

## III. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΖΩΝΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Κωδικός Ζώνης	Ζώνη	Επιτρέπεται	Απαγορεύεται	Όροι Δόμησης	Παρατηρήσεις
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(4)
<b>1</b>	<b>Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.)</b>				
ΠΕΠ-ΦΠ (1)	<b>Δασύλλιο Καλπακίου και οι ιστορικοί τόποι μεταξύ του Μνημείου του Μαχητή και του Πολεμικού Μουσείου</b>	Επιτρέπονται: - Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες. - Γήπεδα στάθμευσης. - Αναψυκτήρια. - Χώροι συνάθροισης κοινού. - Αθλητικές εγκαταστάσεις. - Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής, πλην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων, Χώρου Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων και σταθμών μεταφόρτωσης απορριμμάτων.			Ανάθεση σχετικής μελέτης.
ΠΕΠ-ΦΠ (2)	<b>Δασώδεις εκτάσεις</b>				Η διαχείριση των εκτάσεων αυτών γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Δασικής νομοθεσίας.
ΠΕΠ-ΦΠ (3)	<b>Κηρυγμένες αναδασωτέες εκτάσεις</b>	– Μεγάλα δημόσια έργα και έργα υποδομής των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 58 του Ν.998/1979 – Στρατιωτικά έργα του άρθρου 59 του ανωτέρω νόμου.			
ΠΕΠ-ΦΠ (4)	<b>Περιοχή Οικοανάπτυξης Πωγωνίου - Κόνιτσας</b>	Σε κάθε ζώνη προτείνονται συγκεκριμένες δραστηριότητες. Μετά την έγκριση της ΕΠΜ θα ισχύει η έκταση και οι χρήσεις που θα αναφέρονται αναλυτικά στη σχετική ΚΥΑ.			Η περιοχή χωρίζεται σε τρεις επιμέρους ζώνες: – Την Περιοχή Προστασίας της φύσης χαράδρας Γορμού (Ζώνη ΙΙ στην Ε.Π.Μ.). – Το Προστατευόμενο παραποτάμιο τοπίο Αώου – Βοϊδομάτη (Ζώνη ΙΙΙ στην Ε.Π.Μ.). – Τη Ζώνη αειφορικής διαχείρισης και ανθρωπογενών δραστηριοτήτων Πωγωνίου – Κόνιτσας (Ζώνη ΙΙΙ στην Ε.Π.Μ.).

## III. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΖΩΝΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Κωδικός Ζώνης	Ζώνη	Επιτρέπεται	Απαγορεύεται	Όροι Δόμησης	Παρατηρήσεις
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(4)
ΠΕΠ-ΦΠ (5)	<b>Παραποτάμια περιοχή των ποταμών Καλαμά και Γορμού, που δεν ανήκει στην περιοχή Οικοανάπτυξης Κόνιτσας - Πωγωνίου</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Επιτρέπονται παραδοσιακές ασχολίες (γεωργία - κτηνοτροφία μη εσταυλισμένη).</li> <li>- Επιτρέπεται η ήπια αναψυχή, καθώς και ξύλινες ελαφρές μη μόνιμες κατασκευές (κατά τα πρότυπα του Υπ. Γεωργίας) για την εξυπηρέτηση αντίστοιχων δραστηριοτήτων, μέγιστης επιφάνειας 50τ.μ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Απαγορεύεται η δόμηση.</li> <li>- Απαγορεύεται χρήση ή εγκατάσταση που να θέτει σε κίνδυνο τα φυσικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του ποτάμιου οικοσυστήματος.</li> </ul>		
ΠΕΠ-ΦΠ (6)	<b>Πηγές ύδρευσης οικισμών</b>		Μέχρι την κατάρτιση του Εθνικού Μητρώου Προστατευόμενων Περιοχών για την προστασία της ποιότητας του πόσιμου νερού, καθώς και υδροληψίας μεμονωμένων μονάδων εμφιάλωσης νερού, το οποίο προορίζεται για ανθρώπινη κατανάλωση, σύμφωνα με το άρθρο 7 της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ, ισχύουν οι διατάξεις της αριθμ.1005/04.09.2013 Υ.Α. (ΦΕΚ 2292/Β/2013) «Έγκριση του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Ηπείρου» και ιδιαίτερα το μέτρο WD05B110 για τον «Ορισμό ζωνών προστασίας έργων υδροληψίας για άντληση πόσιμου ύδατος», όπως περιγράφεται στο Συγκεντρωτικό Πίνακα Βασικών Μέτρων (12.2.1.).		

