	96	431433.18	4218355.78
10	431320.51	4217597.59	97	431436.21	4218337.70
11	431323.34	4217614.36	98	431437.96	4218323.87
12	431327.01	4217638.36	99	431441.47	4218310.40
13	431332.53	4217708.01	100	431443.49	4218298.19
14	431336.89	4217765.38	101	431463.58	4218297.61
15	431343.00	4217828.07	102	431470.55	4218294.00
16	431343.82	4217844.95	103	431474.42	4218287.29
17	431350.77	4217887.37	104	431484.75	4218257.37
18	431359.99	4217949.13	105	431498.42	4218210.69
19	431381.90	4218088.07	106	431501.96	4218194.71
20	431394.89	4218181.75	107	431507.47	4218169.80

21	431450.97	4218182.89	108	431512.12	4218140.14
22	431445.83	4218215.97	109	431517.80	4218115.90
23	431442.24	4218233.88	110	431522.45	4218083.03
24	431438.06	4218261.19	111	431529.28	4218053.93
25	431437.24	4218270.56	112	431538.79	4218012.84
26	431433.89	4218294.97	113	431551.97	4217976.06
27	431431.67	4218308.32	114	431555.86	4217966.25
28	431428.12	4218321.98	115	431561.60	4217956.43
29	431426.32	4218336.24	116	431579.97	4217955.07
30	431423.26	4218354.45	117	431591.87	4217952.29
31	431421.58	4218370.97	118	431597.96	4217940.77
32	431422.72	4218396.73	119	431602.16	4217924.36
33	431421.05	4218431.63	120	431604.72	4217875.11
34	431419.95	4218461.22	121	431608.34	4217847.46
35	431413.34	4218490.12	122	431619.11	4217818.35
36	431402.49	4218533.62	123	431642.27	4217786.48
37	431393.28	4218555.66	124	431664.75	4217748.54
38	431385.70	4218574.23	125	431663.05	4217730.88
39	431379.75	4218591.77	126	431659.39	4217708.41
40	431376.44	4218602.63	127	431655.16	4217686.24
41	431366.49	4218628.92	128	431651.40	4217656.37
42	431355.58	4218659.20	129	431647.11	4217634.97
43	431349.12	4218676.88	130	431640.37	4217616.05
44	431341.23	4218694.24	131	431638.00	4217597.44
45	431331.10	4218718.81	132	431636.51	4217581.91
46	431322.93	4218734.22	133	431638.30	4217560.49
47	431311.66	4218750.17	134	431640.92	4217544.79
48	431297.07	4218767.63	135	431644.77	4217530.64

49	431283.05	4218782.63	136	431646.39	4217497.41
50	431272.10	4218795.59	137	431641.76	4217489.93
51	431263.01	4218807.10	138	431639.37	4217486.82
52	431251.88	4218813.13	139	431633.73	4217480.51
53	431235.67	4218823.53	140	431630.96	4217478.12
54	431206.94	4218841.52	141	431627.28	4217476.00
55	431192.89	4218849.75	142	431619.72	4217472.78
56	431164.90	4218866.16	143	431606.23	4217468.29
57	431144.99	4218877.83	144	431587.46	4217462.20
58	431122.87	4218890.80	145	431572.15	4217454.55
59	431091.94	4218889.07	146	431552.62	4217443.03
60	431066.34	4218884.49	147	431544.52	4217434.66
61	431069.89	4218919.99	148	431528.51	4217422.12
62	431073.82	4218949.83	149	431504.20	4217399.30
63	431099.91	4218977.78	150	431500.33	4217392.04
64	431151.39	4218991.94	151	431487.33	4217378.42
65	431200.04	4218995.71	152	431474.92	4217353.29
66	431262.97	4218985.76	153	431464.71	4217323.72
67	431301.41	4218977.07	154	431460.46	4217296.88
68	431328.32	4218942.43	155	431459.35	4217280.80
69	431352.74	4218909.15	156	431456.80	4217255.63
70	431353.79	4218900.04	157	431466.95	4217246.75
71	431340.17	4218886.25	158	431460.71	4217230.92
72	431321.34	4218856.82	159	431449.15	4217210.89
73	431312.22	4218831.57	160	431444.98	4217203.67
74	431300.25	4218823.32	161	431438.31	4217192.10
75	431274.24	4218809.28	162	431433.02	4217182.93
76	431279.85	4218801.92	163	431426.42	4217171.48

77	431290.53	4218789.27	164	431417.52	4217156.05
78	431304.57	4218774.25	165	431410.45	4217143.81
79	431319.60	4218756.27	166	431396.78	4217126.44
80	431331.46	4218739.47	167	431383.51	4217109.58
81	431340.16	4218723.07	168	431368.05	4217089.95
82	431350.41	4218698.22	169	431358.98	4217078.43
83	431358.38	4218680.67	170	431345.35	4217062.73
84	431364.98	4218662.61	171	431332.92	4217048.72
85	431375.87	4218632.38	172	431323.55	4217038.16
86	431385.91	4218605.86	173	431276.53	4217057.48
87	431389.27	4218594.84	174	431261.74	4217033.68

