

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

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ: *ΚΕΣΥΠΟΘΑ*
ΣΥΝΕΔΡΙΑ: *10η*
ΠΡΑΞΗ: *65/24.10.2014*

ΑΡΜΟΔΙΟΣ : Γεωργία Πατέλη

ΕΙΣΗΓΗΣΗ
ΠΡΟΣ
το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

ΘΕΜΑ: Δήμος Χερσονήσου- Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Α' κατοικίας ,στα πλαίσια του άρθρου 24 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α), για πολεοδόμηση έκτασης εμβαδού 64,9 στρεμ., ιδιοκτησίας του Οικ.Συν/σμού « Θεσσαλορουμελιωτών και Φίλων ν. Ηρακλείου »στη θέση Εσταυρωμένος Δήμου Χερσονήσου (τέως Δήμου Γουβών) Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου και επικύρωση οριογραμμών ρεμάτων

ΣΧΕΤΙΚΑ:

1. Το άρθρο 24 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ124Α)
2. Ο Ν.1577/85 (ΦΕΚ210/Α') όπως ισχύει
3. Το άρθρο 26 του ν. 4280/2014 (Φ.Ε.Κ 159/Α/2014)
4. Την υπ. αριθ. πρωτ. 10788/05.03.2004 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).
5. Το από 23.2.87 Προεδρικό Διάταγμα (Π.Δ.) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ/87) .
6. Την υπ' αρ. 34495/13.8.2007 (ΑΑΠ'405) απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕΡΠΟ) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων περιοχή στο Νομό Ηρακλείου».
7. Την υπ' αρ. οικ. 787/26.2.2010 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης σχετικά με την έγκριση Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δήμου Γουβών Νομού Ηρακλείου (ΑΠΠ'60) και την από 23.2.2012 (ΑΑΠΘ'51) απόφαση σχετικά με τη διόρθωση σφάλματος της προαναφερόμενης απόφασης.
8. Την υπ' αρ. 2522/1419/8-10-2003 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης σχετικά με την «Επικύρωση οριογραμμών ρέματος της ιδιοκτησίας του Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού Υπαλλήλων Δ.Ε.Η στη Θέση "Παχειά Άμμος"-Περιοχή Ελιάς του Δήμου Γουβών ν. Ηρακλείου » (Δ'1148).
9. Την υπ' αρ. 168/288/25.2.2010 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης σχετικά με την «Επικύρωση οριογραμμών τμήματος ρέματος στη θέση Εσταυρωμένος του ΔΔ Ελιάς του Δήμου Γουβών Ν. Ηρακλείου, ιδιοκτησίας Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού Θεσσαλορουμελιωτών και Φίλων ΣΥΝ. ΠΕ» (Δ'86).
10. Την με α.π. 137717/9.6.2009 της ΕΥΠΕ Γνωμοδότηση για τη «Χορήγηση Βεβαίωσης κατά την παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 2508/97» που αφορά στην οικιστική αξιοποίηση της σχετικής με το θέμα έκτασης, προκειμένου να εκδοθεί η βεβαίωση του άρθρου 24 του ν. 2508/97 (Αί 24).
11. Την υπ'αρ. 47359/3.11.2011 Βεβαίωση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ (ΑΔΑ: 45Β20-ΑΨ2) για το έργο του θέματος που εκδόθηκε σε εφαρμογή της παραγράφου 6 του άρθρου 24 του ν. .2508/97.
12. Το υπ' αρ. 35087/2.10.2012 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ για τον προέλεγχο πρότασης ρυμοτομικού σχεδίου για το έργο του θέματος.
13. Την με α.π. 7527/2.11.2007 βεβαίωση της Διεύθυνσης Δασών Ηρακλείου, με την οποία η έκταση του ακινήτου 66,469 στρ χαρακτηρίζεται ως μη δασική.

14. Το με α.π. 5378/6.11.2007 έγγραφο της 13^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, όπου αναφέρεται ότι στη συγκεκριμένη έκταση του ακινήτου δεν εντοπίζονται βυζαντινές αρχαιότητες και το με α.π. 4338/29.7.2013 έγγραφο της 13^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού & Αθλητισμού, στο οποίο δεν διατυπώνεται αντίρρηση για το έργο.
15. Το με απ. 1587/19.11.2007 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων μνημείων και Τεχνικών Έργων του Υπουργείου Πολιτισμού, όπου αναφέρεται ότι δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη μνημείων στην έκταση του ακινήτου τα οποία να έχουν χαρακτηριστεί ως νεότερα μνημεία και το με α.π. 1877/23.7.2013 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Κρήτης του Υπουργείου Πολιτισμού & Αθλητισμού, στο οποίο δεν διατυπώνεται αντίρρηση για το έργο. .
16. Το με α.π. Φ7/3/7623/29.11.2007 έγγραφο της ΚΓ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων όπου αναφέρεται ότι δεν υπάρχει αντίρρηση για την πολεοδόμηση της έκτασης και το με α.π. Φ7/3/4256 έγγραφο της ΚΓ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού & Αθλητισμού, με τη θετική υπό προϋποθέσεις γνωμοδότηση της για το έργο .
17. Το με α.π. 3732/10.6.2009 έγγραφο της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης Αποχέτευσης Ηρακλείου, για τη δυνατότητα παραλαβής βοθρολυμάτων και λάσπης της εγκατάστασης επεξεργασίας του υπό μελέτη οικισμού στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων Ηρακλείου.
18. Το με α.π. 17002/26.5.2010 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικοδομικών Κτιριοδομικών Κανονισμών (ΔΟΚΚ) του ΥΠΕΚΑ με το οποίο εγκρίθηκε η Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας του έργου και το γήπεδο κρίθηκε ως κατάλληλο υπό προϋποθέσεις για δόμηση.
19. Το με α.π. 31184 & 33480/10.12.2012 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Πράσινου, Καθαριότητας & Ανακύκλωσης του Δήμου Χερσονήσου, όπου βεβαιώνεται η δυνατότητα αποκομιδής των παραγόμενων στερεών απορριμμάτων του υπό μελέτη οικισμού από το Δήμο.
20. Το με α.π. 3557/19.12.2012 έγγραφο της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης-Αποχέτευσης Χερσονήσου, για τη δυνατότητα υδροδότησης του υπό μελέτη οικισμού και κάλυψη των αναγκών του προαναφερόμενου που ανέρχονται σε 85πl³/ημέρα.
21. Το υπ' αρ. 31181/2012/15.1.2013 έγγραφο του Δήμου Χερσονήσου, στο οποίο βεβαιώνεται ότι ο δρόμος που διέρχεται νότια της έκτασης του ακινήτου είναι κοινόχρηστος και συντηρείται από το Δήμο.
22. Το με α.π. 521/211/20.1.2013 έγγραφο του ΟΤΕ Α.Ε./ Τεχνική Περιφέρεια Κρήτης & Νήσων, όπου αναφέρεται ότι μελλοντικά είναι δυνατή η διασύνδεση του υπό μελέτη οικισμού από το Αστικό Κέντρο ΚΟΚΚΙΝΗ ΧΑΝΙ του ΟΤΕ.
23. Το με α.π. 50135/23.1.2013 έγγραφο του ΔΕΔΔΗΕ/Διεύθυνση Περιφέρειας Νησιών/Περιοχή Ηρακλείου, για τη δυνατότητα ηλεκτροδότησης του υπό μελέτη οικισμού.

