

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΚΑ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β'

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ : ΚΕΣΥΠΟΘΑ
ΣΥΝΕΔΡΙΑ : 12η
ΠΡΑΞΗ : 76/19.6.2013

ΑΡΜΟΔΙΟΣ : Γεωργία Πατέλη

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΠΡΟΣ

ΤΟ ΚΕΣΥΠΟΘΑ

ΘΕΜΑ : **Δήμος Χερσονήσου – Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου**

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Β' κατοικίας στα πλαίσια του άρθρου 24 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α), σε έκταση 80,00 στρ. περίπου, ιδιοκτησίας «Σύλλογος Οικοπεδούχων Ανώπολης – Υπάλληλοι Υπουργείου Εσωτερικών» στη θέση «Κοψάς» Δήμου Χερσονήσου (τέως Δήμου Γουβών) ΠΕ Ηρακλείου.





ΣΧΕΤΙΚΑ :

1. Το άρθρο 24 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α)
2. Ο νόμος 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α) όπως ισχύει
3. Η υπ' αριθμ. πρωτ. 10788/5.3.2004 Υπουργική Απόφαση «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων,..... και των πολεοδομικών μελετών» (ΦΕΚ 285/Δ/5.03.4).
4. Η υπ' αριθ. 34495/07/13-8-07 Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 405/ Α.Α.Π.Θ/2007 έγκρισης Γενικών Κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ στο νομό Ηρακλείου (ειδικώτερα την περιοχή Ζ.Ο.Α 1).
5. Η υπ' αριθ. οικ. 787/5-2-2010 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης (Φ.Ε.Κ60/ ΑΑΠ /26-2-2010) « Έγκριση Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π) Δήμου Γουβών Νομού Ηρακλείου
6. Η υπ' αριθ. 147522/21-12-2009 γνωμοδότηση της ΕΥΠΕ του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ: 136709/01.07.2009 Γνωμοδότηση για τη «Χορήγηση Βεβαίωσης κατά την παρ. 6 του άρθρου 24 του Ν. 2508/97» για την οικιστική αξιοποίηση της εν λόγω
7. Η υπ' αριθ. 21799/16.5.2011 βεβαίωση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ «Χορήγηση Βεβαίωσης βάσει της παρ. 6 του άρθρου 24 του Ν.2508/97 για πολεοδόμηση της έκτασης ιδιοκτησίας 80,00στρεμ. περίπου, ιδιοκτησίας «Συλλόγου Οικοπεδούχων Ανώπολης-Υπάλληλοι Υπουργείου Εσωτερικών» στη θέση « Κοψάς» Δήμου Χερσονήσου (τέως Δήμου Γουβών) Π.Ε. Ηρακλείου
8. Τα υπ'αρ.πρ.21461/28-5-09 και 25522/10-11-2010 έγγραφα της Δ/σης ΟΚΚ (Τμήμα Γ') που αφορούν στην έγκριση της Γεωλογικής Μελέτης της υπόψη έκτασης.
9. Η υπ' αριθ. 16665/5-3-2013 Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων του σχετικού με το θέμα έργου
10. Η από 16.4.2013 αίτηση των ενδιαφερομένων (αρ. πρ. ΥΠΕΚΑ 2555 / 19.4.2013) με την οποία υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας πρόταση για έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου.



A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

Ο Σύλλογος Οικοπεδούχων Ανώπολης ,με το (10) σχετ. ,υπέβαλε στην Υπηρεσία μας φάκελο μελέτης με αίτημα την πολεοδόμηση γηπέδου ιδιοκτησίας του, με σκοπό την δημιουργία παραθεριστικού οικισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Νόμου 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α).

Ο νέος οικισμός στη θέση και έκταση που προτείνεται να αναπτυχθεί, εναρμονίζεται με τον χωροταξικό σχεδιασμό της Π.Ε Ηρακλείου δεδομένου ότι ,το υπόψη γήπεδο εντοπίζεται στην περιοχή Ζ.Ο.Α 1 η οποία έχει κριθεί ως κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ με την υπ' αριθ. 34495/07/13-8-07 Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 405/Α.Α.Π.Θ/2007 έγκρισης Γενικών Κατευθύνσεων στο νομό Ηρακλείου καθώς και με την υπ' αριθ. οικ. 787/5-2-2010 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης(Φ.Ε.Κ60/ ΑΑΠ /26-2-2010) « Έγκριση Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π) Δήμου Γουβών Νομού Ηρακλείου

Με βάση τα παραπάνω και έχοντας υπόψη και τα υπόλοιπα στοιχεία που κατέθεσαν οι ενδιαφερόμενοι, όπως αυτά ορίζονται στην υπ'αρ. 24745 / 5672 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1971 Β / 4.11. 99) η Δ/νσή μας Σχεδιασμού του με το (7) σχετ. χορήγησε βεβαίωση του άρθρου 24 του Νόμου 2508/1997 στους συνιδιοκτήτες της έκτασης .

Η παραπάνω βεβαίωση εκδόθηκε προ 2ετίας περίπου και ως εκ τούτου δεν έχει παρέλθει η προβλεπόμενη από την παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 2508/97 ισχύς αυτής (τριετία)

B. ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

B .1. Περιγραφή Έκτασης

Η έκταση η οποία πρόκειται να αξιοποιηθεί οικιστικά είναι ενιαία συνολικού εμβαδού 80,03 στρ.

Βρίσκεται στο Δήμο Γουβών της Π.Ε Ηρακλείου και εντοπίζεται σε απόσταση 10χλμ. Ανατολικά της πόλης του Ηρακλείου.

Πλησιέστεροι οικισμοί είναι η Ανώπολη προς βορρά και οι Γούρνοι προς τα βορειοανατολικά.

Η περιοχή ενδιαφέροντος χαρακτηρίζεται ως ημιορεινή.



Οι μορφολογικές κλίσεις του εδάφους κυμαίνονται από 15% έως 30%.

Γενικά τα υψόμετρα μειώνονται από νότο προς βορρά. Οι ηπιότερες μορφολογικές κλίσεις παρουσιάζονται στο νότιο τμήμα της περιοχής.

Εντός του γηπέδου δεν υφίσταται υδατόρεμα .

Σύμφωνα με την μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας ή έκταση στο σύνολό της κρίνεται κατάλληλη για δόμηση .

Τέλος η υπόψη έκταση δεν εμπίπτει σε περιοχή ίδιου νομικού καθεστώτος (δάση , αρχαιολογικοί χώροι κ.λ.π).

B.2. Δυνατότητα Εξυπηρέτησεων από τα βασικά δίκτυα υποδομής

ΔΙΚΤΥΟ ΔΡΟΜΩΝ - ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ

Η οδική σύνδεση του οικοπέδου εξασφαλίζεται με την εφαιπτόμενη στη νοτιοανατολική πλευρά του οικοπέδου αγροτική οδό (ασφαλτοστρωμένη , μέσου πλάτους 6μ. περίπου η οποία συνδέεται με το υφιστάμενο επαρχιακό οδικό δίκτυο).

Η σύνδεση θα επιτευχθεί μόνο σε μία θέση, για λόγους ασφαλείας και δεν θα υπάρχει η ευχέρεια εξόδου στον αγροτικό δρόμο από κάθε εσωτερικό δρόμο, παρά μόνο από τη συγκεκριμένη θέση.

Για την καλή κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση του οικισμού στο εσωτερικό του, έχει σχεδιαστεί ένας περιμετρικός δρόμος, στον οποίο συμβάλλει σε δυο σημεία ο μοναδικός εσωτερικός δρόμος. Το συνδυασμένο δίκτυο δρόμων και πεζόδρομων, επιτρέπει την αποτελεσματικότερη διέλευση οχημάτων και πεζών, από και προς τα Πολεοδομικά Κέντρα, από όλα τα σημεία του Οικισμού.