## III. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΖΩΝΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Κωδικός Ζώνης	Ζώνη	Επιτρέπεται	Απαγορεύεται	Όροι Δόμησης	Παρατηρήσεις
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(4)
ΠΕΠ-ΦΠ (7)	Παραρεμάτιες περιοχές		Μέχρι την οριοθέτηση, η δόμηση γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 6 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υ.Α. 3046/304/1989/ΦΕΚ 59 Δ'), όπως εκάστοτε ισχύει.		Δεν αποτυπώνονται στους χάρτες με ακρίβεια το σύνολο των ρεμάτων της περιοχής μελέτης και η οριοθέτηση των ζωνών είναι ενδεικτική. Για τα ρέματα περιοδικής ροής ισχύει η γενική νομοθεσία.
ΠΕΠ - ΑΧ	Περιοχές Ειδικής Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων	Επιτρέπονται εργασίες έρευνας, συντήρησης/προστασίας και ανάδειξης του χώρου ή σχετικές με την εξυπηρέτηση επισκεπτών, μετά από έγκριση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.			
<b>2</b>	<b>Περιοχές Ελέγχου/Περιορισμού Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)</b>				
ΠΕΠΔ(Α)	Γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας (περιοχή αναδασμού)	Οι χρήσεις που επιτρέπονται είναι: - Τα θερμοκήπια. - Οι αντλητικές εγκαταστάσεις. - Οι γεωργικές αποθήκες. - Η άσκηση παραδοσιακής γεωργίας στις νόμιμα υφιστάμενες γεωργικές εκτάσεις. - Τα Φρέατα. - Οι εγκαταστάσεις και τα δίκτυα τεχνικής υποδομής. - Οι υδατοδεξαμενές, οι γεωτρήσεις και τα σιλό.		Προτείνονται οι παρακάτω όροι και περιορισμοί δόμησης: ▪ Μέγιστη συνολική επιφάνεια των κτιρίων γεωργικών αποθηκών 50τμ. ▪ Ως κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζονται τα 4 στρέμματα, εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας. ▪ Απαγορεύεται η κατάτμηση παραχωρημένων αγροτεμαχίων. ▪ Μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων γεωργικών αποθηκών ένας (1) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών 4,50μ. ▪ Δεν επιτρέπεται η απομάκρυνση φυσικής βλάστησης, ιδίως μεμονωμένων δένδρων και φυτοφρακτών. ▪ Απαγορεύεται η εγκατάσταση νέων πτηνοτροφικών μονάδων και προτείνεται να μετεγκατασταθούν σταδιακά οι ήδη εγκατεστημένες και νομίμως λειτουργούσες.	Οι χρήσεις επιτρέπονται μετά την τυχόν απαιτούμενη γνωμοδότηση της Δ/νσης Αγροτικής Οικονομίας της Περιφέρειας και ότι θα επιβάλλεται έλεγχος της αντλούμενης ποσότητας νερού.  Σε περιπτώσεις αλληλεπικάλυψης ζωνών οι όροι και περιορισμοί τους ισχύουν συνδυαστικά.
ΠΕΠΔ (Β)	Ζώνη προστασίας οικισμών Διατάγματος Ζαγορίου	Όπως ισχύουν από το «Διάταγμα Ζαγορίου» (ΦΕΚ 615/Δ/01-11-1979), καθώς και την	Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίου με επιφάνεια ορόφων μεγαλύτερη των 300τ.μ. για	Όπως ισχύουν από το «Διάταγμα Ζαγορίου» (ΦΕΚ 615/Δ/01-11-1979), καθώς και την τροποποίηση αυτού (ΦΕΚ 423/Δ/20-06-1995).	

## III. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΖΩΝΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Κωδικός Ζώνης	Ζώνη	Επιτρέπεται	Απαγορεύεται	Όροι Δόμησης	Παρατηρήσεις
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(4)
		τροποποίηση αυτού (ΦΕΚ 423/Δ/20-06-1995).	κατοικία και 400τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις.		
ΠΕΠΔ(Γ)	<b>Ζώνη απαγόρευσης εγκατάστασης κτηνοτροφικών μονάδων περιμετρικά των οικισμών</b>		Απαγορεύεται η εγκατάσταση κτηνοτροφικών και πτηνοτροφικών μονάδων σε ακτίνα 200μ. περιμετρικά των οικισμών του πρώην Δήμου.		Αντίστοιχη απαγόρευση ισχύει γύρω από τις Μονές Ιακώβου Δολιανών και Αγ. Αθανασίου Χρυσόρραχης, καθώς και τη Μονή Βελλά, όπου δεν υφίστανται περιορισμοί λόγω ύπαρξης δασώδους έκτασης.
ΠΕΠΔ(Δ)	<b>Εκτός Σχεδίου Ζώνη</b>		Απαγορεύεται η εγκατάσταση βιομηχανιών και βιοτεχνιών υψηλής όχλησης.	Ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, με εξαίρεση τις παρεκκλίσεις. Παραμένει το όριο αρτιότητας και όριο κατάτμησης τα 4 στρέμματα. Κατά τα άλλα ισχύει το ΦΕΚ 270Δ/31-5-1985 (Π.Δ 24/31.5.1985).	
<b>3</b>	<b>Νέοι Οικιστικοί Υποδοχείς (Ν.Ο.Υ)</b>				
ΠΟΑ (1)	<b>Ζώνη Διαφύλαξης Οικιστικής Γης Καλπακίου</b>	Αμιγής κατοικία.		Εφαρμόζονται οι διατάξεις των από 06.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ'), από 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31-5-1985) και από 10.08.2000 (ΦΕΚ535/Δ/25.08.2000) Π. Δ/των, όπως ισχύουν εκάστοτε, με εξαίρεση τις παρεκκλίσεις στην αρτιότητα.	Όριο κατάτμησης και αρτιότητας για τις επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες ορίζονται τα τέσσερα στρέμματα.
ΠΑΠΔ	<b>Περιοχή Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Α.Π.Δ.)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου</li> <li>2. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα</li> <li>3. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης</li> <li>4. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης</li> <li>5. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης</li> <li>6. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών</li> <li>7. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης</li> <li>8. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης</li> <li>9. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου</li> </ol>		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Κατώτερο όριο κατάτμησης και αρτιότητας των ιδιοκτησιών 2.000τ.μ.</li> <li>➤ Μ.Σ.Δ. 1</li> <li>➤ Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 60%.</li> <li>➤ Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών: 11,0μ.</li> <li>➤ Μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια για ανεξάρτητα κτίρια κατοικίας: 200τ.μ., καθώς και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών: 7,50μ.</li> </ul>	