24. Το γεγονός ότι για την πολεοδόμηση της έκτασης επιφάνειας 64,9 στρεμμάτων καθώς και την κατασκευή των βασικών δικτύων υποδομής του έργου του θέματος έχουν τηρηθεί οι διαδικασίες που προβλέπονται στο άρθρο 24 του ν. 2508/1997, «Χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 24 του ν. 2508/97» για εκτάσεις εντός θεσμοθετημένης ΠΕΡΠΟ όπου τα προγραμματικά μεγέθη του υπό ίδρυση οικισμού, έχουν ληφθεί υπόψη στον υπολογισμό του οικιστικού αποθέματος.
25. Την με αρ. πρωτ. οικ.172270/22.4.2014 (ΑΔΑ:ΒΙΟΩΟ-ΞΨΛ) Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ "Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) για το εν θέματι έργο.
26. Τα υπ' αριθ. 3715/8-3-2011 και 18030/18-4-2011 έγγραφα της Δ/νσης Νομοθετικού Έργου του Υ.ΠΕ.ΚΑ
27. Την από 3-7-2014 αίτηση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού με την οποία υποβλήθηκε στην Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ η Πολεοδομική Μελέτη του έργου του θέματος (Α.Π. ΔΠΣ ΥΠΕΚΑ: 32660/3- 7-2014) .

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω σχετικά έγγραφα η Δ/νή μας θέτει υπόψη του Συμβουλίου σας τα εξής :

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

Ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός " Θεσσαλορουμελιωτών και Φίλων ν. Ηρακλείου" με την από 3-7-2014 αίτησή του (27. σχετικό) υπέβαλε στην Υπηρεσία μας αίτημα για την πολεοδόμηση γηπέδου ιδιοκτησίας του, με σκοπό τη δημιουργία οικισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν.2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α').

Η θέση και έκταση που προτείνεται να αναπτυχθεί ο εν λόγω οικισμός περιλαμβάνεται στις ζώνες αναζήτησης για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ από την με αριθ. 34495/13.8.2007 (ΑΑΠ'405) απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας (ΠΕΡΠΟ) ιδιοκτητών γης στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923, καθώς και εκτός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων περιοχή στο Νομό Ηρακλείου»." Συγκεκριμένα βρίσκεται εντός της παράκτιας Ζ.Ο.Α. 1, συνολικής έκτασης 23.517 στρεμμ., μέσα στην οποία, μέχρι το έτος 2015, θα μπορούσαν να πολεοδομηθούν 9.000 στρέμματα.

Επίσης η έκταση προβλέπεται ως κατάλληλη για την εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ στην υπ' αριθμ. 787/5.2.2010 (ΦΕΚ 60 ΑΑΠ) απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης «Έγκριση Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης Δήμου Γουβών» .

Το συγκεκριμένο Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π προβλέπει ότι: «Στο σύνολο του δήμου Γουβών μπορούν να αναπτυχθούν περιοχές ΠΕΡΠΟ (επιπλέον των υλοποιημένων προγραμμάτων), συνολικού εμβαδού 800 στρεμμάτων για την περίοδο 2010 – 2015 και 900 στρεμμάτων για την περίοδο 2015-2020.

Σε όλες τις παραπάνω περιοχές αναζήτησης ΠΕΡΠΟ, ισχύουν οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης που έχουν προσδιοριστεί με την παρούσα για κάθε περιοχή ΠΕΠ και ΠΕΠΔ που συμπίπτει με τις περιοχές αυτές. Ο ανώτατος συντελεστής που θα ισχύει στις περιοχές ΠΕΡΠΟ που θα πολεοδομηθούν είναι 0,4 και η ελάχιστη αρτιότητα κατάτμησης 500 Μ2.

Η προαναφερόμενη απόφαση έγκρισης του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π διορθώθηκε με την από 23.2.2012 (ΑΑΠΘ'51) απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης η οποία αναφέρει ότι διορθώνεται το λάθος:

«.....Στην υπ' αριθμ. οικ. 787/5.2.2010 (ΦΕΚ 60 ΑΑΠ) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης «Έγκριση Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης Δήμου Γουβών», διορθώνεται το εδάφιο 4.7 του άρθρου 4 ως εξής :

Σε όλες τις παραπάνω περιοχές αναζήτησης ΠΕΡΠΟ, ισχύουν οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης που έχουν προσδιοριστεί με την παρούσα για κάθε περιοχή ΠΕΠ και ΠΕΠΔ που συμπίπτει με τις περιοχές αυτές. Ο ανώτατος συντελεστής που θα ισχύει στις περιοχές ΠΕΡΠΟ για Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς και Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις που θα συσταθούν μετά από τη δημοσίευση της παρούσας, είναι 0,4 και η ελάχιστη αρτιότητα κατάτμησης τους 500 Μ2. Οι εκτάσεις Οικοδομικών Συνεταιρισμών και Ιδιωτικών Πολεοδομήσεων, που τμήμα τους βρίσκεται εντός και τμήμα τους εκτός περιοχών αναζήτησης ΠΕΡΠΟ μπορούν να πολεοδομηθούν στο σύνολο της έκτασής τους».

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι για τον "Αστικό Οικοδομικό Συνεταιρισμό Θεσσαλορουμελιωτών & Φίλων Ν. Ηρακλείου, ΣΥΝ Π.Ε." ο οποίος έχει συσταθεί πριν την έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ δεν ισχύουν οι προβλέψεις του σε ότι αφορά στην αρτιότητα κατάτμησης των 500 μέτρων και συντελεστού δόμησης 0,4.

Με βάση τα παραπάνω και έχοντας υπόψιν τα υπόλοιπα στοιχεία που κατέθεσαν οι ενδιαφερόμενοι, όπως αυτά ορίζονται στην υπ. αριθμ. 24745/5672 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1971Β/4.11.99) καθώς και τα στοιχεία της Έκθεσης Τίτλων (26 σχετ.), η Δ/νσή μας με το υπ. αρ. 47359/3.11.2011 Βεβαίωση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ (ΑΔΑ: 45Β20-ΑΨ2)(10 σχετικό) χορήγησε βεβαίωση της παραγράφου 6 του Άρθρου 24 του Ν.2508/97 στον ενδιαφερόμενο Οικοδομικό Συνεταιρισμό.

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΚΤΑΣΗΣ

Η προς πολεοδόμηση έκταση βρίσκεται στα διοικητικά όρια της πρώην κοινότητας Ελιάς, νυν Δήμου Γουβών.

Έχει εμβαδόν 66.469 τ.μ , σχήμα επίμηκες κατά την κατεύθυνση βορά νότου.

Βόρεια συνορεύει με τη Δημοτική οδό προς Ελιά, νότια με αγροτικό δρόμο πλάτους 4 μ., δυτικά με την έκταση του Οικοδομικού Συν/σμού Υπαλλήλων ΔΕΗ Ηρακλείου,(έχει εκδοθεί η σχετική βεβαίωση του άρθρου 24 του ν. 2508/97 και εκκρεμεί η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης) και ανατολικά με ξένες ιδιοκτησίες .

Στην προς πολεοδόμηση έκταση εντοπίζονται δύο υδατορέματα τα οποία έχουν οριοθετηθεί στα πλαίσια του άρθρου 5 του ν. 3010/2002. Το βορειοδυτικό ρέμα (στο όριο της ιδιοκτησίας με την έκταση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Υπαλλήλων Δ.Ε.Η) έχει οριοθετηθεί με την 2522/1419/8-10-2003 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης (Δ'1148).

Το δεύτερο υδατόρεμα βρίσκεται στο βόρειο κεντρικό τμήμα της προς πολεοδόμηση έκτασης, και έχει οριοθετηθεί με την υπ' αρ. 168/288/25.2.2010 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης (Δ'86).

Το βορινό τμήμα της έκτασης παρουσιάζει κλίσεις εδάφους 40-50% , ενώ το υπόλοιπο είναι ελαφρώς επικλινές, με κλίσεις από 5% έως το πολύ 30%. Το έδαφος είναι θαμνώδες, βραχώδες – ημιβραχώδες.