Οι δρόμοι είναι διπλής κατεύθυνσης και έχουν πλάτος 10,5 μέτρα και 9 μέτρα.

Σε όλους τους δρόμους προτείνεται και από τις δύο πλευρές η κατασκευή πεζοδρομίου με ρείθρο συνολικού πλάτους 1,50 μ.

Η κατά μήκος κλίση των δρόμων να ακολουθεί το ανάγλυφο του εδάφους ώστε αφενός να μην δημιουργούνται μεγάλες εκσκαφές και επιχωματώσεις και αφετέρου να είναι πιο εύκολη η πρόσβαση στις ιδιοκτησίες.

ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ ΛΥΜΑΤΩΝ

Τα λύματα του οικισμού θα μεταφέρονται στο Δημοτικό Βιολογικό Καθαρισμό στην περιοχή Γουβών μέσω του εσωτερικού και εξωτερικού δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων. Μέσω των κεντρικών δικτύων στο εσωτερικό του οικισμού θα μεταφέρονται στο αντλιοστάσιο λυμάτων (δυτικό όριο του οικοπέδου). Στη συνέχεια θα οδηγούνται με εξωτερικό αγωγό στον αγωγό μεταφοράς λυμάτων του Βιολογικού Καθαρισμού του Δήμου Χερσονήσου για επεξεργασία και διάθεση.

Ο σχεδιασμός του αποχετευτικού δικτύου υπαγορεύθηκε από το τοπογραφικό ανάγλυφο της περιοχής μελέτης, το δίκτυο των δρόμων, την υψομετρική μελέτη και την προεπιλεγμένη θέση του Αντλιοστασίου Λυμάτων.(από την Π.Π.Ε)

ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ

Τα λύματα του οικισμού θα συγκεντρώνονται στο αντλιοστάσιο λυμάτων στη δυτική πλευρά του οικοπέδου. Από εκεί με αγωγό θα οδηγούνται στον αγωγό μεταφοράς λυμάτων του Βιολογικού Καθαρισμού του Δήμου Χερσονήσου που βρίσκεται 1.094 μέτρα βορειοανατολικά του οικοπέδου.

ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ ΟΜΒΡΙΩΝ

Η περιοχή μελέτης επηρεάζεται από τις απορροές μικρού τμήματος της λεκάνης απορροής, δεν διατρέχεται όμως από ρέμα με διαμορφωμένη κοίτη, λόγω του είδους των πετρωμάτων και των μορφολογικών κλίσεων.

Η διάταξη του δικτύου καθορίζεται από το ανάγλυφο της περιοχής και από την επιλογή των σημείων συγκέντρωσης και διέλευσης απορροών, κατά τις ημέρες των μακράς διάρκειας βροχοπτώσεων.

Η λεκάνη απορροής της περιοχής μελέτης, με διεύθυνση από νότο προς βορρά, δεν επηρεάζεται από απορροές άλλων εξωτερικών λεκανών.

Στην διάταξη του δικτύου, θα καθοριστούν οι θέσεις εκβολής στον τελικό αποδέκτη που είναι τα ρέματα δυτικά της ιδιοκτησίας.

ΥΔΡΟΔΟΤΗΣΗ – ΑΡΔΕΥΣΗ - ΠΥΡΟΣΒΕΣΗ

Η υδροληψία προβλέπεται από το υφιστάμενο δημοτικό δίκτυο ύδρευσης του Δήμου Χερσονήσου που διέρχεται από τον δημοτικό δρόμο που οριοθετεί το οικόπεδο στην νότια



πλευρά του. Υπολογίζεται ότι το μήκος του εξωτερικού αγωγού σύνδεσης από τον υφιστάμενο αγωγό έως τη μελλοντική δεξαμενή αποθήκευσης νερού είναι 30 μ.

Η διάταξη του εσωτερικού δικτύου ύδρευσης, καθορίζεται από την χωροθέτηση της δεξαμενής αποθήκευσης νερού, το προτεινόμενο πολεοδομικό σχέδιο και τις ακραίες ισουψείς καμπύλες.

Το δίκτυο, συνολικού μήκος 1.270 m, υδροδοτείται από την δεξαμενή ΔΥ χωρητικότητας 200 m³, στο νότιο άκρο της ιδιοκτησίας.

ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΥΔΡΕΥΣΗΣ – ΑΡΔΕΥΣΗΣ - ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ

Η δεξαμενή ύδρευσης – άρδευσης - πυρόσβεσης θα χωροθετηθεί νότια του οικισμού, λόγω ανώτερου υψομέτρου από την υπόλοιπη έκταση και συγκεκριμένα στο Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.) 16.

Η χωρητικότητα της δεξαμενής πρέπει να είναι τέτοια, ώστε να καλύπτεται η συνολική απαιτούμενη παροχή στο δίκτυο κατά τις αιχμές ζήτησης του νερού και να αποθηκεύει ποσότητα νερού για περίπτωση έκτακτης ανάγκης (κατάσβεση πυρκαγιάς).

Για λόγους ασφαλείας και αποθήκευσης σε περίπτωση βλάβης του εξωτερικού υδραγωγείου ή μη συνεχούς παροχής από την υδροληψία, η δεξαμενή ύδρευσης προτείνεται να κατασκευασθεί με όγκο $V = 200 \text{ m}^3$.

ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΗΣΗ

Η διανομή του ηλεκτρικού ρεύματος προς τις ιδιοκτησίες θα γίνει με υπόγειο δίκτυο. Έχει προβλεφθεί κοινόχρηστος χώρος για την κατασκευή υποσταθμού του οικισμού, στο Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.) 17. Οι μετρητές σε κάθε οικία θα είναι υπέργειοι και ενσωματωμένοι στην λίθινη κατασκευή της αυλόπορτας, δημιουργώντας έτσι ένα όμορφο αισθητικά αποτέλεσμα.

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΗ ΣΥΝΔΕΣΗ

Η τηλεφωνική σύνδεση των ιδιοκτησιών θα γίνει και αυτή υπόγεια με την βοήθεια δικτύου σωληνώσεων και φρεατίων που θα εγκατασταθούν στα πεζοδρόμια. Οι πίνακες των κεντρικών κατανομών θα τοποθετηθούν υπέργειοι, ενσωματωμένοι στις λίθινες κατασκευές των φρακτών.



Γ. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Για τον υπολογισμό του πληθυσμού χωρητικότητας της πολεοδομικής μελέτης καθώς και της αναγκαίας γης για κοινωνικό εξοπλισμό έχει ληφθεί υπόψη, η υπ' αριθ.πρωτ. 10788/5-3-2004 απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ . «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτής πόλης και των πολεοδομικών μελετών».

1. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση, ο πληθυσμός χωρητικότητας ή πληθυσμός κορεσμού είναι ο πληθυσμός αναφοράς της πολεοδομικής μελέτης υπό την έννοια ότι στο μέγεθος αυτό εκτιμώνται όχι μόνο οι στεγαστικές ανάγκες αλλά και όλες οι ανάγκες για κοινωνική και τεχνική υποδομή.

Για τον υπολογισμό της χωρητικότητας χρησιμοποιείται ο μαθηματικός τύπος που αντιστοιχεί στην οργάνωση οικισμού σε μία πολεοδομική ενότητα

$$C = d \times E \times \lambda$$

$$\text{Όπου: } d = [\sigma / (\kappa + \upsilon \times \sigma)] \times 10^4$$

σ = netto συντελεστής δόμησης

κ = τ.μ επιφάνειας κτιρίου κατοικίας/ κάτοικο

υ = τ.μ επιφάνειας κτιρίων και λοιπών εγκαταστάσεων για τεχνική και κοινωνική υποδομή / κάτοικο

λ = συντελεστής κορεσμού

E = συνολική επιφάνεια του οικισμού αφαιρουμένου του εκτιμώμενου ποσοστού κοινοχρήστων χώρων

Από την προτεινόμενη πολεοδομική οργάνωση προκύπτει:

$$C = d \times E \times \lambda = 8,6 \times 40,0015 \times 0,60 = 206,8 \text{ άτομα}$$

$$\text{Όπου: } d = [\sigma / (\kappa + \upsilon \times \sigma)] \times 10^4 = [0,3 / (35 + 5 \times 0,3)] \times 10^4 = 86,19 \text{ άτομα / Ha}$$

ή 8,6 άτομα / στρ.