## III. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΖΩΝΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Κωδικός Ζώνης	Ζώνη	Επιτρέπεται	Απαγορεύεται	Όροι Δόμησης	Παρατηρήσεις
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(4)
		10.Γραφεία 11.Εστιατόρια 12.Αναψυκτήρια 13.Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι 14.Κατοικία αποκλειστικά για τη διαμονή του προσωπικού ασφαλείας			
<b>4</b>	<b>Ιδιαίτερες Χρήσεις (Ι.Χ.)</b>				
(α)	<b>Νέα Κοιμητήρια</b>	Η ανέγερση ιερού ναού και κτισμάτων κατά ΦΕΚ 424/Δ/10.5.1978.			Οι θέσεις των κοιμητηρίων θα πραγματοποιούνται με τον όρο ότι καλύπτουν όλες τις προϋποθέσεις και έχουν όλες τις απαραίτητες εγκρίσεις. Επίσης πρέπει να ορίζεται ελάχιστη απόσταση 250μ. από τα όρια υφισταμένων ή προτεινόμενων οικιστικών υποδοχέων.
(β)	<b>Εκπαιδευτικό κέντρο της Μονής Βελλά</b>	Εκπαίδευση, πολιτισμός και αθλητισμός.			
(γ)	<b>Στρατόπεδο</b>	Στρατιωτικές εγκαταστάσεις και συνοδευτικές χρήσεις.			
(δ)	<b>Στρατιωτικές αποθήκες πυρομαχικών</b>	Στρατιωτικές εγκαταστάσεις και συνοδευτικές χρήσεις.			
(ε)	<b>Υποσταθμός Δ.Ε.Η.</b>	Εγκαταστάσεις δικτύου διανομής ηλεκτρικού ρεύματος.			
(στ)	<b>Περιοχή παλιού λατομείου Κ. Ραβενίων και Χ.Α.Δ.Α. Δ.Δ. Δολιανών</b>	Αθλητισμός, πολιτισμός, αναψυχή.			Ανάθεση σχετικής μελέτης
(ζ)	<b>Ζώνη παράλληλη της γραμμής υψηλής τάσης της ΔΕΗ</b>		Δεν επιτρέπεται η δόμηση, με εξαίρεση τις γεωργικές αποθήκες, και η εγκατάσταση κτηνοτροφικών μονάδων σε ζώνες παράλληλες με τη		Για τα οικόπεδα τα οποία εμπίπτουν εξ ολοκλήρου εντός των παραπάνω ζωνών απαγόρευσης δόμησης ή εμπίπτουν κατά το μεγαλύτερο τμήμα τους, με

**ΙΙΙ. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΖΩΝΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ**

Κωδικός Ζώνης	Ζώνη	Επιτρέπεται	Απαγορεύεται	Όροι Δόμησης	Παρατηρήσεις
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(4)
			διαδρομή των γραμμών υψηλής τάσης σε όλο το μήκος τους και σε πλάτος 25μ. εκατέρωθεν των γραμμών, για λόγους προστασίας της δημόσιας υγείας σύμφωνα με το Υ2/174/07-07-2000 έγγραφο του Υπουργείου Υγείας-Πρόνοιας.		αποτέλεσμα λόγω ΓΟΚ να μην είναι εφικτή η δόμηση τους, προτείνεται η ανταλλαγή οικοπέδων με το Δ. Πωγωνίου.
(η)	<b>Ζώνη πλάτους 100μ. κατά μήκος και εκατέρωθεν της Ιονίου Οδού</b>		Απαγόρευση έκδοσης οικοδομικών αδειών για χρονικό διάστημα τεσσάρων ετών.		
(θ)	<b>Ενδεικτική ζώνη για την έρευνα και αξιοποίηση των υδρογονανθράκων</b>	Δυνατότητα πραγματοποίησης ενδεικτικών ερευνών για την ύπαρξη υδρογονανθράκων.		Ισχύουν οι όροι και περιορισμοί για την εκτός σχεδίου περιοχή της ζώνης του Δ/τος Ζαγορίου.	Το όριο της περιοχής είναι ενδεικτικό.