Γ. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΑΠΟ ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Οδική πρόσβαση

Η έκταση προς πολεοδόμηση βρίσκεται σε απόσταση 100 μ. από την Παλαιά Εθνική Οδό Ηρακλείου – Σητείας, επί Δημοτικού δρόμου, πλάτους 8 μ., που συνδέει την Π.Ε.Ο. με το Δημ. Διαμέρισμα Εληάς.

Η προσέγγιση μέσω της Ν.Ε.Ο. γίνεται με δύο ανισόπεδους κόμβους που βρίσκονται 3 χιλμ. δυτικά ο ένας και 5 χιλμ. ανατολικά ο άλλος. Η έκταση, τέλος, απέχει από το Ηράκλειο 10 χιλμ., από την Εληά 3 χιλμ., και από την έδρα του Δήμου Γουβών 5 χιλμ.

Η πρόσβαση με αυτοκίνητο προς την προς πολεοδόμηση έκταση θα γίνεται από την νότια πλευρά μέσω αγροτικού ασφαλτοστρωμένου δρόμου μέσου πλάτους 6 μέτρων.

Υδροδότηση

Η έκταση θα υδροδοτηθεί από κεντρικό δίκτυο ύδρευσης του Δήμου Γουβών, που διέρχεται σε απόσταση 100 μέτρων, και υδροδοτεί τα παρακείμενα ξενοδοχεία & σπίτια.

Αποχέτευση

Θα κατασκευαστεί πλήρες δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων καθώς και μονάδα βιολογικής επεξεργασίας λυμάτων. Αργότερα, το δίκτυο αυτό θα μπορεί να συνδεθεί με την κεντρική μονάδα βιολογικής επεξεργασίας λυμάτων που προγραμματίζει ο Δήμος Γουβών στην περιοχή.

Ηλεκτροδότηση

Το υφιστάμενο δίκτυο μέσης τάσης της ΔΕΗ, που εξυπηρετεί τόσο τον οικισμό "Εσταυρωμένος", όσο και τα παρακείμενα ξενοδοχεία, διέρχεται σε απόσταση 100 μ. και μπορεί να εξυπηρετήσει άριστα την ηλεκτροδότηση του νέου οικισμού.

Τηλεπικοινωνίες

Το υφιστάμενο δίκτυο ΟΤΕ διέρχεται ομοίως σε απόσταση 100 μ. από την έκταση, είναι επαρκές και μπορεί να εξυπηρετήσει πλήρως τους νέους οικιστές.

Δ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Τεχνικά

Η κύρια οδική πρόσβαση της έκτασης θα γίνεται από την νότια πλευρά της, μέσω της ασφαλτοστρωμένης αγροτικής οδού, μέσου πλάτους 6 μέτρων. Η οδός αυτή απέχει περίπου 400 από την δημοτική οδό πλ. 8 μ. Γουβών – Εληάς, που συνδέεται σε μικρές αποστάσεις τόσο με την Π.Ε.Ο., όσο και με τη Ν.Ε.Ο.

Δευτερεύουσα πρόσβαση μέσω πεζοδρόμου πλάτους 4 μέτρων θα υπάρχει στην βόρεια πλευρά, η οποία θα συνδέει την προς πολεοδόμηση έκταση με τον οριοθετημένο οικισμό του Εσταυρωμένου, και με την ομώνυμη παραλία.

Κρίθηκε σκόπιμο η ανάπτυξη του οικισμού να γίνει μόνο στο νότιο τμήμα της έκτασης, που έχει ελάχιστες κλίσεις (5-20%), ώστε η βορεινή ζώνη, που παρουσιάζει σημειακά κλίσεις μέχρι και 50%, να μείνει αδόμητος κοινόχρηστος χώρος πρασίνου. Η επιλογή αυτή είναι επωφελέστερη τόσο για το περιβάλλον, που θα διατηρήσει εν μέρει τη σημερινή του εικόνα και χλωρίδα, όσον και τις γειτονιές των κατοικιών, που αποκτούν καλύτερη συγκρότηση και συνοχή.

Εσωτερικό οδικό δίκτυο

Η σύνδεση του Δημοτικού δρόμου με την περιοχή των οικοδομικών τετραγώνων και τις κατοικίες θα γίνεται μέσω εσωτερικού πεζοδρόμου πλάτους 4 μ. Η χάραξή του προέκυψε, με κύριο κριτήριο να προσαρμόζεται στη μορφολογία του εδάφους, ώστε να επιφέρει τον λιγότερο δυνατό «τραυματισμό» του τοπίου από εκχωματώσεις, επιχωματώσεις και τοίχους αντιστήριξης, ελαχιστοποιώντας παράλληλα το οικονομικό κόστος κατασκευής του.

Ο δρόμος αυτός θα προσαρμοστεί στο φυσικό περιβάλλον, αφού τόσο οι ανάντι όσο και οι κατάντι τοίχοι αντιστήριξης θα κατασκευαστούν με τοπικές πέτρες από τις εκκαφές των διαμορφώσεων της έκτασης.

Ο πεζόδρομος αυτός αφού συναντήσει τα οικοδομικά τετράγωνα, συνεχίζεται με μεγαλύτερο πλέον πλάτος για χρήση από αυτοκίνητα, περιβάλλοντας την περιοχή των κατοικιών ως δακτύλιος, που στο νότιο όριο ενοποιείται με τον ασφαλτοστρωμένο δρόμο από τον οποίο θα γίνεται η κύρια πρόσβαση στην έκταση.

Ο περιμετρικός αυτός δρόμος ιεραρχείται ως τοπική συλλεκτήρια οδός με πεζοδρόμια, που σε κανένα της σημείο δεν διασχίζει το εσωτερικό του οικισμού, αποφεύγοντας έτσι άσκοπες οχλήσεις στις κατοικίες.

Το υπόλοιπο δίκτυο, αξιοποιώντας τις παράλληλες ισοϋψείς, συγκροτείται από δρόμους κατοικίας (woonerfs), δηλ. προσβάσεις πλάτους 6 μ. ήπιας κυκλοφορίας προς την κατοικία.

Η διαμόρφωσή τους θα γίνει με ενιαίο οδόστρωμα, φύτευση, εξοπλισμό και τη νέα σήμανση της Ε.Ε. ώστε να χρησιμοποιούνται συγχρόνως για κινήσεις πεζών και ποδηλάτων, ακόμη και για παιχνίδι παιδιών έξω από το σπίτι.

Επιπρόσθετα, στο μέσον της έκτασης και στον άξονα βορρά – νότου, προβλέπεται χάραξη αμιγών πεζοδρόμων για τη διευκόλυνση των μετακινήσεων (η πρόσβαση σε κάθε ιδιοκτησία γίνεται μέσω των δρόμων κατοικίας, από βορρά ή νότο).

Με εξαίρεση το κέντρο του οικισμού με τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού, άλλοι οργανωμένοι χώροι στάθμευσης δεν προβλέπονται, δεδομένου ότι το κάθε οικόπεδο θα διαθέτει τουλάχιστον 300 m² ακάλυπτο χώρο, όπου θα προβλέπονται 2 (υποχρεωτικές) θέσεις στάθμευσης.