(αποδεκτή πυκνότητα για ήπια οικιστική ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας)

$\sigma = 0,3$ (ο προτεινόμενος μέγιστος Σ.Δ. στις οικοδομήσιμες επιφάνειες)



$k = 35$ τ.μ επιφάνειας κτιρίου κατοικίας/ κάτοικο (μέγιστος αποδεκτός δείκτης για Β' Κατοικία)

$u = 5$ τ.μ επιφάνειας κτιρίων και λοιπών εγκαταστάσεων για τεχνική και κοινωνική υποδομή / κάτοικο (εκτιμώμενο μέγεθος με βάση τα

αποδεκτά σταθερότυπα για κοινωνική και τεχνική υποδομή)

$\lambda = 0,60$

$E = 40,0015$ στρ.

Ο πληθυσμός χωρητικότητας - κορεσμού υπολογίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω σε περίπου 207 κατοίκους - παραθεριστές. Το μέγεθος αυτό προσαυξάνεται κατά 50% περίπου, ώστε να συμπεριληφθούν οι επισκέπτες - φιλοξενούμενοι στον οικισμό. Έτσι το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος διαμορφώνεται στα 320 άτομα.

2. ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΚΑΙ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ

Για τον υπολογισμό των αναγκαίων χώρων κοινωνικής υποδομής και ειδικών χρήσεων χρησιμοποιούνται τα αποδεκτά πρότυπα για την ανάπτυξη περιοχών Β' κατοικίας όπως αυτά προβλέπονται από την υπ' αριθ.πρωτ. 10788/5-3-2004 απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ .

Δεδομένου ότι προτείνεται από την πολεοδομική μελέτη να διατεθεί το 50% της πολεοδομούμενης έκτασης σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους παρέχεται η δυνατότητα εκτίμησης της αναγκαίας γης με βάση τα μέγιστα επιθυμητά σταθερότυπα.

Με βάση τα αποδεκτά σταθερότυπα και το προγραμματικό πληθυσμιακό μέγεθος των 320 κατοίκων - παραθεριστών και επισκεπτών που παραπέμπει σε επίπεδο μιας πολεοδομικής ενότητας - μικρού οικισμού, οι ανάγκες σε γη υπολογίζονται κατά χρήση ως εξής:

• Πράσινο - Ελεύθεροι χώροι

Στη κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οι νησίδες πρασίνου, πλατείες με ή χωρίς εξοπλισμό και οι παιδικές χαρές. Το σταθερότυπο κυμαίνεται από 0,15 έως 0,50 Ha και αναφέρεται σε αναγκαία συνολική γη. Η έκταση που αποδίδεται με την προτεινόμενη πολεοδομική μελέτη για νησίδες πρασίνου, πλατεία, παιδικές χαρές ανέρχεται σε 6,8 στρ. Αν στην έκταση αυτή προστεθεί και η έκταση που καταλαμβάνουν οι προτεινόμενοι πεζόδρομοι η συνολική επιφάνεια πρασίνου - ελεύθερων χώρων ανέρχεται σε 17 στρ.

- Αθλητικοί χώροι

Οι αθλητικές εγκαταστάσεις πρέπει να πληρούν το χωροθετικό σταθερότυπο 5,5 τ.μ/ κάτοικο. Λαμβάνοντας υπόψη το μέγιστο, προκύπτει αναγκαία γη περίπου 3,14 στρ. (5,5 τ.μ./κατ. X 320 κατ. = 1,76 στρ.)

Με την πρόταση της πολεοδομικής μελέτης προβλέπονται περίπου 3,05 στρ. αθλητικών χώρων.

- Λιανικό εμπόριο

Για τη χρήση του λιανικού εμπορίου αναφέρεται ως ενδεικτικό πρότυπο τα 0,35 τ.μ./κάτοικο. Λαμβάνοντας υπόψη το πρότυπο αυτό προκύπτει αναγκαία επιφάνεια περίπου 112τ.μ (0,35 τ.μ./κατ. X 320 κατ. = 112 τ.μ).

Με την πρόταση της πολεοδομικής μελέτης προβλέπεται η δημιουργία καταστημάτων εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών στο ισόγειο των κτιρίων που προβλέπεται να ανεγερθούν στο Ο.Τ.20, (συνολικό εμβαδόν πολεοδομικού κέντρου περίπου 2.913 τ.μ)

- Οδικό Δίκτυο - Στάθμευση

Η συνολική έκταση που αποδίδεται στην κυκλοφορία και την στάθμευση εξαρτάται από το είδος της ανάπτυξης και ειδικότερα το σχήμα της έκτασης, την πυκνότητα κατοίκησης, την αρτιότητα και το μέγεθος των οικοπέδων και των οικοδομικών τετραγώνων, την επιλογή του τρόπου πρόσβασης των οικοπέδων και τη μορφολογία του εδάφους.

Το αποδεκτό ποσοστό της έκτασης που μπορεί να αποδίδεται στην κυκλοφορία των οχημάτων για οικισμούς μικρότερους από 2000 κατ. είναι τουλάχιστον 18%

Στη συγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη, λόγω του σχήματος της έκτασης και της ανάγκης πρόσβασης των οχημάτων σε όλα τα οικόπεδα η γη που αποδίδεται στο οδικό δίκτυο ανέρχεται σε 18,43%.

Οι ανάγκες σε κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης υπολογίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών των χώρων ειδικών χρήσεων δεδομένου ότι προβλέπονται επαρκείς χώροι στάθμευσης εντός των οικοπέδων για την κάλυψη των



βασικών αναγκών των κατοίκων- παραθεριστών.

Για τη συγκεκριμένη οικιστική ανάπτυξη η πρόβλεψη 7 κοινόχρηστων χώρων στάθμευσης συνολικού εμβαδού 1092 τ.μ και χωρητικότητας περίπου 100 αυτοκινήτων θεωρείται ότι καλύπτει τις ανάγκες του οικισμού.

Δ. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

1. Περιγραφή αναγκών και στόχων πολεοδομικής μελέτης

Στόχος της πολεοδομικής μελέτης, είναι η δημιουργία ενός παραθεριστικού οικισμού, στην επικλινή πλαγιά του λόφου, με θέα στο Κρητικό Πέλαγος, στην περιοχή "Κοψάς", της Ανώπολης του πρώην Δήμου Γουβών και νυν Δήμου Χερσονήσου, του Νομού Ηρακλείου Κρήτης.

Ο νέος οικισμός είναι πολεοδομικά σχεδιασμένος, ώστε να αποτελεί μία ενιαία ενότητα. Ο σχεδιασμός του, στηρίζεται στην φιλική προς το περιβάλλον χρήση της υπάρχουσας εδαφικής διαμόρφωσης, η οποία συγχρόνως, προσφέρει οικονομία στην κατασκευή των έργων υποδομής.

Η λειτουργικότητα της πολεοδομικής μελέτης, αλλά και η αισθητική της αξία, έγκειται στην ορθή χρήση του ανάγλυφου του εδάφους από το οποίο εξασφαλίζονται:

- α) η σωστή χάραξη των δρόμων που περιορίζει τον όγκο των εργασιών εκσκαφής και επιχωμάτωσης άρα και το κόστος κατασκευής,
- β) η διατήρηση της θέας προς τη Θάλασσα και
- γ) η προσβασιμότητα στα οικόπεδα.