Παράρτημα II

Συντεταγμένες των σημείων που ορίζουν τη Ζώνη Β1 του υγροτόπου της Ψάθας

ΚΟΡΥΦΗ	X	Y	ΚΟΡΥΦΗ	X	Y
1	431238.93	4217040.85	229	431579.69	4218088.64
2	431261.81	4217186.30	230	431585.34	4218109.40
3	431269.58	4217246.88	231	431600.58	4218134.86
4	431279.49	4217299.63	232	431615.58	4218163.65
5	431288.35	4217357.60	233	431625.10	4218186.01
6	431297.00	4217410.22	234	431626.67	4218198.61
7	431304.45	4217464.24	106	431501.96	4218194.71
8	431311.42	4217518.49	107	431507.47	4218169.80
9	431317.82	4217570.39	108	431512.12	4218140.14
10	431320.51	4217597.59	109	431517.80	4218115.90
11	431323.34	4217614.36	110	431522.45	4218083.03
12	431327.01	4217638.36	111	431529.28	4218053.93

13	431332.53	4217708.01	112	431538.79	4218012.84
14	431336.89	4217765.38	113	431551.97	4217976.06
15	431343.00	4217828.07	114	431555.86	4217966.25
16	431343.82	4217844.95	115	431561.60	4217956.43
17	431350.77	4217887.37	116	431579.97	4217955.07
18	431359.99	4217949.13	117	431591.87	4217952.29
19	431381.90	4218088.07	118	431597.96	4217940.77
20	431394.89	4218181.75	119	431602.16	4217924.36
175	431345.55	4218178.91	120	431604.72	4217875.11
176	431320.59	4218024.93	121	431608.34	4217847.46
177	431293.29	4217848.58	122	431619.11	4217818.35
178	431288.60	4217767.29	123	431642.27	4217786.48
179	431276.51	4217642.78	124	431664.75	4217748.54
180	431267.11	4217583.50	125	431663.05	4217730.88
181	431247.23	4217417.21	126	431659.39	4217708.41
182	431219.90	4217252.08	127	431655.16	4217686.24
183	431217.16	4217191.09	128	431651.40	4217656.37
184	431206.23	4217106.11	129	431647.11	4217634.97
185	431196.86	4217035.72	130	431640.37	4217616.05
185'	431176.76	4217040.05	131	431638.00	4217597.44
186	431150.51	4216898.66	132	431636.51	4217581.91
187	431188.88	4216914.99	133	431638.30	4217560.49
188	431238.68	4216937.78	134	431640.92	4217544.79
189	431282.78	4216959.06	135	431644.77	4217530.64
190	431328.78	4216998.19	136	431646.39	4217497.41
191	431376.30	4217050.61	137	431641.76	4217489.93
192	431395.41	4217079.76	138	431639.37	4217486.82
193	431420.88	4217121.55	139	431633.73	4217480.51

194	431442.93	4217145.86	140	431630.96	4217478.12
195	431476.38	4217176.25	141	431627.28	4217476.00
196	431499.62	4217194.60	142	431619.72	4217472.78
197	431506.08	4217221.19	143	431606.23	4217468.29
198	431508.36	4217261.46	144	431587.46	4217462.20
199	431513.41	4217311.56	145	431572.15	4217454.55
200	431527.78	4217354.29	146	431552.62	4217443.03
201	431538.80	4217374.80	147	431544.52	4217434.66
202	431576.44	4217406.71	148	431528.51	4217422.12
203	431613.77	4217431.21	149	431504.20	4217399.30
204	431659.08	4217454.45	150	431500.33	4217392.04
205	431682.16	4217466.34	151	431487.33	4217378.42
206	431696.20	4217479.89	152	431474.92	4217353.29
207	431701.67	4217501.77	153	431464.71	4217323.72
208	431692.39	4217550.51	154	431460.46	4217296.88
209	431689.07	4217577.02	155	431459.35	4217280.80
210	431693.11	4217611.26	156	431456.80	4217255.63
211	431702.15	4217668.80	157	431466.95	4217246.75
212	431710.97	4217709.38	158	431460.71	4217230.92
213	431715.49	4217753.13	159	431449.15	4217210.89
214	431710.02	4217771.92	160	431444.98	4217203.67
215	431683.83	4217814.35	161	431438.31	4217192.10
216	431663.61	4217842.17	162	431433.02	4217182.93
217	431657.18	4217859.53	163	431426.42	4217171.48
218	431654.55	4217879.66	164	431417.52	4217156.05
219	431652.88	4217911.75	165	431410.45	4217143.81
220	431674.90	4217931.35	166	431396.78	4217126.44
221	431682.13	4217948.46	167	431383.51	4217109.58