Κοινόχρηστα - Κοινωφελή

Ο μικρός πληθυσμός του οικισμού δεν δικαιολογεί ευρείας κλίμακας κοινωφελείς εγκαταστάσεις. Συνεπακόλουθα, η πρόβλεψη περιορίζεται σε μια μικρή εκκλησία ένα αναψυκτήριο – χώρο συγκέντρωσης, ένα minimarket και 2-3 καταστήματα. Όλα μαζί, συγκεντρώνονται στο τοπικό πολεοδομικό κέντρο, που χωροθετείται εσωστρεφές, στο μέσον του οικισμού. Τα χαμηλά ύψη των κτηρίων, σε συνδυασμό με τις κλίσεις του εδάφους, ευνοούν την αξιοποίηση ορισμένων (φυτευμένων) δωματίων – ως “πλατεία” με θέα.

Στις κοινόχρηστες εγκαταστάσεις συμπεριλαμβάνονται επίσης ένα ανοιχτό κολυμβητήριο με μια παιδική πισίνα, που χωροθετούνται στο πιο επίπεδο τμήμα της έκτασης, καθώς και ένα γήπεδο basket – volley, στην ίδια θέση.

Ο.Τ. κατοικίας

Τα 80 οικόπεδα των μελών του Συν/σμού συγκροτούνται σε 10 Ο.Τ. ορθογωνικής μορφής, ως επί το πλείστον, προσαρμοσμένα στη γεωμετρική χάραξη των παράλληλων δρόμων.

Έχουν όλα βορινό προσανατολισμό με θέα στη θάλασσα, όμως τα κτίσματα, τηρώντας υποχρεωτικά πλάγιες αποστάσεις (τουλάχιστον 4 μ. από τα όρια), διατηρούν τη δυνατότητα στρέψης προς άλλες κατευθύνσεις.

Προκήπια προβλέπονται παντού, με πλάτος 5 μ. προς τους δρόμους (που επαρκεί για στάθμευση) και 4 μ. προς τους πεζοδρόμους.

Θα πρέπει να επισημανθεί η ιδιαίτερη δυσκολία να διαμορφωθούν 80 οικόπεδα με επαρκή επιφάνεια, σε μια έκταση περίπου 65 στρεμμάτων, από την οποία εξαιρείται ποσοστό 50% για κοινόχρηστα – κοινωφελή. Στο σύνολο του εμβαδού των 32.764,00 M² των οικοδομικών τετραγώνων η επιλογή της απλής ορθογωνικής χάραξης, συνέβαλε ώστε τα οικόπεδα να έχουν στο σύνολο τους την ίδια επιφάνεια, (μέσο Εμβαδόν Οικοπέδων περίπου 410 μ²).

Ε. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ & ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Επιδίωξη του σχεδιασμού είναι η δημιουργία οργανωμένου οικισμού με όλες τις απαραίτητες εξυπηρετήσεις και η παροχή οικοδομήσιμης γης υψηλής ποιότητας, για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών Α' κατοικίας των 80 μελών του Συν/σμού.

Επομένως οι ιδιοκτήτες - κάτοικοι του χώρου, έχουν κάθε λόγο να διαφυλάξουν τόσο τη μορφή του νέου οικισμού από ενδεχόμενη υπερεκμετάλλευση ή αυθαιρεσίες, όσον και το φυσικό τοπίο από άστοχες και ενοχλητικές επεμβάσεις. Ενδεικτικό των προθέσεων τους να συγκροτήσουν οικιστική μονάδα με ενιαίο “ύψος”, οργάνωση και συνοχή, είναι το γεγονός ότι πέραν της πολεοδομικής μελέτης και των μελετών υποστήριξης (ΜΠΕ, δίκτυα), έχουν ήδη αναθέσει μελέτες περιβαλλοντικής οδοποιίας, φυτοτεχνική μελέτη και αρχιτεκτονικές μελέτες τύπων κατοικιών.

▪ αναμενόμενο μέγιστο πληθυσμό	: $65,3 * 7,5$	= 490 κατοίκους
▪ αναγκαία συνολική δόμηση	: $490 * 40$	= 19.600 m ²
▪ αναγκαία δόμηση για κατοικία	: $490 * 35$	= 17.150 m ²
▪ συντελεστή εκμετάλλευσης	: $19,60 / 65,3$	= 0,3
▪ μέσο συντελεστή δόμησης	: $9,60 / (65,3/2)$	= 0,6

Άρα τα κατ' αρχήν αιτούμενα προγραμματικά μεγέθη βρίσκονται εντός των πλαισίων που καθορίζονται από τις κατευθύνσεις ΠΕΡΠΟ Ν. Ηρακλείου.

Επειδή όμως επιθυμία των μελών του Συν/σμού, παρά τα δικαιώματα που απορρέουν από τη Νομοθεσία, (δηλ. 240 m² κατοικίας/μερίδα), δεν είναι η υπερεκμετάλλευση της γης (δεδομένου και του σχετικά μικρού εμβαδού των μερίδων), αλλά η συγκρότηση ενός ποιοτικού οικιστικού περιβάλλοντος, προτείνεται από την παρούσα Πολεοδομική Μελέτη χαμηλότερη δόμηση, σύμφωνα με τον παρακάτω υπολογισμό:

- Εάν τα 65,3 στρέμματα γης είχαν αποκτηθεί με τον συνήθη υπολογισμό (120 m²/μερίδα), θα είχαμε συνολικό αριθμό συν/κών μερίδων ($65.500 : 1200 =$) 55 αντί των σημερινών 80.
- Η επιτρεπόμενη συνολική δόμηση στις 55 αυτές μερίδες, θα ήταν χαμηλότερη, δηλαδή ($55 * 240 \text{ m}^2/\text{μερίδα} =$) 13.200 m².
- Κατανέμοντας τη δόμηση αυτή στις υπαρκτές σήμερα 80 μερίδες, προκύπτει μικρότερη δόμηση κατοικίας, δηλαδή ($13.200 \text{ m}^2 : 80 =$) 165 m²/μερίδα.

Επομένως προτείνεται η δόμηση σε κάθε οικοπέδο που θα προκύψει, να περιοριστεί σε 165 m² αντί των επιτρεπομένων 240 m².

Με τη ρύθμιση αυτή:

- ο τελικός συντελεστής εκμετάλλευσης της έκτασης περιορίζεται σε ($13,20:65,3 =$) 0,2.
- ο μέσος συντ. δόμησης των οικοπέδων για κατοικία περιορίζεται από 0,6 σε ($13,20:65,3/2 =$) 0,4 (ίσο και με το προτεινόμενο ΣΔ από το ΣΧΟΟΑΠ του δήμου Γουβών).

Λαμβάνοντας υπόψιν ότι καθένα από τα 80 οικοπέδα θα έχει ελάχιστη επιφάνεια 400 m², ο τελικός συντελεστής δόμησης των οικοπέδων θα είναι το πολύ ($164 \text{ m}^2 \text{ δόμησης} : 400 \text{ m}^2 =$) 0,40, αντί του επιτρεπομένου στο Ν. 2508/97 και στο ΠΕΡΠΟ 0,8.

Στα ποιοτικά χαρακτηριστικά, εκτός από τη χαμηλή δόμηση, θα πρέπει να προστεθεί η αναλογούσα δομημένη επιφάνεια ανά κάτοικο, που αυξάνεται από 35 m² σε

(13.200:320=) 41,25 m².

Για την κατασκευή διωρόφων οικοδομών, το προβλεπόμενο μέγιστο ύψος ορίζεται στα 7.5 μ., με δυνατότητα προσαύξησης στην περίπτωση κατασκευής στέγης σύμφωνα με τις προβλέψεις του Νόμου 4067/9-4-2014.