Η σύνδεση του νέου οικισμού με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο (δηλαδή την παρακείμενη στο νότιο όριο του οικοπέδου δημοτική οδό προς Ανώπολη) γίνεται σε επιλεγμένη θέση, περίπου στη μέση του μήκους της οδού, ώστε να εξασφαλίζεται ορατότητα δεξιά και αριστερά της εισόδου καθώς και οδική άνεση και ασφάλεια.

Η εσωτερική διακίνηση στον Οικισμό για τους χρήστες του, εξασφαλίζεται μέσω ενός αρτίου δικτύου δρόμων και πεζοδρόμων.

Οι πεζοδρόμοι σχεδιάζονται ώστε :

- α) να περιλαμβάνουν κοινόχρηστους χώρους («νησίδες «πρασίνου», «χώρους πρασίνου» και παιδικές χαρές).
- β) να διευρύνουν (με τεχνητό τρόπο) την απόσταση μεταξύ ιδιωτικών οικοπέδων (κατοικιών).

γ) να παρεμβάλλονται μεταξύ ιδιωτικών οικοπέδων και εξωτερικού ορίου του οικισμού. Οι μεγάλες κοινόχρηστες ζώνες πρασίνου είναι τοπογραφικά και χωροταξικά στοιχεία που θα διατηρούν αναλλοίωτη την φυσική ομορφιά της περιοχής. Κατά το σχεδιασμό του νέου οικισμού ελήφθησαν υπόψη οι ανάγκες των μελλοντικών χρηστών – κατοίκων του οικισμού.

Η πρώτη ανάγκη είναι η εξασφάλιση των ιδιωτικών οικοπέδων για όλα τα μέλη του Συλλόγου Οικοπεδούχων Ανώπολης.

- Σχεδιάστηκαν 80 οικόπεδα για τα μέλη, με Εμβαδόν 500 τμ και με μέσο όρο διαστάσεις πλευρών 19 μ X 26 μ. Όλα τα οικόπεδα είναι οικοδομήσιμα με πρόσωπο τουλάχιστον σε ένα δρόμο. Αρκετά οικόπεδα έχουν πρόσωπο και σε δεύτερο δρόμο ή είναι γωνιακά ή έχουν πρόσωπο και σε ένα ή δυο πεζόδρομους.

Η δεύτερη ανάγκη εξίσου σημαντική είναι η εξασφάλιση του τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού του νέου οικισμού.

- Για την εξυπηρέτηση των μελλοντικών κατοίκων του οικισμού και προκειμένου να εξασφαλιστούν καλές συνθήκες «ποιότητας ζωής» υπολογίζονται οι ανάγκες σε χώρους για τις Κοινόχρηστες- Κοινωφελείς και Ειδικές Χρήσεις.
- Υποθέτουμε την τιμή του Συντελεστή Δόμησης σε 0,3 επί της συνολικής έκτασης του οικοπέδου και προκύπτει δόμηση (=80.003,5 X 0,3) : 24.001,05τμ = 24.000τμ
- Η μέγιστη προκύπτουσα δόμηση (των 24.000 τμ) κατανέμεται :

-στην επιφάνεια των 40.000,00 τμ που αποτελούν το σύνολο της επιφάνειας των οικοδομικών τετραγώνων κατοικίας με συντελεστή δόμησης 0,4. Άρα η μέγιστη δυνατή αξιοποίηση παράγει : 40.000,00 τμ X 0,4 = 16.000 τμ δόμησης.

Δηλαδή : 16.000 τμ συνολικής δόμησης / 80 οικόπεδα = 200 τμ δόμησης ανά οικόπεδο.

-Στην επιφάνεια των 40.003,50 τμ που αποτελούν το σύνολο της επιφάνειας των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων με συντελεστή δόμησης 0,20.

Η μέγιστη δυνατή αξιοποίηση παράγει : 40.003,50 X 0,2 = 8.000,7≈8.000 τμ δόμησης. Η δόμηση αυτή θεωρείται υπέρ-επαρκής για την κάλυψη των αντίστοιχων αναγκών και δεν πρόκειται να εξαντληθεί.

Ο υπολογισμός της μέγιστης δόμησης για τον οικισμό είναι :

- | | | |
|--|---|-----------|
| 1) Δόμηση για ιδιωτικές κατοικίες | : | 16.000 τμ |
| 2) Δόμηση για Κοινωφελή και Κοινόχρηστα Κτίρια | : | 8.000 τμ |



ΣΥΝΟΛΟ

: 24.000 τμ

Δηλαδή : $24.000 / 80.000 = 0,3 \text{ Σ.Δ.}$

Άρα η προτεινόμενη τιμή του ΣΔ 0,3 (<0,4 : ανώτερης επιτρεπόμενης) επί της συνολικής έκτασης του οικοπέδου επαρκεί για την κάλυψη των αναγκών του νέου οικισμού.

2.. Προτεινόμενες κοινόχρηστες – κοινωφελείς και ειδικές χρήσεις.

Ο Οικισμός θα αποτελείται :

- από τα 3 Ο.Τ. του Πολεοδομικού Κέντρου,
- από τα 14 Ο.Τ. με τα αυτοτελή ιδιωτικά οικόπεδα,
- από τα 6 Ο.Τ. με χρήση : Πράσινο (κοινόχρηστα πάρκα-ζώνες πρασίνου)
- από τα 3 Ο.Τ. με Κοινωφελείς και Κοινόχρηστες Χρήσεις
- από το Δίκτυο Δρόμων
- από το Δίκτυο των Πεζόδρομων
- από τα Δίκτυα Υποδομής.

Ειδικότερα οι χρήσεις που προτείνονται είναι :

ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

ΧΩΡΟΙ ΛΙΑΝΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ - ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΩΝ

όπως, κατάστημα λιανικής πώλησης, καθαριστήριο ρούχων, κατάστημα τροφίμων, φαρμακείο, και περίπτερο

ΧΩΡΟΙ ΕΣΤΙΑΣΗΣ & ΑΝΑΨΥΧΗΣ

όπως καφενείο – κυλικείο - εστιατόριο με εξωτερικούς χώρους,

ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΩΝ

όπως γραφεία της οικιστικής πρωτοβουλίας του Συλλόγου Οικοπεδούχων Ανάπολης
Ιδιωτική Πολεοδόμηση, τραπεζική θυρίδα ή χώρο ATM, Ταχυδρομική Θυρίδα / χώρος γραμματοκιβωτίων.

ΧΩΡΟΣ / ΑΙΘΟΥΣΑ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ- ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ



ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ (π.χ. ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΔΕΥΑΧ, ΕΛΤΑ και Τράπεζες)

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Τα 80 ιδιωτικά οικοπέδα που έχουν σχεδιαστεί, καταλαμβάνουν έκταση : ,κατά ανώτερο μέγεθος 40.000,00 τμ (40 στρέμματα) ή το 49,998 % της συνολικής πολεοδομούμενης έκτασης του οικοπέδου και θα είναι κατανεμημένα σε 14 Οικοδομικά Τετράγωνα.

Το πλήθος των ιδιωτικών οικοπέδων ανά Οικοδομικό Τετράγωνο ποικίλει από 2 έως 8. Γενικά, σχεδιάστηκαν μικρά Ο.Τ. ώστε η αίσθηση της γειτονιάς να είναι έντονη.

Τα Ο.Τ. διαχωρίζονται μεταξύ τους με δρόμους και πεζόδρομους.

Κάθε οικοπέδο θα έχει εμβαδόν 500 τμ.

Το σχήμα των περισσότερων οικοπέδων είναι ορθογώνιο.

Το πλάτος του προκήπιου (πρασιάς) σε όλα τα Ο.Τ. κατοικίας θα είναι 4,0 μ.