222	431669.95	4217968.24	168	431368.05	4217089.95
223	431642.92	4217976.99	169	431358.98	4217078.43
224	431606.00	4217975.47	170	431345.35	4217062.73
225	431575.17	4217970.91	171	431332.92	4217048.72
226	431557.34	4217987.92	172	431323.55	4217038.16
227	431567.72	4218019.90	173	431276.53	4217057.48
228	431580.95	4218068.16	174	431261.74	4217033.68

Παράρτημα ΙΙΙ

Συντεταγμένες των σημείων που ορίζουν τη Ζώνη Β2 του υγροτόπου της Ψάθας

ΚΟΡΥΦΗ	X	Y	ΚΟΡΥΦΗ	X	Y
234	431626.67	4218198.61	272	431333.18	4218770.84
235	431637.86	4218236.93	273	431321.97	4218815.39
236	431636.58	4218264.36	274	431318.85	4218835.76
237	431622.33	4218292.12	72	431321.34	4218856.82
238	431587.99	4218311.48	73	431312.22	4218831.57
239	431552.18	4218330.48	74	431300.25	4218823.32
240	431526.61	4218350.94	75	431274.24	4218809.28
241	431525.00	4218361.59	76	431279.85	4218801.92
242	431512.62	4218374.95	77	431290.53	4218789.27
243	431503.53	4218388.20	78	431304.57	4218774.25
244	431498.23	4218408.65	79	431319.60	4218756.27
245	431495.58	4218420.38	80	431331.46	4218739.47
246	431483.08	4218433.26	81	431340.16	4218723.07
247	431480.18	4218447.20	82	431350.41	4218698.22
248	431475.16	4218465.84	83	431358.38	4218680.67
249	431470.15	4218472.53	84	431364.98	4218662.61

250	431464.65	4218476.59	85	431375.87	4218632.38
251	431459.91	4218488.71	86	431385.91	4218605.86
252	431462.29	4218501.09	87	431389.27	4218594.84
253	431464.67	4218509.18	88	431395.07	4218577.72
254	431466.08	4218519.36	89	431402.52	4218559.48
255	431466.79	4218532.12	90	431412.01	4218536.77
256	431469.44	4218542.46	91	431423.07	4218492.45
257	431476.65	4218557.36	92	431429.90	4218462.54
258	431481.46	4218570.10	93	431431.04	4218432.05
259	431488.85	4218584.37	94	431432.74	4218396.75
260	431494.65	4218599.83	95	431431.60	4218371.26
261	431498.52	4218617.62	96	431433.18	4218355.78
262	431496.67	4218629.95	97	431436.21	4218337.70
263	431490.76	4218649.84	98	431437.96	4218323.87
264	431484.69	4218670.49	99	431441.47	4218310.40
265	431466.49	4218673.09	100	431443.49	4218298.19
266	431446.22	4218682.14	101	431463.58	4218297.61
267	431428.34	4218687.62	102	431470.55	4218294.00
268	431409.99	4218693.10	103	431474.42	4218287.29
269	431389.96	4218708.82	104	431484.75	4218257.37
270	431365.65	4218719.78	105	431498.42	4218210.69
271	431346.05	4218737.01	106	431501.96	4218194.71

Παράρτημα IV

Συντεταγμένες των σημείων που ορίζουν τη Ζώνη Γ του υδροτόπου της Ψάθας

ΚΟΡΥΦΗ	X	Y	ΚΟΡΥΦΗ	X	Y
20	431394.89	4218181.75	37	431393.28	4218555.66
21	431450.97	4218182.89	38	431385.70	4218574.23
22	431445.83	4218215.97	39	431379.75	4218591.77
23	431442.24	4218233.88	40	431376.44	4218602.63
24	431438.06	4218261.19	41	431366.49	4218628.92
25	431437.24	4218270.56	42	431355.58	4218659.20
26	431433.89	4218294.97	43	431349.12	4218676.88
27	431431.67	4218308.32	44	431341.23	4218694.24
28	431428.12	4218321.98	45	431331.10	4218718.81
29	431426.32	4218336.24	46	431322.93	4218734.22
30	431423.26	4218354.45	280	431290.07	4218711.88
31	431421.58	4218370.97	279	431312.89	4218643.00
32	431422.72	4218396.73	278	431337.80	4218564.58
33	431421.05	4218431.63	277	431337.27	4218545.06
34	431419.95	4218461.22	276	431344.23	4218302.59
35	431413.34	4218490.12	275	431344.48	4218231.46
36	431402.49	4218533.62	175	431345.77	4218178.91