Από τη δόμηση εξαιρούνται :

- ζώνη 10 μ. παράλληλα με την οριογραμμή του ρέματος
- η περιοχή με κλίσεις εδάφους μεγαλύτερες από 35%

ΣΤ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ

Σύμφωνα με την πρόταση των μελετητών προβλέπονται τα εξής :

- α. Καθορίζονται οικοδομήσιμοι χώροι, οδοί, πεζοδρόμοι, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, χώροι πρασίνου, αθλητικών χώρων και χώρων στάθμευσης
- β. Καθορίζονται , δύο τομείς χρήσεων γης στους οποίους ορίζονται τα εξής:

1. Τομέας Ι στους οικοδομήσιμους χώρους του οποίου επιτρέπεται μόνο η χρήση κατοικίας, από τις κατηγορίες χρήσεων γης αμιγούς κατοικίας του άρθρου 2 του ως άνω αναφερόμενου Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ'), πλην των χρήσεων των παρ.:

- 3 (εμπορικά καταστήματα)
- 5 (κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης)
- 6 (αθλητικές εγκαταστάσεις)
- 7 (θρησκευτικοί χώροι)

2. Τομέας ΙΙ, στους οικοδομήσιμους χώρους του οποίου επιτρέπονται οι χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου του άρθρου 4 του από 23.2.87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ') όπως ισχύει, πλην των χρήσεων των παρ.:

- 1 (κατοικία)
- 2 (ξενώνες, ξενοδοχεία & λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις)
- 8 (κέντρα διασκέδασης αναψυχής)
- 16 (πρατήρια βενζίνης)
- 18 (εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων-εκθεσιακά κέντρα)
- 19 (εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς)

3. Στο πρόσωπο των οικοπέδων επιβάλλεται προκήπιο πλάτους πέντε (5) μέτρων, όπως φαίνεται στο Σχέδιο Π2 κλίμακας 1:500.

- γ. Την έγκριση του πολεοδομικού κανονισμού ως εξής:

Στον τομέα Ι (Ο.Τ. κατοικιών)

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| • Ελάχιστο πρόσωπο | : 15,0 μ. |
| • Ελάχιστο εμβαδόν | : 400 μ ² . |
| • Μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδων | : 50% |





• Αναγορεύεται η τοποθέτηση νιπαραφών διαφημίσεων οπουδήποτε διαστέλλεται η κτίρια ή γήπεδα του οικισμού. Επιτρέπεται η τοποθέτηση επιγραφών στις όψεις των κτιρίων του Ο.Τ. με χρήση πολεοδομικού κέντρου, μόνον αν αφορούν στην συγκαταλέγειν χρήση κτιρίου.

• Επιτρέπεται η τοποθέτηση ηλαιοθήρων εφ' όσον η κατασκευή τους εντάσσεται αρμονικά στην κατασκευή του δώματος και έχει προβλεφθεί στην σχετική οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση τοποθέτησης ηλαιοθήρων το ύψος των στημάτων μπορεί να φθάσει τα 1,2 μ.

• Αναγορεύεται η τοποθέτηση επιγραφών διαφημίσεων, κεραιών τηλεόρασης ή κινητής τηλεφωνίας ή παδιοφώνου στο δώμα των κτιρίων, καθώς και η κατασκευή ηλαιοθήρων, κεραιών ή κεραιών στην οροφή των κτιρίων. Στο τεχνικό δώμα των κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή διακοπών ή αντλίας νερού ή άλλων μηχανημάτων και σε ύψος 4067/9-4-2014.

• Αναγορεύονται οι κατασκευές από στοιχεία αλουμινίου στους ακάλυπτους χώρους των γηπέδων, στις περιφράξεις και στις ανοιχτές κλίμακες.

• Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis).

ε. Επί πλάτων των ανωτέρω ισχύουν και τα κάτωθι:

- Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ειδικών κτιρίων κοινωνικής – αστικής υποδομής δύναται να οριστεί σε εγνέα (9) μ.
- Επίσης στον τομέα II για κατασκευές μη κύριας χρήσεως με χαρτακτήρια διακοσμητικού ή αναψυκτικού (π.χ. κωδωνοστάσιο), κατόψους όχι μεγαλύτερης των 15 μ. είναι δυνατόν να οριστεί μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μέχρι 11 μέτρα (11) μέτρα, μετά από έγκριση του αρμόδιου συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Κατ' εξαίρεση της παραγράφου γ, ορίζονται τα εξής:

δ. Την έγκριση λουπών όρων δόμησης ως εξής:

- 1. Μέγιστη κάλυψη : 50%
- 2. Συντελεστής δόμησης : 0,6
- 3. Μέγιστο ύψος : 9,0μ.
- Τα κτίρια κατοικιών τοποθετούνται ελεύθερα εντός του οικοπέδου. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση των επί των ορίων με τα όμορα οικοπέδα. Στον τομέα II (Τοπικό Πολεοδομικό Κέντρο) η αρτιότητα καθορίζεται από το μέγιστο του οικοδομικού Ο.Τ. ως έχει, μέσα στο οποίο επιτρέπονται:
- Μέγιστο ύψος οικοδομών : 7,5 μ. (+στέγη)
- Σύντελεστής δόμησης : 0,4 με μέγιστη δόμηση κατοικίας 165 μ².

- 15
- Στον χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων των Κ.Χ. 12 επιτρέπεται η διαμόρφωση ανοιχτού γηπέδου καλαθοσφαίρισης και ανοιχτού κολυμβητηρίου μετά των απαραίτητων ηλεκτρο-μηχανολογικών εγκαταστάσεων, καθώς και η κατασκευή αποδυτηρίων μέγιστης επιφάνειας μέχρι εξήντα (60) τ.μ.
 - Όλες οι οικοδομές πρέπει να προσαρμόζονται στις κλίσεις του εδάφους. Η τοποθέτησή τους στο γήπεδο θα πρέπει να εξασφαλίζει τις καλύτερες δυνατές συνθήκες αερισμού, ηλιασμού και θέας, παράλληλα όμως οφείλει να σέβεται κατά το δυνατόν τις αντίστοιχες ανάγκες για αερισμό, ηλιασμό και θέα των γειτονικών οικοδομών.
 - Πριν από την έκδοση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση των κτιρίων απαιτείται η έγκριση της σχετικής αρχιτεκτονικής μελέτης από την αρμόδια ΕΠΑΕ.
 - Κατά την κατασκευή των κτιριακών έργων αλλά και των λοιπών τεχνικών έργων που απαιτούνται για την διαμόρφωση της περιοχής πρέπει να τηρούνται οι όροι και οι περιορισμοί που τίθενται από την ΜΠΕ.

Ζ. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Η Δ/νση μας μετά από εξέταση και επεξεργασία των στοιχείων και προτάσεων της μελέτης αποδέχεται ως έχει την Πολεοδομική Μελέτη που συντάχθηκε στα πλαίσια του άρθρου 24 του Ν.2508/97 (ΦΕΚ 124Α') για έκταση ιδιοκτησίας του εν λόγω Οικοδομικού Συνεταιρισμού .

Κρίνει ότι τηρήθηκαν οι αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και της βιώσιμης ανάπτυξης καθώς και η ισχύουσα σήμερα οικοδομική και πολεοδομική νομοθεσία. Η πολεοδομική μελέτη λαμβάνει υπόψιν της το φυσικό περιβάλλον και προσαρμόζεται κατάλληλα σε αυτό.