Κάθε οικοπέδο έχει πρόσοψη σε δρόμο και πολλά έχουν δεύτερη (ή και τρίτη) πρόσοψη σε δρόμο ή πεζόδρομο.

Η μελέτη προβλέπει τη δημιουργία των οικιών σε διαφορετικούς αρχιτεκτονικούς τύπους.

Η κάθε οικία, προβλέπεται είτε ισόγεια, είτε διώροφη, με υπόγειους βοηθητικούς χώρους, όσο το περίγραμμα του ισογείου, ακολουθώντας τον εκάστοτε Οικοδομικό Κανονισμό.

Επίσης, σε καμία ταράτσα δεν θα υπάρχουν μέρη / τμήματα μηχανικού εξοπλισμού, ή άλλα οπτικά εμπόδια, το οποίο αποτελεί επιπλέον εξασφάλιση της ανεμπόδιστης θέας προς τη θάλασσα.

Το κάθε οικοπέδο θα έχει θέση στάθμευσης στο εσωτερικό του για τους ιδιοκτήτες, ενώ έχουν σχεδιαστεί 80 διάσπαρτοι χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση έως και 80 επισκεπτών του οικισμού.

ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ-ΠΑΡΚΑ

Έχουν σχεδιαστεί οι ακόλουθοι τύποι πάρκων και πρασίνου :

- α) Δυο (2) Μεγάλα Πάρκα με Παιδικές Χαρές στο κέντρο του οικισμού
- β) Πάρκα Γειτονιάς και Ζώνες Πρασίνου
- γ) Πράσινο στα πεζοδρόμια των δρόμων και στους πεζόδρομους.

ΔΙΚΤΥΟ ΔΡΟΜΩΝ - ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ

Στον Οικισμό υπάρχουν, ο υφιστάμενος δημοτικός δρόμος, στη νοτιοανατολική πλευρά, που αποτελεί την οδό πρόσβασης και το νέο εσωτερικό οδικό δίκτυο που προβλέπει η μελέτη.

Η σύνδεση θα επιτευχθεί μόνο σε μία θέση, για λόγους ασφαλείας και δεν θα υπάρχει η ευχέρεια εξόδου στον δημοτικό δρόμο από κάθε εσωτερικό δρόμο, παρά μόνο από τη συγκεκριμένη θέση.

Στη θέση αυτή θα γίνει η κατάλληλη διαμόρφωση, θα γίνουν κατασκευές «πύλης», ώστε να οριοθετείται η είσοδος σε ένα οργανωμένο οικισμό, όπως ο προτεινόμενος.

Για την καλή κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση του οικισμού στο εσωτερικό του, έχει σχεδιαστεί ένας περιμετρικός δρόμος, στον οποίο συμβάλλει σε δυο σημεία ο μοναδικός εσωτερικός δρόμος. Το εσωτερικό οδικό δίκτυο ομοιάζει με το σχήμα «Θ». Το συνδυασμένο δίκτυο δρόμων και πεζόδρομων, επιτρέπει την αποτελεσματικότερη διέλευση οχημάτων και πεζών, από και προς τα Πολεοδομικά Κέντρα, από όλα τα σημεία του Οικισμού.

Οι δρόμοι είναι διπλής κατεύθυνσης και έχουν πλάτος 10,5 μέτρα και 9 μέτρα.

Σε όλους τους δρόμους προτείνεται και από τις δύο πλευρές η κατασκευή πεζοδρομίου με ρείθρο συνολικού πλάτους 1,50 μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ 1

	επιφάνεια σε τ.μ.	%
	<i>% επί της κατηγορίας</i>	<i>% επί του οικοπέδου</i>
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ	80.003,50	100,0 %
ΜΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ	0,00	0,0 %
ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ	80.003,50	100,0 %
ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ	80.003,50	100,0%
ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ	40.000,00	49,998 %
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ	40.003,50	50,002 %
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ	40.003,50	100,00%



ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	32.068,90	80,17 %	40,08 %
ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΙ	7.934,60	19,83 %	9,92 %
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	32.068,90		
	100,00%		
ΠΡΑΣΙΝΟ	6.801,05	21,20 %	8,50%
ΔΡΟΜΟΙ	14.744,82	45,98 %	18,43 %
ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ	10.523,03	32,82 %	13,15%

3. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται ως εξής :

Α.. Για τους οικοδομήσιμους χώρους με χρήση μόνο κατοικίας:

- 1) ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΟ: Ως έχει από την Πολεοδομική Μελέτη.
- 2) ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ: 500 τ.μ.
- 3) ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: 50% (500 X 50% = 250 τμ)
- 4) ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ : 0,40 με μέγιστο εμβαδόν δομημένης επιφάνειας ανά μερίδα 200 τμ.
- 5) ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ : 2
- 6) ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ : για μονώροφα κτίρια : 4,00 μ, και για διώροφα κτίρια : 7,50 μ μετρούμενο από το φυσικό ή το διαμορφωμένο έδαφος)
Σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης το μέγιστο ύψος προσαυξάνεται κατά 1,50 μ και σε ποσοστό τουλάχιστον 60% της συνολικής οριζόντιας προβολής των επικαλύψεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων των ημι-υπαίθριων χώρων.
- 7) Επιπλέον των προϋποθέσεων 1 και 2, τα οικοπέδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα τους εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πηνήντα (50) τ.μ. και ελάχιστη διάσταση 5 μέτρα.
- 8) Επιβάλλεται η εξασφάλιση εντός του οικοπέδου μιας θέσης στάθμευσης.
- 9) Για τους ημιυπαίθριους χώρους ισχύουν όσα αναφέρονται στον εκάστοτε ισχύοντα Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.
- 10) Στις κατοικίες απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων οποιασδήποτε μορφής και υλικού τόσο επί των όψεων όσο και επί των δωματίων αυτών.



11) Οι ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων διαμορφώνονται σε διαδοχικά οριζόντια επίπεδα. Οι διαμορφώσεις δεν επιτρέπεται να δημιουργούν υψομετρικές διαφορές των διαδοχικών επιπέδων μεγαλύτερες από 2 μ. ούτε να βρίσκονται υψηλότερα ή χαμηλότερα από 2 μ. από τη φυσική στάθμη.

B. Για τους χώρους ειδικών χρήσεων :

Χώρος κτιρίων Πολεοδομικού Κέντρου

κατά την έννοια του άρθρου 2 του ΠΔ 23-2-87/ΦΕΚ 166Δ/6-3-87 εκτός των περιπτώσεων 1 (κατοικία), 2 (Ξενώνες- ξενοδοχεία) και 19 (Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών).

Συγκεκριμένα προβλέπονται οι ακόλουθες χρήσεις : Εμπορικά Καταστήματα – Διοικητικές Εξυπηρετήσεις – Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων – Αναψυκτήριο – Εστιατόριο – Εκκλησία – Κοινωνική Πρόνοια – Παιδική Χαρά - Εκπαίδευση – Πλατεία – Αθλητικές Εγκαταστάσεις, χώροι στάθμευσης (Ο.Τ. 18, 19 και 20), με τους ακόλουθους όρους δόμησης :

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 50 % της επιφάνειας του
- Συντελεστής Δόμησης : από τέσσερα έως έξι δέκατα (0,4 έως 0,6)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 7,5 μ., και επιτρέπεται στέγη.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων : 2

Γ. Κοινοφελείς Χώροι (Ο.Τ. 15, 16 και 17) και συγκεκριμένα :

- Υποσταθμός ΔΕΗ – ΟΤΕ, κεραία τηλεόρασης (Ο.Τ 17)
- Αντλιοστάσιο Λυμάτων (Ο.Τ. 15)
- Δεξαμενή Ύδρευσης – Άρδευσης – Πυρόσβεσης (Ο.Τ. 16)

με τους ακόλουθους όρους δόμησης :