Πιο συγκεκριμένα ελήφθησαν υπόψη τα εξής:

Ι. ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΒΒΕΒΑΙΩΣΗΣ

1.Με την υπ'αρ. 47359/3.11.2011 Βεβαίωση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ (ΑΔΑ: 45Β20-ΑΨ2) για το έργο του θέματος που εκδόθηκε σε εφαρμογή της παραγράφου 6 του άρθρου 24 του ν. .2508/97 βεβαιώθηκε ότι :

- Η έκταση εμβαδού 64,9 στρεμ., περίπου ιδιοκτησίας του Οικ.Συν/σμού «ΘΕΣΣΑΛΟΡΟΥΜΕΛΙΩΤΩΝ »στη θέση Εσταυρωμένος Δήμου Χερσονήσου (τέως Δήμου Γουβών) Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου όπως αυτή φαίνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1 :1000, εμπίπτει σε περιοχή "ΠΕΡΠΟ" της Ζ.Ο.Α 1 του Νομού Ηρακλείου σύμφωνα με την υπ'αριθμ. 34495/07/13-8-07 σχετική Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 405 ΑΑΠΘ/07) «Έγκρισης μελέτης γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης

πολεοδομικής δραστηριότητας (Π.Ε.Π.Ο.) ιδιοκτητών της στην εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923 και εκτός οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους περιόχη στο νομό Ηρακλείου.»

• Περιλαμβάνεται επίσης στα προγράμματα μέγθη του υπό στοιχείου 4 εγκεκριμένου Σ.Χ.Ο.Α.Π Δήμου Γουβών Ν. Ηρακλείου.

• Το μέγιστο επιβαδόν των εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομηθούν ως ΠΕΠΟ για την ΖΟΑ 1, σύμφωνα με τα παραπάνω γενικά σχέδια δεν έχει καθυφθεί μέχρι σήμερα.

• Από τα στοιχεία του φακέλου και από τις γνωμοδοτήσεις των αρμοδίων φορέων προκύπτει ότι η εν λόγω έκταση πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 24 του ν. 2508/97 δεδομένου ότι πρόκειται για ενιαία έκταση μεγαλύτερη των 50 στ. η οποία δεν δεσμεύεται από διατάξεις ίδιου νομικού καθεστώτος (δάνη, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ.)

• Εξαιρείται από τη δόμηση τηλέμα της έκτασης που σημειώνεται με κόκκινη διαγράμμιση στο συν/νο της παρούσας τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:1.000. Από την προς πολεοδομηση έκταση έχει εξαφθεί η ζώνη πέριγος.

• Η εν λόγω έκταση προορίζεται προς εξυπηρέτηση Α' κατοικίας.

Κατά την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης της έκτασης, πρέπει να ληθούν υπόψη τα εξής:

- Η υπ' αριθ, 10788/5-3-2004 (Φ.Ε.Κ 285/Δ/2004) Απόφαση (έγκριση πολεοδομικών σταθμοτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων)
- Το ποσοστό των κοινοχρήστων – κοινοφθάλων χώρων πρέπει να ανέρχεται στο 50% της πολεοδομικής έκτασης
- Το πολεοδομικό οικοδομικό δίκτυο να μην υπερβαίνει το 18% της πολεοδομικής έκτασης

• Να προβλεφθεί και τουλάχιστον 1 θέση στάθμευσης ανά κατοικία εντός του οικοπέδου καθώς και μεγάλων ανοικτών εξωτερικών στάθμευσης πληθίων των κοινοφθάλων και ιδιικών χώρων.

• Η παρόδια στάθμευση πρέπει να αναφέρεται μόνο στην εξυπηρέτηση των επισκεπτών. Τα τηλέματα της ιδιοκτησίας που παρυσιαζόσιν κλίσεις εδάφους μεγαλύτερες του 35%, μπορούν να πολεοδομούνται με χρήση προσόνου

• Η αρμόδια των οικοπέδων, που θα προβλεφθεί από τον πολεοδομικό κανονισμό, να μην είναι μικρότερη των 500 τ.μ.

• Τυχόν άλλες δεσμεύσεις που προβλέπονται από το εγκεκριμένο

Π.Χ.Ο.Α.Π

- Στα οικοδομικά τετράγωνα με «χρήση κατοικίας» επιτρέπεται μόνο η κατοικία
- Πριν την υποβολή της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για έγκριση από την αρμόδια Υπηρεσία (Ε.Υ.Π.Ε) πρέπει να υποβληθούν στην Δ/νσή μας , ο χάρτης Πολεοδομικής Οργάνωσης, Εγχρωμο Ρυμοτομικό Σχέδιο και Πολεοδομικός Κανονισμός ώστε να εξεταστούν από την υπηρεσία μας.

II) ΓΕΩΛΟΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

Η Δ.Ο.Κ.Κ του Υ.Π.Ε.ΚΑ ,με το υπ' αριθ. πρωτ. 17002/26-5-2010 έγγραφό της έχει εγκρίνει ότι η έκταση στο μεγαλύτερο μέρος της είναι κατάλληλη για δόμηση.

Ακατάλληλα για οικιστική ανάπτυξη-δόμηση τμήματα θεωρούνται οι κοίτες των δύο ρεμάτων και οι παραρεμάτιες ζώνες (ζώνη 10μ. εκατέρωθεν της οριογραμμής του ρέματος) καθώς και η περιοχή με κλίσεις εδάφους μεγαλύτερη του 40%.

Η Δ/νσή μας , κατά τη χορήγηση βεβαίωσης του άρθρου 24 του ν. 2508/97 για την εν λόγω έκταση έθεσε ως όρο ότι τα τμήματα των ακινήτων που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους μεγαλύτερες του 35% , μπορούν να πολεοδομούνται με χρήση πρασίνου ενώ εξαίρεσε από τη δόμηση τις παραρεμάτιες περιοχές.

Στην παρούσα πρόταση της πολεοδομικής μελέτης έχουν τηρηθεί οι όροι αυτοί και θεωρούμε ότι είναι προς όφελος της πολεοδομικής οργάνωσης δεδομένου ότι έχουν χωροθετηθεί μεγάλες ενιαίες επιφάνειες με χρήση πρασίνου.

III. ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

A. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Η Δ/νσή μας , συνεκτιμώντας την πρόταση των χρήσεων γης , όπως αυτή υποβλήθηκε από τους μελετητές και έχει ήδη αναλυτικά περιγραφεί στην παρούσα εισήγησή μας , καθώς και το γεγονός ότι πρόκειται για οικισμό που θα εξυπηρετεί , ακόμα στην πλήρη ανάπτυξή του ,πολύ μικρό αριθμό κατοίκων (περίπου 320) θεωρεί ότι δεν δικαιολογούνται οι προτεινόμενες χρήσεις γης.

Άλλωστε και από την χορηγηθείσα βεβαίωση του άρθρου 24, όπως προαναφέρθηκε, έχει τεθεί ως όρος ότι στα οικοδομικά τετράγωνα με «χρήση κατοικίας» επιτρέπεται μόνο η κατοικία .

Μετά τα παραπάνω θεωρούμε ότι οι προβλεπόμενες χρήσεις γης πρέπει να είναι :

1. Στα Οικοδομικά τετράγωνα με χρήση κατοικίας (Ο.Τ Α) επιτρέπεται μόνο η κατοικία
2. Στο Ο.Τ με στοιχεία Π.Κ επιτρέπεται η ανέγερση εκκλησίας, αναψυκτήριο και ένα κατάστημα που θα εξυπηρετεί τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.
3. Στο Κ.Χ 15 επιτρέπεται η ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων .

B. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Σε ότι αφορά τους προτεινόμενους όρους δόμησης ,η Δ/νσή μας διατυπώνει τις εξής παρατηρήσεις :

- Ως προς την αρτιότητα

Η υπ' αριθ. πρωτ. 47359/3-11-2011 βεβαίωση της παρ. 6 του άρθρου 24 Ν. 2508/97 για την έκταση του υπόψη Οικ. Συν/σμού προβλέπει μεταξύ άλλων ότι, η αρτιότητα των οικοπέδων, που θα προβλεφθεί από τον πολεοδομικό κανονισμό να μην είναι μικρότερη των 500 τ.μ.

Ο όρος αυτός τέθηκε προκειμένου οι προτεινόμενοι όροι δόμησης της πολεοδομικής μελέτης να εναρμονίζονται με τους αντίστοιχους όρους που θεσπίστηκαν με την υπ' αριθ. 787/5-2-2010 (Φ.Ε.Κ 60 ΑΑΠ) απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης περί έγκρισης ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Γουβών στην οποία καθορίζεται, για τις περιοχές ΠΕΡΠΟ, ελάχιστη αρτιότητα κατάτμησης 500 τ.μ.

Στη συνέχεια με την από 23-2-2012 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης «Διόρθωση σφάλματος της υπ' αριθ. 787/5-2-2010 απόφασης.....» διευκρινίστηκε ότι ο σχετικός όρος της ελάχιστης αρτιότητας των 500 τ.μ αφορά μόνο τους Οικ. Συν/σμούς που θα συσταθούν μετά τη δημοσίευση της απόφασης έγκρισης του εν λόγω Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

Ο εν λόγω Οικ. Συν/σμός έχει συσταθεί πολύ πριν την απόφαση έγκρισης του παραπάνω ΣΧΟΟΑΠ και ως εκ τούτου η Δ/νσή μας αποδέχεται την πρόταση για καθορισμό αρτιότητας 400 τ.μ., εφόσον τεκμηριώνεται ότι με μεγαλύτερο μέγεθος δεν καλύπτονται όλα τα μέλη του Οικ. Συν/σμού και επειδή πρόκειται για αστικό Οικ. Συν/σμό.

- Ως προς τον συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης.

Θεωρούμε ότι ο προτεινόμενος από τη μελέτη συντελεστής δόμησης 0,4, με μέγιστο εμβαδόν δομημένης επιφάνειας ανά μερίδα 165 τ.μ σε συνδιασμό με την προτεινόμενη αρτιότητα (400 τ.μ) οδηγεί στη δημιουργία οικισμού με κτίσματα μεγάλου όγκου σε σχέση με το εμβαδόν των οικοπέδων, η οποία δεν συνάδει με τη διατήρηση της φυσιογνωμίας της ευρύτερης περιοχής δεδομένου ότι οι γειτονικοί οριοθετημένοι οικισμοί "Καρτερός" και "Εσταυρωμένος" έχουν μεγάλες αρτιότητες (800 τ.μ για το συνεκτικό τμήμα τους και 1.500 τ.μ για το μη συνεκτικό τμήμα) και συντελεστή δόμησης 0,6. (Φ.Ε.Κ 1145/Δ/1986).

Για τους παραπάνω λόγους προτείνουμε ο Συντελεστής δόμησης να καθορισθεί σε 0,3 με μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια ανά κατοικία 120 τ.μ.

Αντίστοιχα προτείνουμε στους οικοδομήσιμους χώρους με χρήση μόνο κατοικίας το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων να είναι 35% και όχι 50% που προτείνεται από τη μελέτη, δεδομένου ότι το ποσοστό κάλυψης 50% εξασφαλίζει καλυπτόμενη επιφάνεια 200τ.μ (400X50%=200τ.μ) μέγεθος το οποίο δεν μπορεί να υλοποιηθεί ούτε σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος Σ.Δ εξαντληθεί σε έναν όροφο.

Επιπλέον με την προτεινόμενη κάλυψη 35% δημιουργούνται μεγαλύτεροι ιδιόκτητοι χώροι.

- Ως προς την πολεοδομική οργάνωση

Η Δ/νσή μας συμφωνεί με την πρόταση της πολεοδομικής οργάνωσης συνεκτιμώντας

ότι

- Ως προς την αρτιότητα

Η υπ' αριθ. πρωτ. 47359/3-11-2011 βεβαίωση της παρ. 6 του άρθρου 24 Ν. 2508/97 για την έκταση του υπόψη Οικ. Συν/σμού προβλέπει μεταξύ άλλων ότι, η αρτιότητα των οικοπέδων, που θα προβλεφθεί από τον πολεοδομικό κανονισμό να μην είναι μικρότερη των 500 τ.μ.

Ο όρος αυτός τέθηκε προκειμένου οι προτεινόμενοι όροι δόμησης της πολεοδομικής μελέτης να εναρμονίζονται με τους αντίστοιχους όρους που θεσπίστηκαν με την υπ' αριθ. 787/5-2-2010 (Φ.Ε.Κ 60 ΑΑΠ) απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης περί έγκρισης ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Γουβών στην οποία καθορίζεται, για τις περιοχές ΠΕΡΠΟ, ελάχιστη αρτιότητα κατάτμησης 500 τ.μ.

Στη συνέχεια με την από 23-2-2012 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης «Διόρθωση σφάλματος της υπ' αριθ. 787/5-2-2010 απόφασης.....» διευκρινίστηκε ότι ο σχετικός όρος της ελάχιστης αρτιότητας των 500 τ.μ αφορά μόνο τους Οικ. Συν/σμούς που θα συσταθούν μετά τη δημοσίευση της απόφασης έγκρισης του εν λόγω Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.

Ο εν λόγω Οικ. Συν/σμός έχει συσταθεί πολύ πριν την απόφαση έγκρισης του παραπάνω ΣΧΟΟΑΠ και ως εκ τούτου η Δ/νσή μας αποδέχεται την πρόταση για καθορισμό αρτιότητας 400 τ.μ., εφόσον τεκμηριώνεται ότι με μεγαλύτερο μέγεθος δεν καλύπτονται όλα τα μέλη του Οικ. Συν/σμού και επειδή πρόκειται για αστικό Οικ. Συν/σμό.

- Ως προς τον συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης.

Θεωρούμε ότι ο προτεινόμενος από τη μελέτη συντελεστής δόμησης 0,4, με μέγιστο εμβαδόν δομημένης επιφάνειας ανά μερίδα 165 τ.μ σε συνδιασμό με την προτεινόμενη αρτιότητα (400 τ.μ) οδηγεί στη δημιουργία οικισμού με κτίσματα μεγάλου όγκου σε σχέση με το εμβαδόν των οικοπέδων, η οποία δεν συνάδει με τη διατήρηση της φυσιογνωμίας της ευρύτερης περιοχής δεδομένου ότι οι γειτονικοί οριοθετημένοι οικισμοί "Καρτερός" και "Εσταυρωμένος" έχουν μεγάλες αρτιότητες (800 τ.μ για το συνεκτικό τμήμα τους και 1.500 τ.μ για το μη συνεκτικό τμήμα) και συντελεστή δόμησης 0,6. (Φ.Ε.Κ 1145/Δ/1986).

Για τους παραπάνω λόγους προτείνουμε ο Συντελεστής δόμησης να καθορισθεί σε 0,3 με μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια ανά κατοικία 120 τ.μ.

Αντίστοιχα προτείνουμε στους οικοδομήσιμους χώρους με χρήση μόνο κατοικίας το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων να είναι 35% και όχι 50% που προτείνεται από τη μελέτη, δεδομένου ότι το ποσοστό κάλυψης 50% εξασφαλίζει καλυπτόμενη επιφάνεια 200τ.μ (400X50%=200τ.μ) μέγεθος το οποίο δεν μπορεί να υλοποιηθεί ούτε σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος Σ.Δ εξαντληθεί σε έναν όροφο.

Επιπλέον με την προτεινόμενη κάλυψη 35% δημιουργούνται μεγαλύτεροι ιδιόκτητοι χώροι.

- Ως προς την πολεοδομική οργάνωση

Η Δ/νσή μας συμφωνεί με την πρόταση της πολεοδομικής οργάνωσης συνεκτιμώντας

ότι

- Η χάραξη και οργάνωση του οδικού δικτύου έχει γίνει με σεβασμό στη μορφολογία του εδάφους, με ιεράρχηση των δρόμων και εξασφάλιση των απαραίτητων για την λειτουργία τους χαρακτηριστικών ώστε να επιτυγχάνεται οικονομία κατασκευής ασφαλής κυκλοφορία και πρόσβαση σε όλα τα οικόπεδα και σαφής διαχωρισμός της κίνησης των πεζών και τροχοφόρων.
- Η χωροθέτηση του πολεοδομικού κέντρου έχει γίνει κεντροβαρικά του οικισμού έτσι ώστε να εξασφαλίζονται οι αποδεκτές αποστάσεις εξυπηρέτησης πεζού ώστε να ελαχιστοποιείται η ανάγκη χρήσης αυτοκινήτου
- Έχει δημιουργηθεί ενός εκτεταμένο δίκτυο 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, παρέχουν τις ευκαιρίες για ένα ευχάριστο οικιστικό περιβάλλον (ποικιλία θέας και οπτικών φυγών, ποικιλομορφία φυσικού αναγλύφου κ.λ.π)

Μετά τα παραπάνω
ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ
στο ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

Την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης έκτασης ιδιοκτησίας του Οικ.Συν/σμού « Θεσσαλορουμελιωτών και Φίλων ν. Ηρακλείου » στη θέση Εσταυρωμένος Δήμου Χερσονήσου (τέως Δήμου Γουβών) Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου. με:

1. Τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων, χώρων πρασίνου, χώρων αθλητισμού, χώρου πολεοδομικού κέντρου, χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, χώρου εγκαταστάσεων βιολογικού καθαρισμού όπως φαίνονται στο έγχρωμο διαγράμμα κλ. 1:500 που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση.

2. Τον καθορισμό χρήσεων γης ως εξής:

- Στους οικοδομήσιμους χώρους των Ο.Τ. με στοιχείο Α επιτρέπεται η χρήση μόνο κατοικίας.
- στον οικοδομήσιμο χώρο με στοιχεία Π.Κ 11 επιτρέπονται ρήσεις που αναφέρονται στο άρθρο 8 του Π.Δ/τος 23-2-87(ΦΕΚ 166Δ') Τουρισμού - Αναψυχής και συγκεκριμένα :

-Εκκλησία, εμπορικά κατάστημα, αναψυκτήριο

- Στο Κ.Χ 3 καθορίζεται χώρος βιολογικού καθαρισμού

- Συνο Κ.Φ 15 επιτρέπεται η ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων

3. Στο πρόσωπο των οικοδομήσιμων οικοπέδων επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 4,0 μ. και 5,00 μ.

4. Την έγκριση του Πολεοδομικού Κανονισμού ως εξής:

α. Για τους οικοδομήσιμους χώρους με χρήση μόνο κατοικίας Ο.Τ Α

Ελάχιστο Πρόσωπο : 15 μ

Ελάχιστο Εμβαδόν : 400τ. μ

Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης Οικοπέδου : 35% .

Συντελεστής Δόμησης : 0,3 με μέγιστο εμβαδόν δομημένης επιφάνειας ανά μερίδα 120 τμ.

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος : 7,50 μ. (μετρούμενο από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος). Στο παραπάνω ύψος δεν συμπεριλαμβάνεται το ύψος της στέγης, η κατασκευή της οποίας είναι υποχρεωτική.

β. Για τους χώρους ειδικών και κοινωφελών χρήσεων Π.Κ 11 και για το χώρο αθλητικού κέντρου Κ.Φ 15:

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 50% της επιφάνειας του

Συντελεστής Δόμησης : 0,6

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων : 9,00 μ. (μετρούμενο από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος)

Στο παραπάνω ύψος δεν συμπεριλαμβάνεται το ύψος της στέγης, η κατασκευή της οποίας είναι υποχρεωτική.

Σε περίπτωση κατασκευής εκκλησίας το ύψος του κωδονοστασίου δεν θα υπερβαίνει τα 12μ.

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

- απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων σε υποστυλώματα.
- Υποχρεωτική πρόβλεψη μίας θέσης στάθμευσης ανά κατοικία
- Απαγορεύεται η κατασκευή συνεχούς περιμετρικού εξώστη.
- Επιτρέπεται η εγκατάσταση ηλιακών συλλεκτών μόνο εφόσον η συλλεκτική επιφάνεια ενσωματώνεται πλήρως στην επιφάνεια της στέγης , το δε δοχείο αποθήκευσης να βρίσκεται στο εσωτερικό του κτιρίου.
- Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων και διαφημιστικών πινακίδων, στις κατοικίες, στους ελεύθερους χώρους, καθώς και στους πεζόδρομους. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση πινακίδων που πληροφορούν για την θέση των λοιπών χώρων πλην κατοικίας και αφορούν στις δραστηριότητες του οικισμού. Οι πινακίδες αναγράφονται στην ελληνική γλώσσα. Σε περίπτωση που απαιτείται ξενόγλωσση πινακίδα τοποθετείται κάτωθεν της ελληνικής με μικρότερα γράμματα.
- Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση ατομικών κεραιών τηλεόρασης. Επιβάλλεται η εγκατάσταση κεντρικής κεραίας τηλεοπτικής λήψης.

4. Την τήρηση των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται :

α) Στην με αρ. πρωτ. οικ.172270/22.4.2014 (ΑΔΑ:ΒΙΟΩΟ-ΞΨΛ) Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ "Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) για το εν θέματι έργο.

5. Την επικύρωση των οριογραμμών των ρεμάτων ,όπως αυτές καθορίστηκαν με τις υπ' αριθ. 168/288/25.2.2010 (Δ'86) και 2522/1419/8-10-2003 (Δ'1148) αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης

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

Αθήνα 21/10/2014

Ο Αν. ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΘΕΟΔΟΣΗΣ ΨΥΧΟΓΙΟΣ



Ακριβές αντίγραφο από τα πρακτικά
του Συμβουλίου, που χορηγείται για
κάθε νόμιμη χρήση.

Αθήνα ...4...1121...2004.

Χ. ΚΑΣΑΠΗ

**ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ &
ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ**

ΑΘΗΝΑ : 24.10.2014
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 10^η
ΠΡΑΞΗ : 65
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Σ. Αλεξιάδης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Α. Αλεφάντη, Χ. Χαραλάμπους, Θ. Ψυχογιός, Γ. Γκανασούλης, Ι. Μαχαιρίδης, Ι. Κυριακόπουλος

ΘΕΜΑ : Δήμος Χερσονήσου Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου
Έγκριση πολεοδομικής μελέτης Α' κατοικίας, στα πλαίσια του άρθρου 24 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α) για πολεοδόμηση έκτασης εμβαδού 64,9 στρ., ιδιοκτησίας του Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Θεσσαλορουμελιωτών και Φίλων Ν.Ηρακλείου» στη θέση Εσταυρωμένος Δήμου Χερσονήσου (τέως Δήμου Γουβών) Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου και επικύρωση οριογραμμών ρεμάτων.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Παρουρέθηκε η Δικηγόρος κ. Σκραφνάκη Μ. εκπρόσωπος του Οικοδομικού Συνεταιρισμού.

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη την από 21.10.2014 σχετική με το θέμα εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και άκουσε την παρευρισκόμενη, γνωμοδότησε ομόφωνα, ότι συμφωνεί με την πρόταση της Δ/σης, όπως αυτή διατυπώνεται στην εισήγηση.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Σ. ΑΛΕΞΙΑΔΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ

Ακριβές αντίγραφο από τα πρακτικά
του Συμβουλίου, που χορηγείται για
κάθε νόμιμη χρήση

Αθήνα 24.10.2014


Χ. ΚΑΣΑΠΗ