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 50 % της επιφάνειας του
- Συντελεστής Δόμησης : από τέσσερα έως έξι δέκατα (0,4 έως 0,6)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 4,5 μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος Η/Μ εγκαταστάσεων : 12 μ.
- Μέγιστος αριθμός ορόφων : 1



Δ. Επιπλέον των ανωτέρων ισχύουν και οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί:

- 1) Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (pilotis)
- 2) Για την έκδοση οικοδομικών αδειών καθώς και την εκτέλεση οποιωνδήποτε οικοδομικών εργασιών (διαμορφώσεις χώρων κλπ.) απαιτείται η έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).
- 3) Απαγορεύεται η τοποθέτηση λυόμενων κατασκευών.
- 4) Απαγορεύονται οι γύψινες εξωτερικές διακοσμήσεις.
- 5) Επιβάλλεται η επίχριση των όψεων των κτιρίων με ασβεστοκονίαμα (εκτός των περιπτώσεων εμφανούς λιθοδομής).
- 6) Επιτρέπεται η κατασκευή εξώστη σε πρόβολο συνολικού μήκους όχι μεγαλύτερου του 60% της κάθε όψης που αντιστοιχεί και μέγιστου πλάτους 2,5μ. Εξώστες επιτρέπονται σε ποσοστό, όσο αναφέρεται στον εκάστοτε σε ισχύ Γενικό οικοδομικό Κανονισμό.
- 7) Απαγορεύεται η κατασκευή στηθαίων (ιδιαίτερα στα δώματα) με πλαίσια αλουμινίου ή με πλαίσια υαλοπινάκων.
- 8) Η μέγιστη επιφάνεια των ανοιγμάτων των όψεων των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% κάθε όψης που αντιστοιχεί.
- 9) Επιτρέπεται η χρήση αλουμινίων ή πλαστικών ή ξύλινων πλαισίων υαλοστασίων υπό την προϋπόθεση ότι είναι έγχρωμα πλαστικοποιημένα.
- 10) Οι περιφράξεις μεταξύ οικοπέδων και κοινοχρήστων χώρων φέρουν υποχρεωτικά συμπαγές τμήμα μέγιστου ύψους 1,0 μ. και πέραν αυτού με καλαίσθητο κάγκελο μέγιστου ύψους 1,0 μ. Οι μανδρότοιχοι ή τοίχοι αντιστήριξης στα όρια των οικοπέδων πρέπει να είναι σοβατισμένοι ή από εμφανή λιθοδομή. Επίσης, επιτρέπονται περιφράγματα στα όρια των ιδιοκτησιών με μέγιστο ύψος 1,00 μ.
- 11) Επιβάλλεται η φύτευση των οικοπέδων σε ποσοστό 40 % της έκτασης τους, καθώς επίσης και η φύτευση των πεζοδρομίων και των ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων.
- 12) Επιτρέπεται η τοποθέτηση ηλιόθερμων εφόσον η κατασκευή τους εντάσσεται αρμονικά στην κατασκευή του δώματος, και συγκεκριμένα μόνο όταν η συλλεκτική επιφάνεια ενσωματώνεται πλήρως στην επιφάνεια της στέγης ή του δώματος, το δε δοχείο αποθήκευσης, να βρίσκεται στο εσωτερικό του κτιρίου.
- 13) Απαγορεύεται η τοποθέτηση επιγραφών ή διαφημίσεων στο δώμα ή πάνω από κατασκευές του δώματος καθώς και μέσα σε ακάλυπτους χώρους.
- 14) Απαγορεύεται η τοποθέτηση κάθετων επιγραφών στις προσόψεις των κτιρίων. **Εξαιρούνται οι ενημερωτικού χαρακτήρα επιγραφές για την διευκόλυνση της**



κυκλοφορίας (πινακίδες) και της γνωστοποίησης της θέσης κτιρίων δημοσίου ή κοινωφελούς σκοπού του οικισμού. Οι πινακίδες αναγράφονται υποχρεωτικά στην Ελληνική γλώσσα. Σε περίπτωση που απαιτείται ξενόγλωσση πινακίδα, αυτή τοποθετείται κάτωθεν της Ελληνικής με μικρότερα στοιχεία.

- 15) Η τοποθέτηση σύλων και εναέριων δικτύων καλωδίων των κοινωφελών οργανισμών είναι δυνατή προσωρινά μέχρι την ολοκλήρωση των αντίστοιχων έργων τεχνικής υποδομής, που πρέπει να προβλέπουν την υπογειοποίηση τους.
- 16) Επιτρέπεται και επιβάλλεται η τοποθέτηση / χρήση εγκαταστάσεων Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) οποιασδήποτε μορφής (φωτοβολταικά πάνελ στο δώμα, σε κάθετους τοίχους, στη στέγη, μικρές ανεμογεννήτριες, κλπ).

4. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Για την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης τηρήθηκαν οι αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και της βιώσιμης ανάπτυξης καθώς και η ισχύουσα σήμερα οικοδομική και πολεοδομική νομοθεσία.

Πιο συγκεκριμένα ελήφθησαν υπόψη :

1. Το άρθρο 24 του Ν. 2508/1997 όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Ο Ν. 4067/2012 όπως ισχύει για την πρόταση του πολεοδομικού κανονισμού.
3. Οι προδιαγραφές εκπόνησης πολεοδομικών μελετών (Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ με αρ. 5731/1146/23.2.00 (ΦΕΚ329B/15.3.00)
4. Η υπ' αρ. 34495/07/13-8-07 Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 405/ Α.Α.Π.Θ/2007 έγκρισης Γενικών Κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ στο νομό Ηρακλείου (ειδικότερα την περιοχή Ζ.Ο.Α 1).
5. Τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σταθερότυπα (Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ με αρ.10788/5.3.04)

Μετά τα παραπάνω και δεδομένου ότι κατά την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης δόθηκαν οδηγίες από την Δ/ση μας προς τον μελετητή, οι οποίες και ελήφθησαν υπόψη, συμφωνούμε με τις προτάσεις της πολεοδομικής μελέτης οι οποίες έχουν ως εξής.

1. ΑΡΧΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

Ο στόχος της προτεινόμενης πολεοδομικής οργάνωσης είναι η δημιουργία ενός πρότυπου παραθεριστικού οικισμού που θα εξασφαλίζει υψηλού επιπέδου ποιότητα ζωής. Πρόκειται για ήπιας μορφής οικιστική ανάπτυξη που σέβεται το φυσικό περιβάλλον και τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

- Οι βασικές αρχές της προτεινόμενης πολεοδομικής οργάνωσης είναι:
 - Η χάραξη και οργάνωση του οδικού δικτύου με σεβασμό στη μορφολογία του εδάφους, με ιεράρχηση των δρόμων και εξασφάλιση των απαραίτητων για την λειτουργία τους χαρακτηριστικών ώστε να επιτυγχάνεται οικονομία κατασκευής ασφαλούς κυκλοφορία και πρόσβαση σε όλα τα οικόπεδα και σαφής διαχωρισμός της κίνησης των πεζών και τροχοφόρων.
 - Η χωροθέτηση λειτουργικών ελεύθερων χώρων για παιχνίδι, άθληση, περίπατο και αναψυχή και εν γένει για την ευχάριστη διάθεση του ελεύθερου χρόνου των οικιστών κατά τρόπο που
 - α) να εξασφαλίζονται οι αποδεκτές αποστάσεις εξυπηρέτησης πεζού ώστε να ελαχιστοποιείται η ανάγκη χρήσης αυτοκινήτου και
 - β) να δημιουργούνται πόλοι κοινωνικής ζωής και συνοχής του οικισμού.
 - Η δημιουργία ενός εκτεταμένου δικτύου πεζοδρόμων έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη, ασφαλής και ευχάριστη μετακίνηση των πεζών από την κατοικία προς τους βασικούς κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, (τα καταστήματα και τις εν γένει εξυπηρετήσεις, τις παιδικές χαρές, την αναψυχή και τους αθλητικούς χώρους).
 - Η απόδοση ποσοστού 50 % της έκτασης σε κοινόχρηστες - κοινωφελείς λειτουργίες.
 - Η πρόσβαση με το αυτοκίνητο σε κάθε οικόπεδο.
 - Ο εντοπισμός των θετικών στοιχείων που αποδίδουν αξία στο οικόπεδο και παρέχουν τις ευκαιρίες για ένα ευχάριστο οικιστικό περιβάλλον (ποικιλία θέας και οπτικών φυγών, ποικιλομορφία φυσικού αναγλύφου κ.λ.π)
 - Η εξασφάλιση επαρκών θέσεων στάθμευσης σε όλα τα σημεία συγκέντρωσης κοινού
- Ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης ώστε να καλυφθούν επαρκώς οι ανάγκες παραθεριστικής κατοικίας των οικιστών και συγχρόνως να διασφαλισθεί αποδεκτή αισθητική εικόνα στο δομημένο περιβάλλον.



2. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ως προς τους όρους δόμησης διατυπώνουμε τις εξής παρατηρήσεις- διαφοροποιήσεις από τους προτεινόμενους από την υποβληθείσα μελέτη όρους :

A. Στα Ο.Τ με χρήση κατοικίας

- Ως προς το ελάχιστο πρόσωπο οικοπέδων: η μελέτη δεν προτείνει συγκεκριμένο πρόσωπο , αλλά αυτό ποικίλει ανά οικόπεδο και το μήκος του προκύπτει μόνο γραφικά στο σχέδιο διανομής οικοπέδων το οποίο εκτός των άλλων δεν θεσμοθετείται. Για τους παραπάνω λόγους η Δ/νή μας προτείνει
Ελάχιστο πρόσωπο : 12μ.
- Ως προς το ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων : η μελέτη προτείνει ποσοστό κάλυψης της τάξης του 50%. Η Δ/νή μας θεωρεί ότι το μέγεθος αυτό είναι πολύ μεγάλο και δεν δικαιολογείται ακόμα και σε περίπτωση κατασκευής μόνο ισόγειων κατοικιών . Για τους παραπάνω λόγους η Δ/νή μας προτείνει
Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 30%
- Ως προς τον Συντελεστή Δόμησης : από την μελέτη προτείνεται Σ.Δ 0,4 , μέγεθος το οποίο επιτρέπει δομημένη επιφάνεια 200 τ.μ ανά μερίδα. Το μέγεθος αυτό θεωρούμε ότι είναι πολύ μεγάλο για παραθεριστικό οικισμό και προτείνουμε να μειωθεί στο 0,3.

B. Στα Ο.Τ 18,19,20 στα οποία προβλέπονται κοινόχρηστοι – κοινωφελείς και ειδικών χρήσεων χώροι

- Ως προς το ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων : η μελέτη προτείνει ποσοστό κάλυψης της τάξης του 50%. Η Δ/νή μας θεωρεί ότι το μέγεθος αυτό είναι πολύ μεγάλο και προτείνει
Μέγιστο ποσοστό κάλυψης 40%
- Ως προς τον Συντελεστή Δόμησης : από την μελέτη προτείνεται Σ.Δ 0,4 έως 0,6 . Θεωρούμε ότι πρέπει να καθορισθεί συγκεκριμένος Σ.Δ 0,4 για όλα τα Ο.Τ και συγκεκριμένα :
Στα Ο.Τ 18 και 19 στα οποία προβλέπεται η ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων προτείνουμε Σ.Δ 0,4
Στο Ο.Τ 20 που είναι χώρων κοινωφελών και ειδικών χρήσεων εξυπηρέτησης των αναγκών του οικισμού προτείνουμε επίσης Σ.Δ 0,4 για την ανέγερση κτιρίων κοινωφελών χρήσεων (παιδικός σταθμός και εκκλησία) και κτιρίων ειδικών

χρήσεων (φαρμακείο, εμπορικά καταστήματα καθημερινών αναγκών, αναψυκτήριο, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων).



Γ. Ως προς τους λοιπούς όρους και περιορισμούς επισημαίνουμε ότι ισχύουν οι παρ. 9 και 10 της υπ' αριθ 16665/5-3-2013 Απόφασης Υπουργού ΠΕΚΑ έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων του σχετικού με το θέμα έργου και συγκεκριμένα :

- Όλες οι κτιριακές εγκαταστάσεις και οι λοιπές κατασκευές πρέπει να ακολουθούν από ογκολογικής , μορφολογικής και χρωματικής άποψης τα πρότυπα της παραδοσιακής οργάνωσης και αρχιτεκτονικής της περιοχής , καθώς και τις αρχές της βιοκλιματικής δόμησης σύμφωνα με μελέτη που θα εκπονηθεί με μέριμνα των ιδιοκτητών γης και θα έχει υποχρεωτική εφαρμογή από τους οικιστές. Τα κτίρια να αναπτυχθούν σε μικρή κλίμακα και να ακολουθούν κατά το δυνατόν τις φυσικές κλίσεις του εδάφους , έτσι ώστε η ένταξή τους στο φυσικό ανάγλυφο του εδάφους να είναι αρμονική. Το κέλυφος των κτιρίων , θα πρέπει να είναι προσαρμοσμένο στις απαιτήσεις του πολεοδομικού και βιοκλιματικού σχεδιασμού και στο φυσικό περιβάλλον και οι όποιες κατασκευές σε αυτό (καμινάδες – απολήξεις κλιμακοστασίων –πέργκολες –στηθαία κ.λ.π) να είναι ενταγμένες δομικά και αισθητικά στο συνολικό σχεδιασμό του κτιρίου.
- ΝΑ ληφθεί μέριμνα ώστε να υπάρχει δυνατότητα τοποθέτησης φωτοβολταϊκών συστημάτων στις στέγες των κτιρίων προκειμένου να αποφευχθεί η δέσμευση υπαίθριων χώρων για την τοποθέτησή τους. Κατά τον τρόπο αυτό θα ελαχιστοποιηθεί η δέσμευση γης , η οποία θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως χώρος πρασίνου.

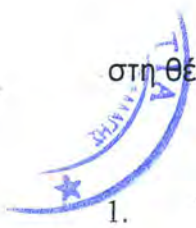
Ως προς τις διαμορφώσεις του εδάφους , τις περιφράξεις , τη φύτευση κ.λ.π θεωρούμε ότι είναι σκόπιμο να μνημονευθούν οι διατάξεις του Ν.Ο.Κ.

Μετά από τα παραπάνω

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Α. Την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης έκτασης σε έκταση 80,003,50 στρεμ., ιδιοκτησίας «Σύλλογος Οικοπεδούχων Ανώπολης-Υπάλληλοι Υπουργείου Εσωτερικών»



στη θέση « Κοψάς» Δήμου Χερσονήσου (τέως Δήμου Γουβών) Π.Ε. Ηρακλείου με:

1. Τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, χώρου γενικής κατοικίας, χώρων πρασίνου, χώρων παιδικής χαράς, χώρων αθλητικών εγκαταστάσεων, χώρων στάθμευσης, χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων (υποσταθμός Δ.Ε.Η – Ο.ΤΕ. Αντλιοστάσιο λυμάτων- Δεξαμενή ύδρευσης- άδρευσης- πυρόσβεσης), όπως αυτοί φαίνονται στην έγχρωμη πινακίδα σε κλίμακα 1: 1.000 που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση.
2. Τον καθορισμό χρήσεων γης ως εξής:
 - α. Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα σχετικά διαγράμματα με στοιχείο Ο.Τ1-Ο.Τ 14 επιτρέπεται η χρήση μόνο κατοικίας.
 - β. Στον οικοδομήσιμο χώρο που χαρακτηρίζεται στα σχετικά διαγράμματα με το στοιχείο Ο.Τ.20., επιτρέπονται οι εξής χρήσεις: εμπορικά καταστήματα, γραφεία ,τράπεζες, κτίρια εκπαίδευσης, εστιατόρια, αναψυκτήρια, θρησκευτικοί χώροι, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, πολιτιστικά κτίρια , όπως οι χρήσεις αυτές προσδιορίζονται στο άρθρο 3 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ).
 - γ. Στα Ο.Τ 18 και 19 επιτρέπονται οι αθλητικές εγκαταστάσεις
 - δ. Στα Ο.Τ 15,16, 17 επιτρέπεται η ανέγερση κοινής ωφέλειας υποδομών (υποσταθμός Δ.Ε.Η – Ο.ΤΕ. Αντλιοστάσιο λυμάτων- Δεξαμενή ύδρευσης- άδρευσης- πυρόσβεσης)
3. Προκήπια
Στο πρόσωπο των οικοδομήσιμων οικοπέδων επιβάλλονται προκήπια πλάτους 4μ.. όπως φαίνεται στο διάγραμμα Π2 του Ρυμοτομικού Σχεδίου που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση.



- B. Την έγκριση του Πολεοδομικού Κανονισμού ως εξής:
- α. Στους οικοδομήσιμους χώρους με χρήση μόνο κατοικίας (Ο.Τ 1-Ο.Τ 14)ορίζονται:
- Ελάχιστο πρόσωπο: 12 μ.
 - Ελάχιστο εμβαδόν: 500,00 τμ.
 - Συντελεστής δόμησης: 0,3
 - Μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδου: 30%
 - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : για μονώροφα κτίρια : 4,00 μ, και για διώροφα κτίρια 7,50 μ μετρούμενο από το φυσικό ή το διαμορφωμένο έδαφος
- Σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης το μέγιστο ύψος προσαυξάνεται κατά 1,50 μ και σε ποσοστό τουλάχιστον 60% της συνολικής οριζόντιας προβολής των επικαλύψεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων των ημι-υπαίθριων χώρων.
- β. Στον Ο.Τ 20 ορίζονται :
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 40 % της επιφάνειας του
 - Συντελεστής Δόμησης : 0,4
 - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 7,5 μ., και πέραν αυτού επιτρέπεται στέγη κατά Ν.Ο.Κ.
 - Μέγιστος αριθμός ορόφων : 2
- γ. Στο χώρο των αθλητικών εγκαταστάσεων Ο.Τ 18 και Ο.Τ 19 ορίζονται :
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 40 % της επιφάνειας του
 - Συντελεστής Δόμησης : 0,4
 - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 7,5 μ., και πέραν αυτού επιτρέπεται στέγη κατά Ν.Ο.Κ.
 - Μέγιστος αριθμός ορόφων : 2
- δ. Στους Κοινοφελείς Χώρους(Ο.Τ. 15, 16 και 17) και ορίζονται :
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 50 % της επιφάνειας του
 - Συντελεστής Δόμησης : έξι δέκατα (0,6)
 - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 4,5 μ.
 - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος Η/Μ εγκαταστάσεων : 12 μ.



Γ. Την έγκριση λοιπών όρων δόμησης και περιορισμών ως εξής:

Επί πλέον των ανωτέρω επιβάλλονται οι παρακάτω αναφερόμενοι πρόσθετοι όροι δόμησης και μορφολογικοί περιορισμοί :

1. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (pilotis)
2. Για την έκδοση αδειών δόμησης καθώς και την εκτέλεση οποιωνδήποτε εργασιών δόμησης (διαμορφώσεις χώρων κλπ.) απαιτείται η έγκριση του Σ.Α (Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής)
3. Απαγορεύεται η τοποθέτηση λυόμενων κατασκευών.
4. Απαγορεύονται οι γύψινες εξωτερικές διακοσμήσεις.
5. Επιβάλλεται η επίχριση των όψεων των κτιρίων με ασβεστοκονίαμα (εκτός των περιπτώσεων εμφανούς λιθοδομής).
6. Επιτρέπεται η κατασκευή εξώστη σε πρόβολο συνολικού μήκους όχι μεγαλύτερου του 60% της κάθε όψης που αντιστοιχεί και μέγιστου πλάτους 2,5μ. Εξώστες επιτρέπονται σύμφωνα με τον Ν.Ο.Κ
7. Απαγορεύεται η κατασκευή στηθαίων (ιδιαίτερα στα δώματα) με πλαίσια αλουμινίου ή με πλαίσια υαλοπινάκων.
8. Η μέγιστη επιφάνεια των ανοιγμάτων των όψεων των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% κάθε όψης που αντιστοιχεί.
9. Επιτρέπεται η χρήση αλουμινένιων ή πλαστικών ή ξύλινων πλαισίων υαλοστασίων υπό την προϋπόθεση ότι είναι έγχρωμα πλαστικοποιημένα.
10. Οι περιφράξεις μεταξύ οικοπέδων και κοινοχρήστων χώρων καθώς και η φύτευση κατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ.
11. Επιτρέπεται η τοποθέτηση ηλιόθερμων εφόσον η κατασκευή τους εντάσσεται αρμονικά στην κατασκευή του δώματος, και συγκεκριμένα μόνο όταν η συλλεκτική επιφάνεια ενσωματώνεται πλήρως στην επιφάνεια της στέγης ή του δώματος, το δε δοχείο αποθήκευσης, να βρίσκεται στο εσωτερικό του κτιρίου.
12. Απαγορεύεται η τοποθέτηση επιγραφών ή διαφημίσεων στο δώμα ή πάνω από κατασκευές του δώματος καθώς και μέσα σε ακάλυπτους χώρους.
13. Απαγορεύεται η τοποθέτηση κάθετων επιγραφών στις προσόψεις των κτιρίων. Εξαιρούνται οι ενημερωτικού χαρακτήρα επιγραφές για την διευκόλυνση της κυκλοφορίας (πινακίδες) και της γνωστοποίησης της θέσης κτιρίων δημοσίου ή κοινωφελούς σκοπού του οικισμού. Οι πινακίδες

αναγράφονται υποχρεωτικά στην Ελληνική γλώσσα. Σε περίπτωση που απαιτείται ξενόγλωσση πινακίδα, αυτή τοποθετείται κάτωθεν της Ελληνικής με μικρότερα στοιχεία.

14. Η τοποθέτηση στύλων και εναέριων δικτύων καλωδίων των οργανισμών Κ.Ω είναι δυνατή προσωρινά μέχρι την ολοκλήρωση των αντίστοιχων έργων τεχνικής υποδομής, που πρέπει να προβλέπουν την υπογειοποίηση τους.
15. Επιτρέπεται η τοποθέτηση / χρήση εγκαταστάσεων Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) οποιασδήποτε μορφής (φωτοβολταικά πάνελ στο δώμα, σε κάθετους τοίχους, στη στέγη, μικρές ανεμογεννήτριες, κλπ).

Δ. Την τήρηση των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται :

- α) Στην υπ' αρ. πρωτ. οικ. 16665/5-3-2013 Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων (ΕΠΟ) του έργου.
- β) Στα υπ' αριθμ. πρωτ. 21461/28-5-09 και 25522/10-11-2010 έγγραφα της Δ/σης ΟΚΚ για την έγκριση γεωλογικής καταλληλότητας της περιοχής.

Ε. Την διαβίβαση του θέματος στον Δήμο Χερσονήσου για την κατά το νόμο γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου (άρθρο 24 Ν.2508/1997 ΦΕΚ 124 Α)

και παρακαλούμε για την σχετική γνωμοδότησή σας.

Αθήνα, 24 Μαΐου 2013

Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΑΜΑΛΙΑ ΚΟΥΔΟΥΝΗ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ

